20220711085O1

Heimstaden A Filbert 1 Holding AB
Org nr 556876-2347

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

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

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

Malmö den 22 juni 2022

Tobias Grönvall

DocuSign Envelope ID: 2E82CFD8-4B4E-444D-971A-2D0D3AFB9C6E

Årsredovisning

för

Heimstaden A Filbert 1 Holding AB

556876-2347

Räkenskapsåret

2021–01–01 – 2021–12–31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Förändringar i eget kapital	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

DocuSign Envelope ID: 2E82CFD8-4B4E-444D-971A-2D0D3AFB9C6E

Förvaltningsberättelse

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

Styrelsen för Heimstaden A Filbert 1 Holding AB med säte i Malmö avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021–01–01 – 2021–12–31. Bolagets organisationsnummer är 556876-2347.

Ägarförhållanden

Heimstaden A Filbert 1 Holding AB är ett helägt dotterbolag till Heimstaden A Lägenheter AB, organisationsnummer 556549-6360, med säte i Malmö. Bolaget konsolideras i koncernredovisningen för Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö.
Med hänvisning till ÅRL 7 kap. 2 § upprättas ej koncernredovisning för Heimstaden A Filbert 1 Holding AB.

Allmänt om verksamheten

Heimstaden A Filbert 1 Holding AB huvudsakliga verksamhet är att direkt eller genom dotterbolag äga och förvalta fastigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har bytt namn under räkenskapsåret. Bolaget hette tidigare Akelius Filbert 1 AB.

Bolaget har under räkenskapsåret sålt samtliga andelar i de helägda dotterbolagen Lärjungen Lägenheter 31 AB, Adepten Lägenheter 1591 AB, Adepten Lägenheter 1599 AB , Adepten Lägenheter 1601 AB, Adepten Lägenheter 1602, Adepten Lägenheter 1603 och Adepten Lägenheter 1604 AB till ett annat bolag inom Akelius-koncernen, i vilken samtliga bolag ingick vid tidpunkten för försäljningen.

Bolagets helägda dotterbolag enligt nedan har fusionerats med bolaget.
Disciple Lägenheter 1445 AB, org.nr. 556955-0782
Disciple Lägenheter 1446 AB, org.nr. 556955-0717
Disciple Lägenheter 1474 AB, org.nr. 556957-8734

Företagets framtida utveckling samt väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Miljö

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

Risker och riskhantering

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

DocuSign Envelope ID: 2E82CFD8-4B4E-444D-971A-2D0D3AFB9C6E

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

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

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

Heimstaden Bostads finanspolicy fastställer riskmandat för verksamheten. Heimstaden Bostad eftersträvar en långsiktig kapitalbindning. För att minimera finansieringsrisken är det också viktigt att vara oberoende av enskilda finansieringskällor.

Ränterisk
Räntekostnader är en av de största kostnadsposterna. Ränterisk avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och bankernas marginaler samt vilken strategi som väljs för bindningstider.

Räntebindning sker enligt Heimstaden Bostads finanspolicy. För att uppnå den räntebindning och räntesäkringsgrad som eftersträvas används primärt räntederivat. Räntederivatsavtalen ingås av Heimstaden Bostad AB.

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 2E82CFD8-4B4E-444D-971A-2D0D3AFB9C6E

Personal

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

Resultat och ställning

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

Flerårsöversikt (Tkr)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	2 772 367	5 719	828	134 073	-761
Årets resultat	2 772 407	5 729	838	134 724	-250
Balansomslutning	2 914 036	141 642	135 913	135 075	51 160
Eget kapital	2 914 036	141 642	135 913	135 075	351

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	141 578 928
årets vinst	2 772 406 761
	2 913 985 689
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 913 985 689

DocuSign Envelope ID: 2E82CFD8-4B4E-444D-971A-2D0D3AFB9C6E

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Driftsöverskott		**0**	**0**
Bruttoresultat		**0**	**0**
Centrala administrationskostnader		-10 000	-10 000
Rörelseresultat		**-10 000**	**-10 000**
Resultat från andelar i koncernföretag	3	2 764 105 174	4 991 153
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	8 271 588	737 635
Resultat efter finansiella poster		**2 772 366 762**	**5 718 788**
Bokslutsdispositioner	5	39 999	10 000
Skatt på årets resultat	6	0	0
Årets resultat		**2 772 406 761**	**5 728 788**

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

DocuSign Envelope ID: 2E82CFD8-4B4E-444D-971A-2D0D3AFB9C6E

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7, 8	64 260 000	86 703 153
Fordringar hos koncernföretag	9	2 849 775 689	54 938 360
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 914 035 689**	**141 641 513**
Summa anläggningstillgångar		**2 914 035 689**	**141 641 513**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 914 035 689**	**141 641 513**

DocuSign Envelope ID: 2E82CFD8-4B4E-444D-971A-2D0D3AFB9C6E

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10, 15		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		**50 000**	**50 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		141 578 928	135 862 725
Årets resultat		2 772 406 761	5 728 788
Summa fritt eget kapital		**2 913 985 689**	**141 591 513**
Summa eget kapital		**2 914 035 689**	**141 641 513**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 914 035 689**	**141 641 513**

DocuSign Envelope ID: 2E82CFD8-4B4E-444D-971A-2D0D3AFB9C6E

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	**50 000**	**135 862 725**	**135 912 725**
Årets resultat		5 728 788	5 728 788
Summa totalresultat		**5 728 788**	**5 728 788**
Utgående eget kapital 2020-12-31	**50 000**	**141 591 513**	**141 641 513**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**50 000**	**141 591 513**	**141 641 513**
Årets resultat		2 772 406 761	2 772 406 761
Fusionsresultat		-12 585	-12 585
Summa totalresultat		**2 772 394 176**	**2 772 394 176**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**50 000**	**2 913 985 689**	**2 914 035 689**

DocuSign Envelope ID: 2E82CFD8-4B4E-444D-971A-2D0D3AFB9C6E

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Centrala administrationskostnader		-10 000	-10 000
Utdelning från dotterbolag		0	5 680 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 271 588	737 635
Betald skatt		0	0
Kassaflöde från löpande förvaltningsverksamhet		**8 261 588**	**6 407 635**
Skillnad mellan betalda och kostnadsförda drifts- och räntekostnader		0	0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		**8 261 588**	**6 407 635**
Ökning (-) / minskning (+) av fordringar		-2 794 837 329	9 044 365
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-2 786 575 741**	**15 452 000**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i koncernföretag		22 430 568	-15 462 000
Försäljning av koncernföretag		2 764 105 174	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**2 786 535 742**	**-15 462 000**
Finansieringsverksamheten	12		
Erhållna koncernbidrag		39 999	10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**39 999**	**10 000**
Årets kassaflöde		**0**	**0**
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

DocuSign Envelope ID: 2E82CFD8-4B4E-444D-971A-2D0D3AFB9C6E

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

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

Med hänvisning till ÅRL 7 kap 2§ 6 st upprättas ej koncernredovisning för bolaget. Bolaget konsolideras i koncernredovisningen för Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö.

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

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

IFRS 16

IFRS 16 "Leasingavtal" kräver att leasetagaren redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Leasingavtal klassificeras för leasegivaren som operationella eller finansiella. Bolaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR2, varför denna standard inte har någon väsentlig påverkan på bolagets resultat eller finansiella ställning.

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

Omräkning av utländsk valuta

Transaktioner och balansposter

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen eller den dag då posterna omvärderas. Valutakursvinster och -förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i resultaträkningen.
Valutakursvinster och -förluster som hänför sig till lån och likvida medel redovisas i resultaträkningen som antingen övriga ränteintäkter och liknande resultatposter eller räntekostnader och liknande resultatposter. Alla övriga valutakursvinster och -förluster redovisas i posten "Övriga rörelseintäkter" - netto i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

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

DocuSign Envelope ID: 2E82CFD8-4B4E-444D-971A-2D0D3AFB9C6E

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

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

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

Förvaltningsfastighet	100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5 år

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

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

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

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar
Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde.
Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns i allt väsentligt oberoende kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

DocuSign Envelope ID: 2E82CFD8-4B4E-444D-971A-2D0D3AFB9C6E

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

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

Finansiella tillgångar

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

Kundfordringar

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

Kassa och bank

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar som är skuldinstrument
Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till underskott, antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall.
Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.
Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder för olika kreditriskexponeringar. Metoden för hyresfordringar, kundfordringar och avtalstillgångar baseras på historisk kreditförlustprocent kombinerat med framåtblickande faktorer. Bolaget tar emot en betydande del av förskottsbetalningar från hyresgäster vilket minskar exponeringen.
För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv.

DocuSign Envelope ID: 2E82CFD8-4B4E-444D-971A-2D0D3AFB9C6E

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

Finansiella skulder

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

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

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

Fastighetsskatt

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

Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

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

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 2E82CFD8-4B4E-444D-971A-2D0D3AFB9C6E

resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

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

Hyresintäkter
Förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkterna består till största delen av fast hyra.
Hyresintäkter resultatförs i den period de avser. Vid förtidsinlösen av hyreskontrakt periodiseras ersättningen över det ursprungliga kontraktets löptid, såvida inte nytt kontrakt tecknats då inlösenbeloppet resultatförs i sin helhet.

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

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

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

Koncernbidrag
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

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

Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål
Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

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

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

DocuSign Envelope ID: 2E82CFD8-4B4E-444D-971A-2D0D3AFB9C6E

Prövning av nedskrivningsbehov för anläggningstillgångar
Bolaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för anläggningstillgångarna. Återvinningsvärden för kassagenererande enheter har fastställts genom beräkning av nyttjandevärde. För dessa beräkningar måste vissa uppskattningar göras som till exempel förväntad uthyrningsgrad samt framtida kassaflöde.

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Erhållna utdelningar	0	5 680 000
Realisationsresultat vid försäljningar	2 764 186 197	0
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	0	-688 847
	2 764 186 197	**4 991 153**

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	8 271 588	737 635
	8 271 588	**737 635**

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Erhållna koncernbidrag	39 999	10 000
	39 999	**10 000**

Not 6 Skatt på årets resultat

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt föregående år	6 180	0
Uppskjuten skatt	-6 180	0
Totalt redovisad skatt	**0**	**0**

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

DocuSign Envelope ID: 2E82CFD8-4B4E-444D-971A-2D0D3AFB9C6E

Avstämning av effektiv skatt

		2021-01-01 -2021-12-31		**2020-01-01 -2020-12-31**
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		2 772 406 761		5 738 788
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-571 115 793	21,40	-1 228 101
Ej skattepliktiga Intäkter och kostnader netto		571 115 793		1 228 101
Uppskjuten skatt föregående år		6 180		
Uppskjuten skatt		-6 180		
Redovisad effektiv skatt	**0,00**	**0**	**0,00**	**0**

Den gällande skattesatsen är 20,6%

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	87 392 000	71 930 000
Försäljningar	-30 702 000	0
Fusion	-476 024	0
Kapitaltillskott	8 390 000	15 462 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**64 603 976**	**87 392 000**
Ingående nedskrivningar	-688 847	0
Återförda nedskrivningar	344 871	
Årets nedskrivningar	0	-688 847
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-343 976**	**-688 847**
Utgående redovisat värde	**64 260 000**	**86 703 153**

Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

	Org.nr	**Säte**	**Andelar**	**Röster i %**	**Bokf värde**
Lärjungen Lägenheter 16 AB	556875-1274	Malmö	1 000	100%	100 000
Lärjungen Lägenheter 42 AB	556875-5192	Malmö	1 000	100%	100 000
Disciple Lägenheter 1425AB	556876-2396	Malmö	1 000	100%	150 000
Disciple Lägenheter 1440 AB	556705-7640	Malmö	1 000	100%	17 740 000
Disciple Lägenheter 1441 AB	556876-5423	Malmö	1 000	100%	820 000
Disciple Lägenheter 1442 AB	556876-5472	Malmö	1 000	100%	16 600 000

DocuSign Envelope ID: 2E82CFD8-4B4E-444D-971A-2D0D3AFB9C6E

Disciple Lägenheter 1445 AB	556954-6947	Malmö	1 000	100%	343 976
Adepten Lgh 1515 AB	556954-7077	Malmö	1 000	100%	640 000
Adepten Lgh 1517 AB	556954-7069	Malmö	1 000	100%	1 800 000
Adepten Lgh 1526 AB	556954-7085	Malmö	1 000	100%	350 000
Adepten Lgh 1532 AB	556955-0782	Malmö	1 000	100%	550 000
Adepten Lgh 1533 AB	556955-0717	Malmö	1 000	100%	340 000
Adepten Lgh 1535 AB	556957-8734	Malmö	1 000	100%	280 000
Adepten Lgh 1537 AB	559051-1100	Malmö	1 000	100%	150 000
Adepten Lgh 1542 AB	559051-1738	Malmö	1 000	100%	1 050 000
Adepten Lgh 1585 AB	559051-1746	Malmö	1 000	100%	100 000
Adepten Lgh 1587 AB	559051-1787	Malmö	1 000	100%	300 000
Adepten Lgh 1589 AB	559051-1803	Malmö	1 000	100%	19 290 000
Adapten Lgh 1593 AB	559051-1852	Malmö	1 000	100%	250 000
Adapten Lgh 1598 AB	559051-1050	Malmö	1 000	100%	3 650 000

Not 9 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	54 938 360	63 982 725
Tillkommande fordringar	2 786 565 741	0
Erhållen ränteintäkt	8 271 588	737 635
Avgående fordringar	0	-9 782 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 849 775 689**	**54 938 360**
Utgående redovisat värde	**2 849 775 689**	**54 938 360**

Not 10 Eget kapital

Aktiekapitalet består utav 1 000 (1 000) aktier och uppgår till 50 000 (50 000) kr. Bolaget har inga aktier i eget förvar.

Not 11 Transaktioner med närstående

a) Försäljning samt andra intäkter
Nettoomsättning i resultaträkningen. Vid försäljning till närstående tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

b) Köp av tjänster
Tjänster avseende drifts- och förvaltningskostnader köps från moderföretaget på normala kommersiella villkor.

DocuSign Envelope ID: 2E82CFD8-4B4E-444D-971A-2D0D3AFB9C6E

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

	2021-12-31	2020-12-31
a) Försäljning samt andra intäkter		
- Heimstaden dotterbolag	0	0
	0	**0**
b) Köp av tjänst		
- Heimstaden dotterbolag	-10 000	0
	-10 000	**0**
c) Fordringar på närstående:		
- Heimstaden A Lägenheter AB	2 849 775 999	54 938 670
	2 849 775 999	**54 938 670**

Not 12 Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Rad i balansräkningen	**Kassaflöde**
Koncernbidrag netto, redovisas i resultaträkningen	39 999
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**39 999**

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Not 14 Ägarförhållanden

Moderföretag i den koncernredovisning som Heimstaden A Filbert 1 Holding AB ingår i är Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö.

DocuSign Envelope ID: 2E82CFD8-4B4E-444D-971A-2D0D3AFB9C6E

Not 15 Disposition av vinst eller förlust

	2021-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	141 578 928
årets vinst	2 772 406 761
	2 913 985 689

disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 913 985 689

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

DocuSigned by: Patrik Hall C043B32652384A5... 2022-06-15
Patrik Hall
Ordförande

DocuSigned by: Tobias Grönvall F027E0C165F34BC... 2022-06-15
Tobias Grönvall

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

Ernst & Young AB

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

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: 2E82CFD84B4E444D971A2D0D3AFB9C6E
Status: Completed
Subject: Vänligen signera alla 52 st årsredovisningar.
Country: Sweden
Operations:
Source Envelope:
Document Pages: 405
Signatures: 156
Certificate Pages: 3
Initials: 0
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Envelope Originator:
Christoffer Viklund
Svärdvägen 3A
Danderyd, 18212
christoffer.viklund@akelius.se
IP Address: 51.124.48.134

Record Tracking

Status: Original
15 June 2022 | 15:13
Holder: Christoffer Viklund
christoffer.viklund@akelius.se
Location: DocuSign

Signer Events

Tobias Grönvall
tobias.gronvall@heimstaden.com
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:
Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1

Signature

DocuSigned by:
Tobias Grönvall
F027E0C165F34BC...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Signed by link sent to tobias.gronvall@heimstaden.com
Using IP Address: 31.208.99.254

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

Timestamp

Sent: 15 June 2022 | 15:23
Viewed: 15 June 2022 | 15:25
Signed: 15 June 2022 | 15:27

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 3c52e62b-3aa0-5f7d-8bb7-d1dde4a67b9b
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 15 June 2022 | 15:25

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

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

Signature Provider Details:
Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1

DocuSigned by:
Patrik Hall
C043B32652364A5...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Signed by link sent to patrik.hall@heimstaden.com
Using IP Address: 79.102.123.187

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

Sent: 15 June 2022 | 15:27
Viewed: 15 June 2022 | 15:31
Signed: 15 June 2022 | 15:34

Authentication Details

Signer Events	Signature	Timestamp

Identity Verification Details:
Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 175a3872-e52e-518d-84b2-53a7e1f3848d
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 15 June 2022 | 15:31

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Jonas Svensson
jonas.svensson@se.ey.com
CEO
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

DocuSigned by:
Jonas Svensson
4B24C933CD91419...

Sent: 15 June 2022 | 15:34
Viewed: 16 June 2022 | 10:41
Signed: 16 June 2022 | 11:43

Signature Provider Details:
Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1
Signature Adoption: Pre-selected Style
Signed by link sent to jonas.svensson@se.ey.com
Using IP Address: 155.4.203.164
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: e515d31b-d4db-54f3-93c6-69db5f6809a1
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 16 June 2022 | 10:32

Identity Verification Details:
Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: e515d31b-d4db-54f3-93c6-69db5f6809a1
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 16 June 2022 | 11:35

Identity Verification Details:
Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: cc583f0a-3cb3-5869-9354-dcd2282b6c11
Country of ID: SE
Result: Failed
Performed: 16 June 2022 | 12:01

Signer Events	Signature	Timestamp

Identity Verification Details:
Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: cc583f0a-3cb3-5869-9354-dcd2282b6c11
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 16 June 2022 | 13:54

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	15 June 2022 | 15:23
Certified Delivered	Security Checked	16 June 2022 | 10:41
Signing Complete	Security Checked	16 June 2022 | 11:43
Completed	Security Checked	16 June 2022 | 11:43

Payment Events	Status	Timestamps

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden A Filbert 1 Holding AB, org.nr 556876-2347

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heimstaden A Filbert 1 Holding AB för år 2021-01-01 – 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Heimstaden A Filbert 1 Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden A Filbert 1 Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Penneo dokumentnyckel: ZHTA2-DHQZA-OITSP-VOIHH-K4SQS-KSQIP

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Heimstaden A Filbert 1 Holding AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden A Filbert 1 Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 7ATA2-DHQZA-OIISF-V0IHH-K6QB5-KSQIP

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

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

JONAS SVENSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19681130xxxx
IP: 147.161.xxx.xxx
2022-06-16 11:43:20 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: 7YTA2-QITSP-V01HF-K4SQ6-KSQIP

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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

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

20220926049 41

2021 Årsredovisning, bolagsstyrnings- och hållbarhetsrapport

Heimstaden
BOSTAD



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F882868865 88

202209260494

Innehåll

Om Heimstaden	3	Verksamhetsöversikt	10	Bolagsstyrningsrapport	30	Finansiell information	44	Hållbarhetsredovisning	107
Året i korthet	6	Customer Centred	11	Aktiestruktur och ägare	31	Koncernredovisning	45	Redovisningsprinciper	108
VD har ordet	8	Friendly Workplace	13	Nyemissioner 2021	31	Moderbolagets finansiella rapporter	82	Färdplan för klimatet	110
Strategi och målsättningar	9	Sustainable Mindset	15	Bolagsstyrningsstruktur	32	Förslag till vinstdisposition	95	Scenarioanalys	113
		Investeringsstrategi och transaktioner	22	Styrelse	33	Undertecknande	96	EU-taxonomi	113
		Fastighets- och tillgångsförvaltning	24	Revisions- och riskutskott	34	Revisionsberättelse	97	Intressentdialoger	114
		Fastighetsbestånd	25	Ledande befattningshavare	37	Alternativa nyckeltal	100	Ekonomiskt resultat	120
		Kapitalstruktur	27	Riskhantering	39	Kvartalsmässig finansiell information	103	Anti-korruption	121
				Intern kontroll	41			Skatt	122
								Energi	123
								Vatten	124
								Utsläpp av växthusgaser	125
								Avfall	126
								Anställningar	127
								Hälsa och säkerhet i arbetet	128
								Mänskliga rättigheter	130
								Lokalsamhället	132

* Avser reviderade avsnitt. Sidorna 1–2, 6, 22–26, 39–40 och 43–102 utgör Heimstaden Bostads förvaltningsberättelse och finansiella rapporter som har granskats av bolagets revisorer.

Den lagstadgade hållbarhetsrapporten, i enlighet med årsredovisningslagen 6 kap 11 §, har godkänts för utfärdande av styrelsen. Index över lagstadgad hållbarhetsrapport finns på sidan 119.



Omslagsfoto:
Flygfoto över Berlin

Förvaltningsberättelse och finansiella rapporter
Heimstaden Bostad är ett publikt bolag. Organisationsnummer 556864-0873. Säte i Malmö.

Den här rapporten innehåller framåtblickande information baserad på aktuella förväntningar från Heimstaden Bostads ledning. Ingen garanti kan lämnas att dessa förväntningar kommer infrias och framtida resultat kan avvika från vad som redovisas i den framåtblickande informationen, som bland annat bygger på föränderliga ekonomiska-, marknadsmässiga- och konkurrensmässiga förhållanden, lagförändringar och andra politiska åtgärder och valutakursfluktuationer.

Årsredovisningen publiceras på svenska och engelska. Den svenska versionen utgör originalversionen och har reviderats av Heimstaden Bostads revisor.
Siffror inom parentes avser föregående år, 2020, om inget annat anges.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5684F98285B5588

202209260494З

En långsiktig plattform med *Friendly Homes*

Med ett livslångt perspektiv på fastigheter och närvaro på nio europeiska marknader är Heimstaden Bostad ett av europas ledande bostadsfastighetsbolag.

Guidade av vårt skandinaviska arv och våra värderingar, strävar vi efter att ge våra kunder och medarbetare maximal lycka och livskvalitet, kombinerat med en ansvarsfull och kostnadseffektiv verksamhet.

Det är så vi uppfyller vår vision om att förenkla och förgylla livet genom omtänksamma boenden.



Care

Vi visar omtanke om och respekt för våra medarbetare, kunder, samarbetspartners och samhället. Vi tar fram hållbara lösningar för människor och byggnader.

Dare

Vi vågar vara innovativa och tittar alltid på hur vi kan förbättra sättet vi arbetar på. Vi förespråkar mångfald, öppenhet och nya idéer.

Share

Vi delar gärna med oss av vår kunskap och hjälper varandra att växa. Vi är autentiska, transparenta och ärliga i vår kommunikation och vårt egerande.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F9E4DF4F7AB5694F98286B5588

20220926044944

Förvaltningsfastigheter

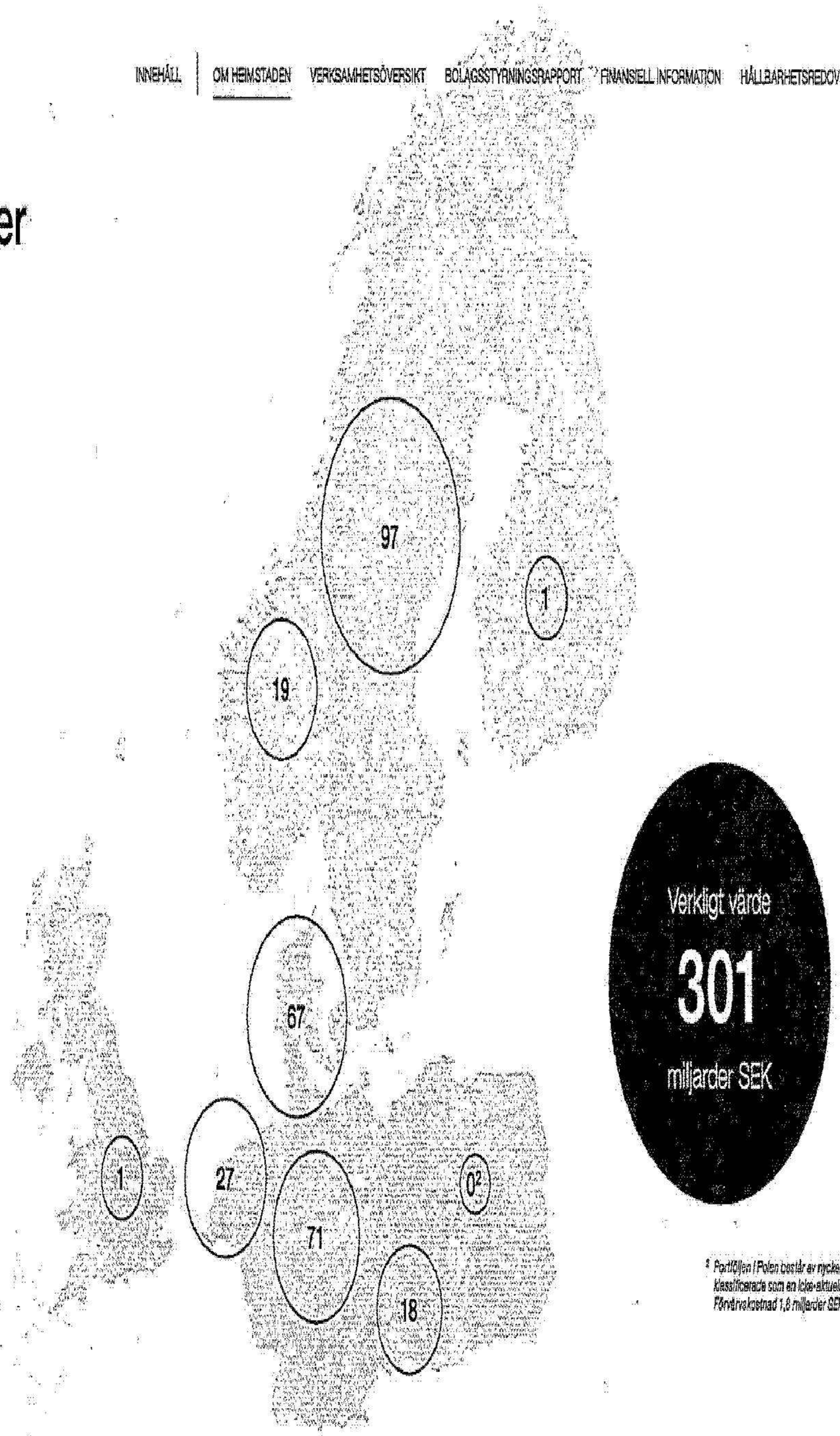
148 295
Bostäder

92%
Bostadsyta[1]

62%
Hyresintäkter från reglerade marknader

11 miljoner
Total yta, kvm

[1] 8% av ytan är kommersiella lokaler och parkeringsplatser.



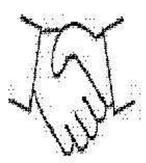
Verkligt värde
301
miljarder SEK

[2] Portföljen i Polen består av nyckelfärdiga terminskontrakt, klassificerade som en icke-aktuell finansiell tillgång. Förvärvskostnad 1,8 miljarder SEK.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F98285B5588

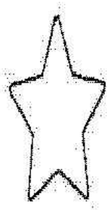
20220926604945

Viktiga egenskaper



Stabil ägarstruktur

Heimstaden Bostad ägs av Heimstaden tillsammans med institutionelle ägare som delar synen på långsiktiga och hållbara investeringar. Heimstaden har stor erfarenhet av att förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter och är Heimstaden Bostads samarbetspartner när det gäller fastighetsförvaltning och skötsel.



Attraktiv och robust tillgångsklass

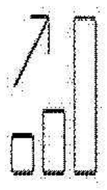
Bostadsfastigheter är världens största tillgångsslag och en betydande del av världsekonomin. Fastighetssektorn klarar av konjunkturförändringar eftersom bostäder är ett grundläggande mänskligt behov, som innebär låg risk för störningar, underbyggt av demografiska trender såsom mindre hushållsstorlek, bostadsbrist och urbanisering.





Diversifierad portfölj på starka europeiska marknader

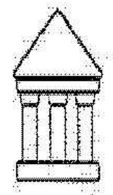
Heimstaden Bostads fastighetsportfölj är diversifierad på attraktiva europeiska marknader med växande ekonomier och gynnsamma demografier. Beståndet har en balanserad exponering mot reglerade och oreglerade hyror, vilket ger Heimstaden Bostad stabila och säkra kassaflöden samt en potentiell uppsida vid marknadsförändringar.



Helt integrerad operativ plattform med bevisad framgångshistorik

Med en helt integrerad och skalbar operativ plattform med kompetenta medarbetare i spetsen, garanterar Heimstaden Bostad en genomgående upplevelse av bolaget gentemot sina kunder kombinerat med en snabb och kostnadseffektiv integration på nya marknader.





Stabil finansiell ställning och konservativa finansiella riktlinjer

Heimstaden Bostads strategi är att växa ansvarsfullt och skapa värde för sina ägare. Kontinuerligt har bolaget förbättrat sitt rörelseresultat och sina finansiella nyckeltal. För att säkra en stabil och hållbar utveckling, följer Heimstaden Bostad konservativa finansiella riktlinjer som stödjer bolagets långsiktiga strategi och vision. Heimstaden Bostad har erhållit kreditbetyget BBB av S&P Global Ratings och Fitch Ratings.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F98285865B8

20220926O4946

Året i korthet

Vi fortsatte att stärka vår operativa plattform genom strategin om ansvarsfull tillväxt på attraktiva europeiska marknader, och det verkliga värdet på vår fastighetsportfölj steg från 144 miljarder SEK till 301 miljarder SEK. Under året förbättrade vi medarbetar- och kundnöjdheten ytterligare. Genom engagerade och målinriktade insatser passerade vi flera viktiga milstolpar i vår hållbarhetsstrategi, bland annat genom att ansluta oss till Science Based Targets initiative (SBTi) och sätta nya hållbarhetsmål för att minska bolagets växthusgasutsläpp i linje med Parisavtalets ambition om att begränsa uppvärmningen till 1,5 grader.

35,9%
Ökning av hyresintäkter

126 miljarder
Förvärv, SEK

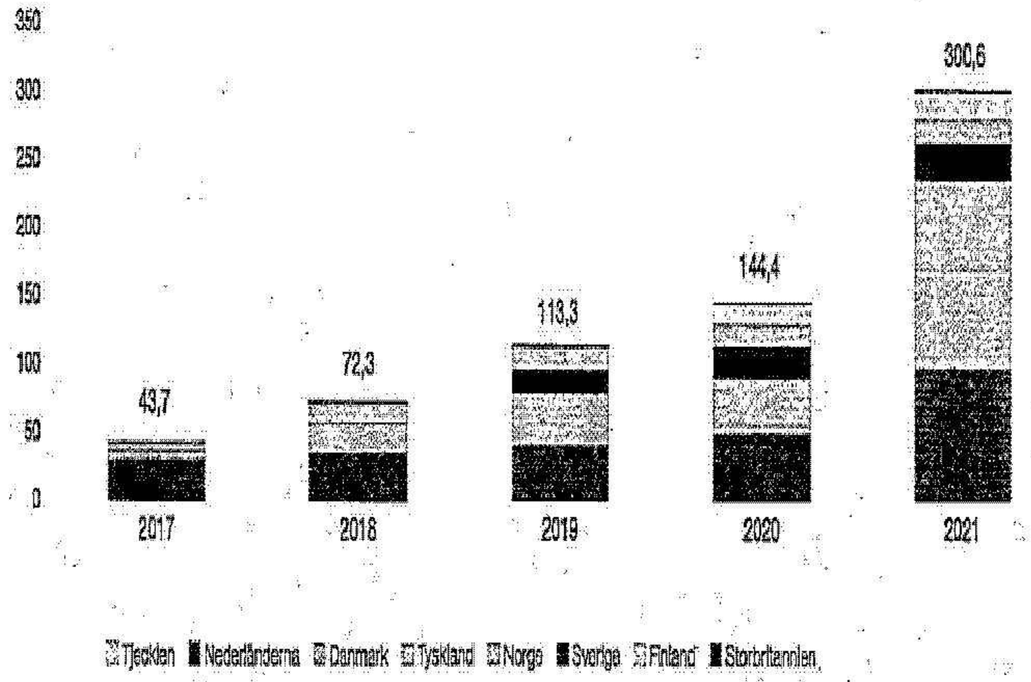
46,2%
Nettobelåningsgrad

4,1x
Räntetäckningsgrad

Nyckeltal
miljoner SEK

	2021	2020	2019	2018	2017
Hyresintäkter	8 605	6 332	4 135	3 046	1 535
Driftsöverskott	5 366	3 899	2 403	1 751	804
Resultat före exploateringsfastigheter och justeringar av verkligt värde	2 834	3 589	2 263	1 611	706
Resultat efter skatt	18 951	8 673	4 460	3 023	1 577
Nettobelåningsgrad, %	46,2	43,9	48,0	54,3	55,1
Räntetäckningsgrad, gånger	4,1	2,9	2,5	2,6	3,1
Uthyrningsgrad, %	96,4	94,4	97,5	97,4	98,8

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:
DCC202F3E4DF4F7AB5684F98286B5588

20220926049 47

	Kv1	Kv2	Kv3	Kv4
Verkligt värde, SEK	179 miljarder	186 miljarder	199 miljarder	301 miljarder
Bostäder	114 041	116 083	118 614	148 295
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	97,6%	97,6%	98,1%	98,3%
Netto-belånings-grad (LTV)	41,1%	39,6%	42,9%	46,2%

Antog svensk kod för bolagsstyrning och valde in nya oberoende styrelseledamöter.

Blev ett av de första större europeiska bostads-fastighetsbolagen att ansluta sig till Science Based Targets initiative (SBTi).

Tog in 12,5 miljarder SEK i eget kapital från befintliga ägare och Pensionsmyndigheten som ny aktieägare.

Förvärvade HD Ejendomme i Danmark och adderade 6 000 bostäder till den danska portföljen.

Emitterade framgångsrikt cirka 8 miljarder SEK (800 miljoner euro) i hybridkapital.

Etablering i Storbritannien genom förvärv om 1,9 miljarder SEK av ett nybyggnationsprojekt i Birmingham bestående av 752 bostäder.

Förvärvade ett nybyggnadsprojekt i Polen, med 2 496 bostäder baserade i fem av landets största städer, till ett värde av 3,1 miljarder SEK.

Adderade nästan 2 000 bostäder i Berlin och sex nya tyska städer.

Heimstaden Tjeckien stöttade lokalsamhället med arbetskraft och material i återuppbyggandet efter en förödande tornado.

Lanserade Workday, en koncernplattform för persondata och processer, som fungerar som ett enhetligt Heimstaden på alla marknader.

Heimstaden Bostad och SOS Barnbyar lanserade *A Home for a Home* ett partnerskap med målsättning att erbjuda fastighetsexpertis och stötta bortom det ekonomiska i SOS olika program.

Nya klimatmål godkändes av styrelsen med beslut om att investera minst 5 miljarder SEK för att minska bolagets växthusgasutsläpp med minst 46% fram till år 2030.

Tillkännagav förvärvet av 599 fastigheter från Akelius i Tyskland, Sverige och Danmark till ett värde av 92,5 miljarder SEK.

Fitch Ratings och S&P gav Heimstaden Bostad kreditbetyget BBB.

Två nya investerare blev delägare i Heimstaden Bostad.

Genomförde en aktieemission om 32 miljarder SEK med befintliga och nya aktieägare.

Förbättrade sitt betyg med två steg till B på CDP Climate Change-indexet.

Tillkännagav att Allianz Real Estate valt att investera 7,9 miljarder SEK i en del av Heimstaden Bostads svenska portfölj genom ett joint venture (JV). Affären slutfördes i januari 2022.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F982858588

20220926045948

Ett framgångsrikt år i förändringens tecken



Vi fortsatte att leverera utifrån vår långsiktiga strategi och uppnådde historiska milstolpar. Förvärvet av 599 fastigheter i Tyskland, Sverige och Danmark från Akelius var inte bara den största fastighetstransaktionen i Europa under det gångna året, utan det gjorde också oss till det näst största bostadsfastighetsbolaget i Europa. Jag är stolt över att vår kundnöjdhet fortsätter att förbättras och att vi bidrar till samhället genom våra ambitiösa klimatmål och vårt sociala ansvarstagande.

Historisk expansion

Vår portfölj växte med nästan 50% förra året, och vi har breddat vår geografiska räckvidd genom att etableras oss i Finland och Storbritannien. Flera stora förvärv har förändrat bolaget i grunden – vi har nu en skalbar operativ organisation i nio europeiska länder som tillhandahåller 150 000 Friendly Homes till över 300 000 kunder. Även om vi ser att storskalighet skapar synergier i hela värdekedjan, skulle kombinationen av tillväxt och ökad kvalitet inte ha varit möjlig utan passionerade, kompetenta och hårt arbetande kollegor. Jag är oerhört tacksam för de fina insatser samtliga inom Heimstaden levererade under året.

Validerade framtidsutsikter

En diversifierad portfölj av befintliga och nyproducerade fastigheter balanserar finansiella, tekniska och miljömässiga risker. Med avstamp i kreditbetyget BBB från Standard & Poor's har vi fått en första rating från Fitch, med kreditbetyget BBB. Erkännandet från kreditinstituten bekräftar vår långsiktiga strategi och vår förmåga att förbättra våra finansiella nyckeltal under perioder av betydande tillväxt, vilket gör det möjligt för oss att få tillgång till ytterligare finansiering till en lägre kostnad.

Nya investerare

Vi har också haft nöjet att välkomna fyra nya välrenommerade investerare som delar våra värderingar och vårt långsiktiga perspektiv. Strax före jul tillkännagav vi ett joint venture med Allianz, en av världens största fastighetsinvesterare. Att få investerare av den här kalibern är ett bevis på den tillit och det förtroende vi har från marknaden. Med våra ägares långsiktiga engagemang står vi väl positionerade för leverera på vår strategi de kommande åren.

Sustainable Mindset

Vi stolta över att kunna bidra till att lösa miljöproblem och sociala utmaningar i samhället.

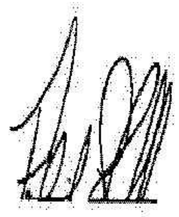
Våra justerade hållbarhetsmål innebär att vi avsätter minst 5 miljarder SEK för att minska utsläppen av växthusgaser med nästan 50% fram till år 2030. När CDP gav oss betyget B i sitt Climate Change Index, en förbättring med två steg från 2020, var det en bekräftelse på vårt omfattande hållbarhetsarbete och den inverkan det har.

Vi arbetar proaktivt för att främja mångfald, inkludering och tillhörighet, och vi har ökat antalet sociala kontrakt med närmre 400 nya under det gångna året. Genom att öppet publicera våra resultat för kundnöjdhet, och uppmana andra företag att göra detsamma, hoppas vi driva branschen i en mer transparerent och kundorienterad riktning.

Förutom att erbjuda våra kunder Friendly Homes och trevliga närområden vill vi också göra skillnad för dem som behöver det som mest. I juli lanserade vi tillsammans med SOS Barnbyar – A Home for a Home – och har hjälpt fler än 20 000 barn i 22 länder runt om i världen.

Framtidsutsikter

Förutsättningarna för att växa vår verksamhet är fortsatt lovande och vi förväntar oss en fortsatt stark efterfrågan på bostäder. Vi skat fortsätta erbjuda utmärkt service till våra kunder tillsammans med starka finansiella och operativa resultat. Tillsammans med våra passionerade och kompetenta medarbetare gör mig övertygad om att 2022 kommer att bli ännu ett framgångsrikt år för Heimstaden Bostad.



Patrik Hall
VD Heimstaden

"Jag är otroligt stolt över att vi möter klimatfrågorna på ett målmedvetet, strukturerat och innovativt sätt."

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F98285855B8

20220926049 49

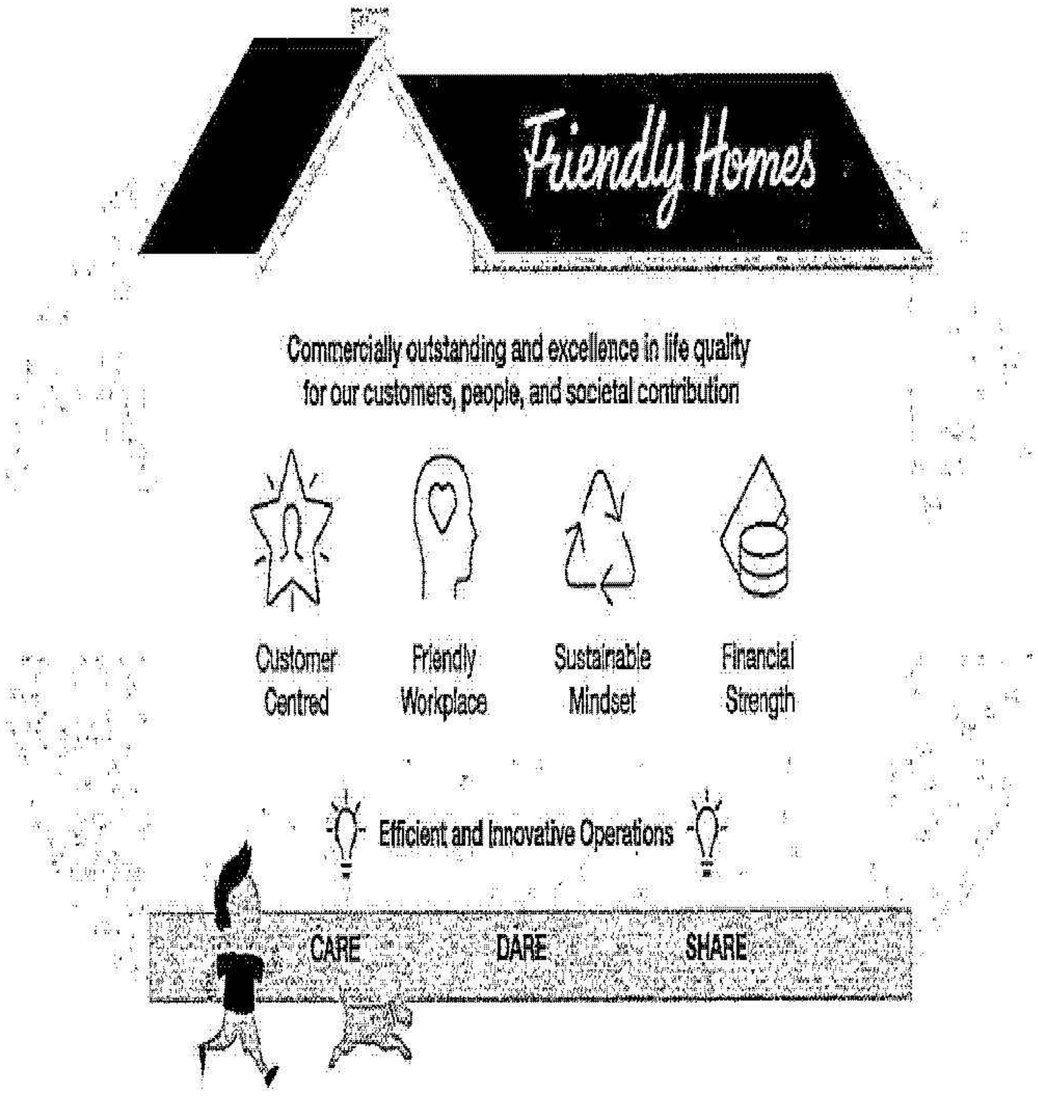
Strategi och målsättningar

Stora kliv framåt

Våra värderingar Care, Dare och Share har en central roll i organisationen. De utgör grunden för vårt Friendly Homes-koncept och är avgörande för att uppfylla våra ambitioner.

Vi fortsätter vår strategi med att ta stora kliv framåt genom verksamhetsförbättringar och viktiga förvärv. Verksamheten förväntas fortsätta ta stora kliv eftersom vår långsiktiga plattform skapar en ny branschstandard baserad på effektiv och innovativ förvaltning, tillsammans med våra fyra strategiska hörnstenar: Customer Centred, Friendly Workplace, Sustainable Mindset och Financial Strength.

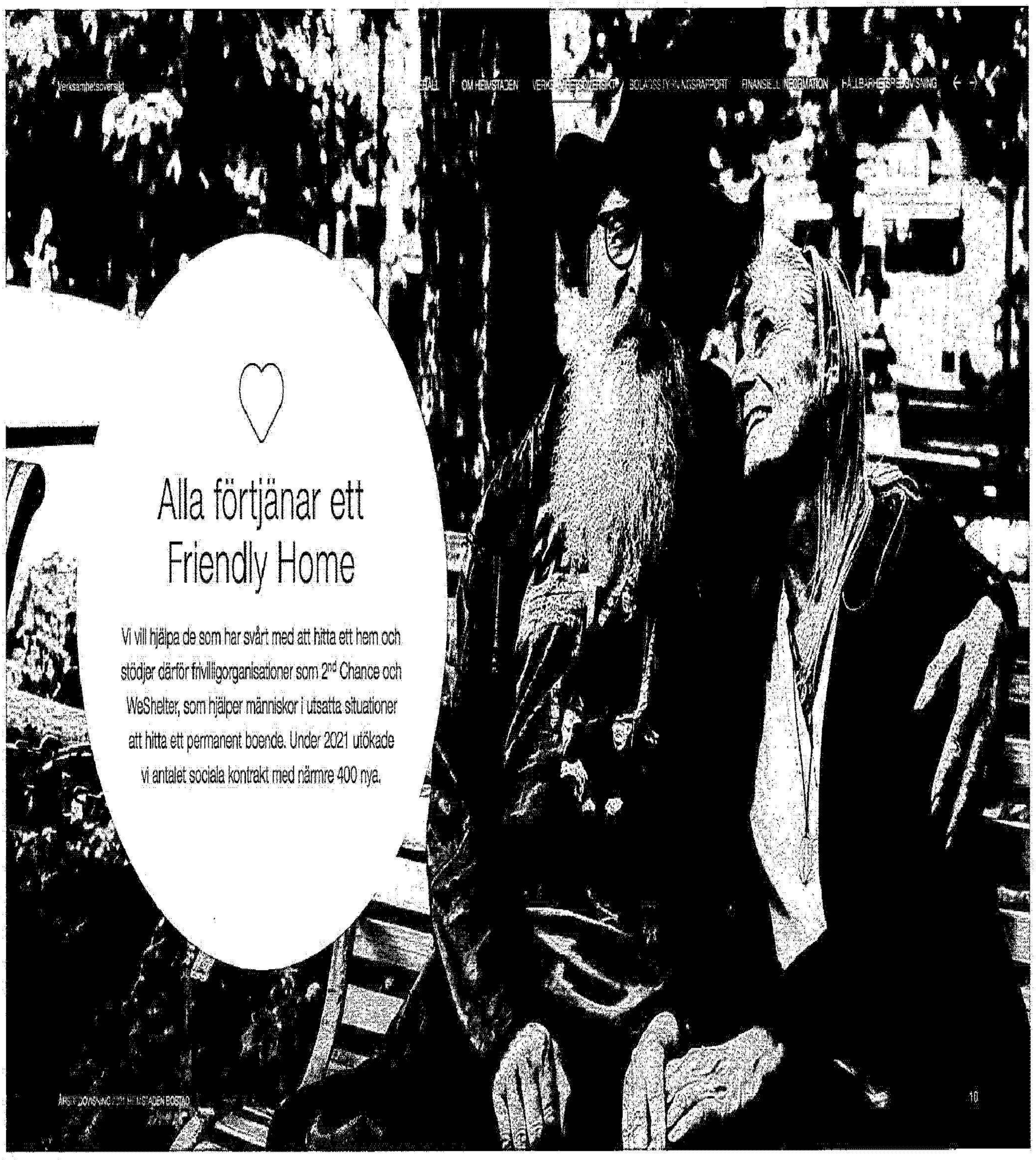
Besök vår webbplats för att läsa mer om vår Quantum Leaps Strategy



Våra huvudmålsättningar

- Största möjliga lycka och livskvalitet i hemmet
- Största möjliga lycka och livskvalitet på arbetet
- Bidra till, inspirera och förgylla samhället
- Kommersiellt outstanding

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F8E4DF4F7AB5694F98228585588



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F9823585588

20220926049S1

Customer Centred

Livskvalitet i fokus

Vårt sätt att kommunicera och interagera med våra kunder är en förutsättning för att vara trovärdiga vår vision om att förenkla och förgylla livet genom omtänksamma boenden. Vår filosofi bygger på att möta kunden på det sätt som passar den bäst, i en digital kontext eller i det mänskliga mötet. Vi sätter kundupplevelsen och livskvalitén i fokus där kunden känner att vi är en lyhörd och omtänksam värd.

Relationsbaserad kommunikation
Vi erbjuder service och kommunikationsvägar som ger kunden möjlighet att välja det den föredrar, personlig, digital eller självservice.

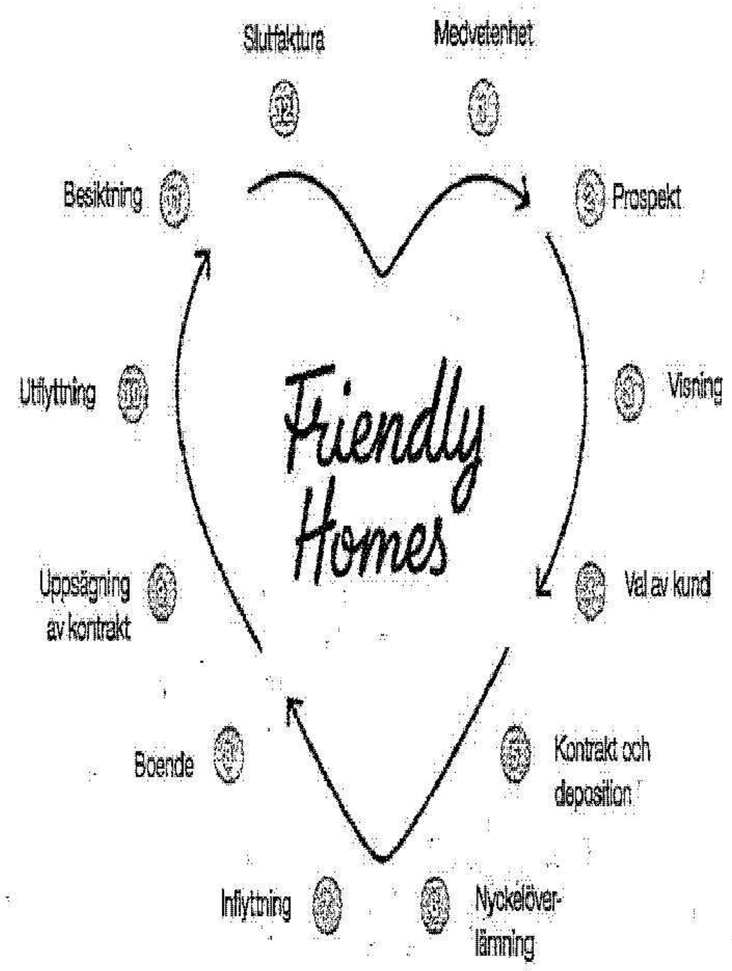
Våra relationsbyggande möten bjuder in till mötes- och välkomstarrangemang, gemenskapscenter, grillkvällar, lekstunder för barn, odlingsaktiviteter och kulturevenemang. Därutöver stödjer vi lokala föreningar, såsom läxhjälp, idrottsföreningar och barnaktiviteter. På grund av pandemin var möjligheten till personliga möten begränsad under 2021.

Under 2021 utökades vårt kundambassadörsprogram, vilket har som mål att öka trygghet och trivsel mellan grannar samt att minska den ofrivilliga ensamheten. Under året genomfördes enskilda möten med grannar, gemensamma event, bokcirklar och musikföreställningar. Vi kommer att utöka programmet med fler heltidsanställda under 2022 och så småningom lansera programmet på fler marknader.

Vi har under året lanserat MyHome – vår digitala kundportal för självservice, information och inspiration (se sidan 24). Genom kundportalen kan kunder enkelt och snabbt göra en serviceanmälan, få översyn av sitt hyresavtal och hyresavier samt få råd och inspiration till sitt hem. Kundportalen lanserades i Norge och Danmark 2021, med ambition att rulla ut den på samtliga marknader fram till 2023.

Vi skapar värde genom vårt Friendship koncept
Vårt Friendship koncept är en av grundstenarna för att nå vår vision om Friendly Homes. The Friendship erbjuder alla kunder bland annat kundservice dygnet runt alla dagar i veckan, kostnadsfri assistans vid inflyttning, inbjudan till event och rabatterbjudanden – allt för att förbättra kundupplevelsen. Nöjda kunder är lojala kunder, och konceptet är en del av vårt arbete för att minska kundomsättningen på våra marknader. Vi fortsatte att både utveckla och rulla ut konceptet på andra marknader under 2021, och kommer att fortsätta under 2022.

Kundresan - så går den till



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5684F98285855588

20220926094952



Kundens röst

Varje år mäter vi kundnöjdheten för att se var vi presterar bra och var vi har förbättringspotential. Se fler resultat från 2021 och 2020 på vår webbplats.

Serviceindex

Kombinerar omdömen inom olika kategorier, exempelvis utifrån att ta kunden på allvar och kundtrygghet. Under 2021 ser vi generellt positiva resultat på marknaderna jämfört med förra årets undersökning.

	2021	2020
Sverige	78,4%	78,4%
Norge	74,7%	74,5%
Danmark	74,6%	74,4%
Tjeckien	68,8%	67,2%
Tyskland	63,4%	-
Nederländerna	58,5%	55,8%

Profilindex

Kombinerar generella kategorier för att mäta hur nöjda kunderna är med Heimstaden Bostad. Exempel på kategorier är välmående, omsorg, vårt bidrag till socialt ansvar och hållbarhet.

	2021	2020
Sverige	80,1%	80,3%
Norge	77,5%	77,2%
Tyskland	71,3%	-
Danmark	67,6%	67,1%
Tjeckien	65,1%	60,8%
Nederländerna	59,5%	52,0%

Rekommendationer

I genomsnitt har 80% av våra kunder rapporterat att de är beredda att rekommendera Heimstaden Bostad till sina vänner och familj och det är en förbättring.

	2021	2020
Sverige	85,7%	85,3%
Norge	83,0%	78,4%
Tyskland	80,2%	-
Nederländerna	78,2%	-
Danmark	73,5%	77,0%
Tjeckien	67,8%	66,2%

Vi lyssnar

Inför årets kundundersökning (Customer Score Card, CSC) fanns en osäkerhet kring om pandemin skulle påverka kundnöjdheten. Årets resultat visade glädjande en fortsatt positiv trend på samtliga marknader, och i synnerhet på nyetablerade marknader. Resultatet bekräftar att är trovärdiga vårt löfte om att erbjuda Friendly Homes (omtänksamma boenden) och att The Friendship skapar ett mervärde. Utfall och återkoppling på förbättringar kommer ligga till grund för våra prioriteringar under 2022.

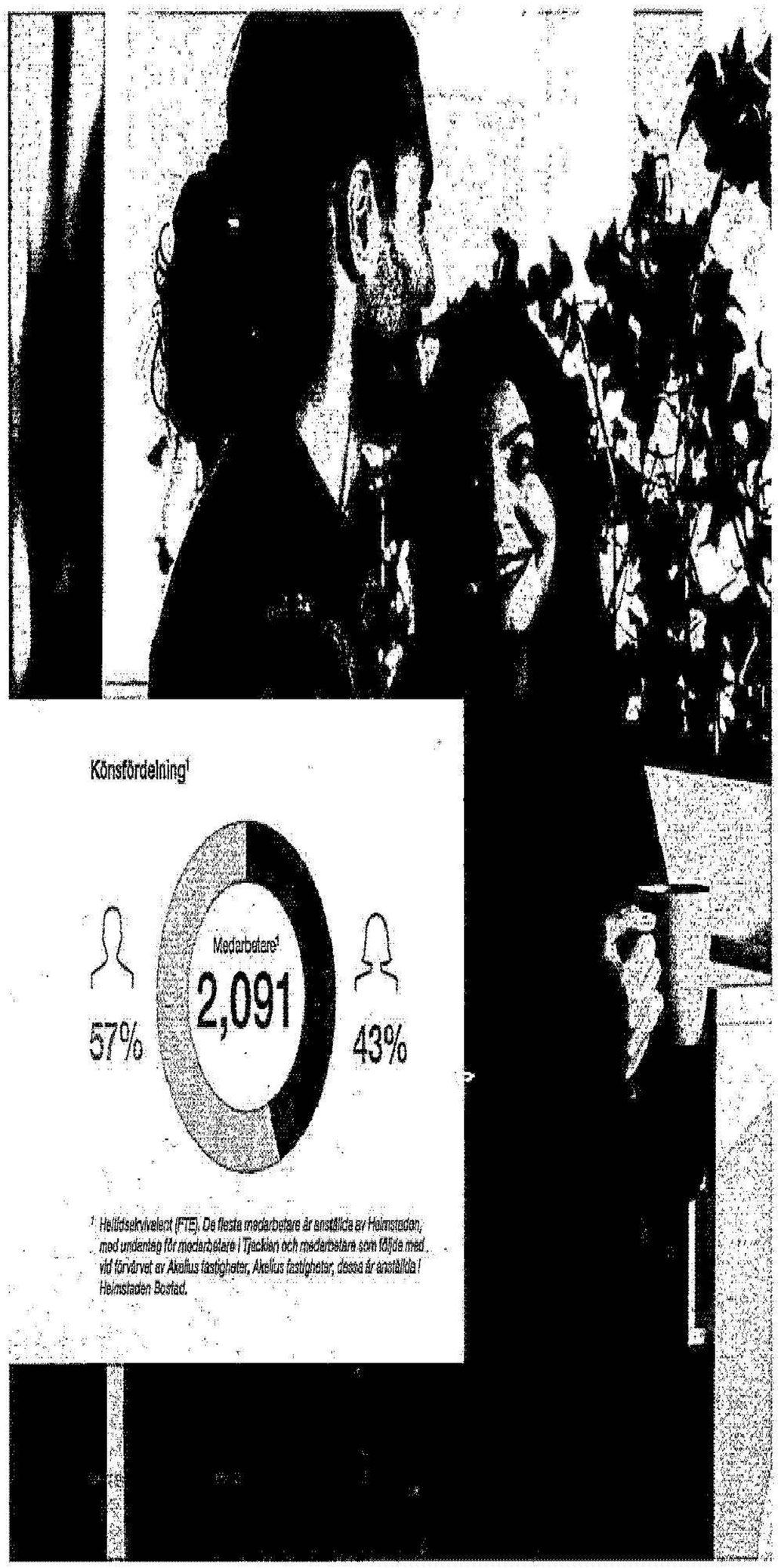
Utöver arbetet med vår årliga CSC, genomför vi pulsmätningar (CSAT) i fyra faser av kundresan: efter kontraktsskrivning, efter inflyttning, under boendetiden och efter utflyttning. Insikterna från dessa gör att vi löpande kan prioritera rätt och förbättra vår service. Både CSC och CSAT inkluderar NPS (Net Promoter Score) för att mäta rekommendation.

Kundens röst

Resultatet från CSC 2021 visar att våra kunder är nöjda med sina hem, lokaler och vårt serviceerbjudande. Våra betyg är högst på de marknader vi varit etablerade längst, och lägre på marknader där vi fortfarande håller på att etablera vår förvaltningsorganisation och Friendly Homes-konceptet, som tillexempel i Tyskland, Tjeckien och Nederländerna.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F982858568

20220926049S3



Friendly Workplace

Skapa en bra arbetsplats

Vi strävar efter att vara en arbetsgivare i världsklass. En arbetsgivare som attraherar och behåller de främsta talangerna med en inkluderande, högpresterande och vänlig arbetsplats. Vi förser chefer med den kunskap och verktyg som krävs för att fatta bra beslut och bygga en företagskultur som inspirerar medarbetare till att nå sin fulla potential och stötta våra kunder på bästa sätt.

Skapa en gemensam företagskultur

Vår ambition är att skapa en skalbar grund för framtiden, med gedigna processer som omfattar både befintlig och ny personal var vi än verkar. Att stärka erbjudandet till våra medarbetare – genom glädje och livskvalitet på jobbet – är utgångspunkten i varje initiativ. Viktigast är arbetshälsa och säkerhet, möjligheten att utvecklas och rättvisa villkor. Vi eftersträvar noll arbetsrelaterade olyckor och inga arbetsrelaterade sjukdomar orsakad av stress.

Dare är ett av våra värdeord och I kulturarbetet uppmuntras våra medarbetare till att våga gå utanför sin komfortzon och se misstag som möjlighet till lärande. Detta synsätt måste återspeglas I vårt beteende, därför satsar vi på kunskap och utbildning via olika workshops.

ETT sätt att arbeta

Som ett växande bolag är det viktigt att vi tillhandahåller skalbara och högkvalitativa processer för allt från jobbintroduktion till avslut, oavsett var I organisationen medarbetaren blivit anställd. Av den anledningen implementerade vi Workday 2021 – vår första koncernövergripande digitala plattform. En plattform med gemensamma arbetsflöden och realtidsåtkomst till data, statistik och rapporter på samtliga marknader från en gemensam källa. Detta gör att vi kan bli mer proaktiva i arbetet att med hjälp av medarbetardata fokusera på viktiga förbättringsområden.

Medarbetarnöjdhet och arbetsglädje mäts varje månad på samtliga av våra marknader. Genom att lyssna på och hantera våra medarbetares oro och önskemål kan vi tidigt identifiera behov och agera för att förhindra missnöje. Trots de utmaningar som pandemin medfört visar våra medarbetarundersökningar stabila resultat under hela 2021, och vi har höga ambitioner att förbättra oss ytterligare.

Utveckla talanger

Likabehandling och rättvisa, tillsammans med nolltolerans mot diskriminering och trakasserier, är viktiga hörnstenar I vår företagskultur. Rekrytering är det första steget för att bygga mångfald och inkludering. Under 2021 startade vi en digital utbildning för mångfald, inkludering och tillhörighet för vårt People and Culture-team, I syfte att lära oss hur vi kan skapa bästa möjliga förutsättningar för fördomsfria och objektiva

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F98285855B8

20220926049S4

anställningsprocesser. Vi har ett strukturerat förhållningssätt till internutbildning och karriärutveckling och 2021 lanserade vi vår digitala utbildningsplattform med över 70 stycken Heimstaden on-demand-kurser. Vi lanserade även vårt eget utbildningsprogram för nya chefer på Heimstaden, New@Leading, samt fortsatte att rulla ut vårt ledarutvecklingsprogram Leading@Heimstaden till landsledningsgrupper ute i länderna.

2021 införde vi Mercers ramverk för ersättningar, för att säkerställa att vi har marknadsmässiga löner på våra olika marknader. Vi genomförde benchmarkundersökningar om rättvis lönesättning och hjälpte cheferna att värdera lämpliga lönenivåer för nyanställda, såväl som för personer som flyttade mellan roller och länder.

Under 2021 gjordes 82 interna rekryteringar och/eller förflyttningar till nya roller. Detta är en ökning från tidigare år, vilket är ett tecken på vår internationella tillväxt och att vårt fokus på intern kompetensutveckling har en positiv effekt.

Human Growth Award – finalist 2021

Vårt People & Culture-team i Sverige valdes ut som en av fem finalister till Human Growth Award 2021, vilket är en ära med tanke på den höga nivån på övriga nominerade. För första gången har Heimstaden också tagit plats på listan "Karriärföretagen" i Sverige som ett av de 100 mest attraktiva arbetsplatserna för unga som nyligen kommit ut i arbetslivet.

HeimMade – idéer som förverkligar vår vision!

HeimMade är en fond där våra medarbetare ansöker om finansiering till pilotprojekt som förbättrar kundupplevelsen. Bara efter ett par månader hade många bra idéer kommit in, som till exempel flyttjänster och förbättrad soprumshantering för att inspirera och uppmuntra kunder till att återvinna mer. Detta är bra exempel på hur alla inom Heimstaden är med och förverkligar vår vision om att förenkla och berika livet genom Friendly Homes.

Att uppnå en välkomnande arbetsplats (Friendly Workplace) genom sex fokusområden[1]

Total Temperatur

Resultat 2021

8,0[2]

Index: 7,4

Mångfald och lika möjligheter

Resultat 2021

9,1

Mål 2023 9,2

Ledarskap

Resultat 2021

8,3

Mål 2023: 9,2
Index: 7,9

Möjligheter att växa

Resultat 2021

7,7

Mål 2023: 8,5
Index: 6,7

Glädje på arbetsplatsen

Resultat 2021

7,9

Mål 2023: 8,5
Index: 7,0

Hälsa och säkerhet

Arbetsrelaterade skador

Resultat 2021

37

Mål 2023: Arbetsrelaterade skador 0

sjukfrånvaro

Resultat 2021

6.4%[3]

Mål 2023: Sjukfrånvaro <5%

Personalomsättning

Resultat 2021

22%[4]

Mål 2023: <10%

De flesta medarbetare är anställda av Heimstaden, med undantag för medarbetare i Tjeckien och medarbetare som följde med vid förvärvet av Akelius fastigheter, som är anställda av Heimstaden Bostad. Mer information finns på sidan 137. Nyckeltal ovan hämtas från vårt verktyg för medarbetarengagemang, WinningTemp, från vårt HR-system Workday och från lokala lönesystem. Index är branschgenomsnittet. Där index saknar har frågeställningen skapats av Heimstaden och saknas i leverantörens standardenkät.

[1] *För detaljerad information, läs mer i vår Hållbarhetsredovisning på sidorna 107–142.*

[2] *Total Temperatur är genomsnittet av alla de områden som undersöks månadsvis i Winningtemp (Ledarskap, Arbetsglädje, Meningsfullhet, Självständighet, Arbetssituation, Deltagande, Personlig utveckling, Teamkänsla, Åtagande, Säkerhet, Utbrändhet, Feedback).*

[3] *Det ökade sjuktalet beror främst på covid-19.*

[4] *Ökningen i personalomsättning bedöms bero av vår tidiga tillväxt och förändringstakt, samtidigt som arbetsmarknaden under den senare halvan av 2021 öppnade upp och medarbetare fick andra erbjudanden.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F98288585588

20220926045955



Sustainable Mindset

Höjda ambitioner för att vara en ledande aktör inom hållbarhet

Hållbarhet löper som en röd tråd genom vår verksamhet, vilket säkerställer ett lyssnande, pålitligt och transparent bolag som strävar efter att bidra till att förbättra samhället, människors välbefinnande och bevara planeten för framtida generationer.

Under 2021 såg vi över våra hållbarhetsmål (ESG), och styrelsen godkände nya klimatmål tillsammans med tillhörande budgetanslag om 5 miljarder SEK för de kommande nio åren. Budgeten baseras på nuvarande portfölj och kommer att öka i takt med att Heimstaden Bostad växer.

Beslutet kom strax efter att IPCC (Intergovernmental Panel on Climat Change) publicerat sin sjätte klimatrapport, som tillkännager ett nödläge för mänskligheten (Code Red for Humanity). Rapporten framhåller att planeten kommer att fortsätta att värmas upp fram till åtminstone år 2050 enligt befintliga utsläppsscenarier. Drastiska utsläppsreduceringar är därför nödvändiga under de kommande decennierna om ytterligare uppvärmning ska begränsas.

Starkt fokus på utsläppsminskningar

Som en av Europas största ägare av bostadsfastigheter vill vi visa ledarskap i klimatkrisen och kommer att lämna in våra nya klimatmål till Science Based Targets initiative (SBTi) för validering om att de överensstämmer med Parisavtalets ambitioner.

Vårt mål är att minska energirelaterade utsläpp (Scope 1 & 2) med minst 46% fram till år 2030 (från 2019 års nivåer). Något som också är underbyggt av ett business case. Vi beräknar att vår investering om cirka 5 miljarder SEK kommer att resultera i årliga besparingar om cirka 290 miljoner SEK, vilket genererar en potentiell avkastning på investeringen om cirka 5,7%. De åtgärder som kostar mest har också störst potential för utsläppsreducering, men vi kommer också att arbeta med mindre åtgärder, eftersom varje insats räknas. Vårt huvudmål för Scope 3 avser leverantörsengagemang, och kräver att våra stora leverantörer sätter egna SBTier i linje med Parisavtalet senast år 2025.

För att minska våra utsläpp investerar vi i hållbara energilösningar såsom egen förnybar elproduktion, inköp av förnybar energi samt energieffektivisering. För att nå våra mål genomför vi bränslebyten i fastigheter där vi satsar på lokal värme- och elproduktion genom installation av värmepumpar och centrala gas-/elpannor samt byter till förnybar el. Dessutom försöker vi påverka energileverantörer till att minska användningen av fossila bränslen. Energieffektiviseringsåtgärderna inkluderar

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F9828585688

20220926049S6

isolerings- och ventilationsförbättringar, sensorstyrd LED-belysning och smart styrning av värme- och elsystem för att minimera förluster. Vi uppmuntrar även kunderna att minska sin energianvändning.

Uppmana till proaktiv förändring

Även om våra mål gäller för Heimstaden Bostad i stort, kommer det att finnas skillnader i omfattningen av åtgärder på olika marknader och var de kommer att ske.

Tjeckien är starkt beroende av kol för uppvärmning. Marknaden står för över 80% av våra Scope 1- och Scope 2-utsläpp och kommer att kräva cirka 60% av vår investering för att minska utsläppen.

I Nederländerna och Danmark har kunderna i allmänhet egna energikontrakt som vi inte har möjlighet att påverka, medan det i Norge, trots kallt klimat och hög energianvändning, finns en låg utsläppsintensitet på grund av förekomsten av relativt ren fjärrvärme och vattenkraft. Vi kommer att ytterligare undersöka relevanta åtgärder i Tyskland på grund av snäva regler för hyreshöjningar. Däremot kan hyrorna i Nederländerna justeras baserat på en byggnads energiprestanda.

Energideklarationer (EPC) för fastigheter tillämpas också olika i olika länder – till exempel klassas inte en dansk EPC A-kategori (hållbar byggnad) som EPC A i Sverige.

En mer detaljerad beskrivning av hållbarhetsarbetet inom miljö, sociala frågor och verksamhetsstyrning (ESG) finns i vår Hållbarhetsrapport 2021.

Ökad kapacitet

För att säkerställa löpande framsteg inom samtliga hållbarhetsområden, utökade vi under 2021 koncernens hållbarhetsteam med två nya medlemmar. För att säkerställa implementering av vår hållbarhetsstrategi och sprida goda exempel (best practice) på alla marknader, har vi etablerat ett Group Sustainability Council, som består av representanter från varje marknad och som regelbundet träffas.

Anpassning till klimatförändringar

De svåra skogsbränderna i södra Europa och extrema översvämningar i Tyskland och på andra håll under sommaren 2021 understryker allvaret i IPCC:s senaste klimatrapport som släpptes i augusti. Vi är medvetna om att extremväder – översvämningar, torka, ökad nederbörd, höjning av havsnivån, värmeböljor och ekosystemkollaps sannolikt kommer att öka i omfattning. Vi arbetar för närvarande med analyser av klimatpåverkan (riskanalyser), samt anpassade åtgärder för samtliga marknader och ner på fastighetsnivå. Läs mer om våra klimatrisker på sidan 111 i denna rapport.

Vi har också deltagit i fältarbete. I Tjeckien vidtog vi direkta åtgärder för att hjälpa människor som drabbats av en tornado som drog fram över delar av landet i juni. Även om ingen av våra fastigheter påverkades, satte vi ihop ett team som hjälpte till i räddnings- och återuppbyggnadsarbetet.



Säkerställa regelefterlevnad

Vi har stärkt vårt hållbarhetsteam för att garantera att vi är i fas med alla nationella bestämmelser och EU-regleringar på våra marknader. I år har vi prioriterat förberedelserna för en linjering till EU-taxonomin, som introducerar ett EU-omfattande klassificeringssystem för att ge företag och investerare ett gemensamt språk för att identifiera i vilken grad ekonomiska aktiviteter kan betraktas som miljömässigt hållbara. Se Heimstaden Bostads hållbarhetsrapport sidorna 107–142.

EU-kommissionen har också aviserat att de kommer att anta ett direktiv om obligatorisk Human Rights Due Diligence som omfattar företagets hela värdekedja och alla proportionerliga och rimliga åtgärder för att förhindra negativa effekter på mänskliga rättigheter, bolagsstyrning och miljön. Som en konsekvens utvecklar vi nu nödvändiga processer för att säkerställa efterlevnad.

2021 tillkännagav EU-kommissionen också sitt "Fit for 55"-paket kopplat till den europeiska gröna given (European Green Deal). Detta omfattar en rad lagstiftningsinitiativ inom olika sektorer, inklusive energi, transporter och byggnader, som är avsedda att se över EU:s klimatpolitiska ramverk och göra det möjligt för EU att uppnå sina klimatmål för 2030. Vi följer utvecklingen för att se hur detta kommer att påverka Heimstaden Bostad.

I december 2021 publicerade EU-kommissionen sitt lagförslag gällande byggnaders energiprestanda, Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). Det reviderade direktivet om byggnaders energiprestanda kommer att underlätta och öka byggnadsrenovering, modernisering och bidra till minskade koldioxidutsläpp i EU:s byggnadsbestånd. Från och med 2030 måste alla nya byggnader ha nollutsläpp, bostadshus bör renoveras från G till minst F fram till år 2030 och till minst E fram till år 2033. Ett "renoveringspass" för byggnader kommer att underlätta planering och en steg-för-steg-renovering mot nollutsläppsnivå. Vi följer noga utvecklingen av det reviderade direktivet och dess konsekvenser för bolaget.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F9828586588

20220926044957

Energiåret 2021

Trots att vi genomfört många energieffektiviseringsåtgärder i alla länder vi är verksamma i, visade sig 2021 vara ett energiintensivt år där energianvändningen och CO_2-utsläppen ökade jämfört med 2020. De främsta anledningarna till detta var för det första att 2020 var ett mycket varmare år (med mindre uppvärmningsbehov), och för det andra att vår fastighetsportfölj växte avsevärt under 2021. Dessutom använde vi mer naturgas 2021 efter att ha ersatt koleldad uppvärmning i många lägenheter i Tjeckien[1] med mycket effektivare centrala gaspannor. Medan datatäckningen i Tyskland och Nederländerna ökade under året, råder osäkerhet om kvaliteten på data eftersom en stor del samlas in manuellt. Däremot har intensitetssiffrorna per kvadratmeter på energi förbättrats i alla länder (när värmedata normalårskorrigeras), förutom i Tyskland där vi nyligen byggt en energiorganisation som ska fokusera på energiförbättringar. Vi arbetar ständigt med att förbättra datakvaliteten genom implementering av nya digitala lösningar. Mot 2020 upplevde vi också ett helt 'pandemieffekt'-år 2021, med ökad energiförbrukning genom hushållens ökade användning av varmvatten och värme. Vi har börjat implementera vår klimatplan och kommer att arbeta intensivt för att minska energianvändningen och CO_2-utsläppen i hela vår fastighetsportfölj. Effekterna från energiinvesteringar på fastigheternas värmesystem kan fullt ut först följas upp då de varit i drift under den kalla perioden av året. Normalt krävs intrimningar och ett kalenderårs drift innan dessa slagit igenom fullt ut. Utöver denna driftsfas så kräver flertalet energiinvesteringar projektering, och även i vissa fall, tillstånd från myndigheter som också innebär att projektstart kan fördröjas från flera månader upp till ett år efter beslut om genomförande.

Viktiga nyckeltal

	2021	2020	2019
Ton CO_2e / Mkr hyresintäkter	24	26	6
kg CO_2e/kvm	40	36	10
kWh/kvm	161	145	150

Lokalsamhället (i hela bolaget)

	Mål	2021	2020
Andel sociala hyreskontrakt	Minst 3% av lägenheterna – till 2023	1,5%	1,9%
Totalt antal sociala hyreskontrakt		2 321	1 949
Andel reglerade intäkter för bostäder		62%	53%
Antal jobb för unga vuxna (studenter, sommarjobbare eller praktikanter)	100 jobb till unga vuxna varje år	110	77

All information om medarbetare avser både medarbetare i Heimstaden och Heimstaden Bostad.

I dagslägest har vi sociala kontrakt i Sverige, Tjeckien, Nederländerna och Tyskland. Under 2021 arbetade vi vidare med att definera sociala kontrakt för alla länder och ändrade vår metod för att beräkna målutfallet. Nämnaren i nyckeltalet består av det totala antalet hem, inklusive vakanser. Täljaren består av totalt antal aktiva och signerade kontrakt vid slutet av 2021. Under 2021 har andelen sociala kontrakt minskat, men det totala antalet sociala kontrakt har ökat. Minskningen i andelen beror på nya förvärv under året där vi ännu inte hunnit implementera sociala kontrakt.

Social hållbarhet

Vi bidrar till att skapa ett mer hållbart samhälle och arbetar proaktivt för att främja mångfald, inkludering och tillhörighet.

På grund av olika regelverk och sociala utmaningar på våra marknader initierade vi ett projekt för att tydliggöra och säkerställa måluppfyllelse gällande sociala mål. Heimstaden Bostad har satt som mål att år 2023 ska minst 3% vara sociala hyreskontrakt. Under 2021 utökade vi antalet sociala hyreskontrakt med närmare 400 nya. Vi har dock ändrat beräkningsmetoden så att den omfattar alla lägenheter vi äger inklusive nyförvärvade lägenheter och vakanta lägenheter. Med den nya beräkningsmetoden är andelen sociala hyreskontrakt för 2021 1,5%, motsvarande siffra för 2020 var 1,9%.

Bland våra övriga mål ska minst 3–4% av medarbetarskaran på årsbasis vara lärlingar år 2023 och vi ska årligen tillsätta minst 100 jobb och till ungdomar, och i samverkan med tredje part erbjuda praktikplatser till personer med socio-ekonomiska utmaningar.

Mänskliga rättigheter

Hållbarhets- och inköpsfunktionerna har tillsammans genomfört en grundlig analys av leverantörskedjefrågor för att öka kunskap, bredda vårt hållbarhetsfokus samt identifiera var Heimstaden står jämfört med rekommenderade best practice. Vi har identifierat problem kopplat till mänskliga rättigheter i vår leverantörskedja av solpaneler, där vissa komponenter kommer från områden i Kina som är förknippade med kränkningar av de mänskliga rättighetema, och vi utvecklar tillvägagångssätt att hantera frågan.



[1] *För våra fastigheter i Tjeckien är energianvändningen för år 2021 inte tillgänglig ännu och därför används värden för 2020.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F9828585588

2022092604958

Hållbarhetsresultat 2021









Heimstaden Bostad klättrar på CDP-stegen

I år gav CDP, som ansvarar för ett globalt miljöinformationssystem, Heimstaden Bostad betyget B på sitt Climate Change Index, en förbättring med två steg från föregående år. Bland förbättringarna ingår stärkt hållbarhetsstyrning (governance) och riskhantering, SBTi-åtagandet, samt hållbarhetsinitiativ i vår värdekedja.

Värmeisoleringsprojekt i Tjeckien

Att förbättra isoleringen av byggnadsfasader och enskilda bostäder är en nyckelåtgärd för att minska värmeförlusten. Under 2021 genomförde vi isoleringsprojekt på närmare 1 400 bostäder, vilket minskade CO_2-utsläppen med totalt 980 ton.

Heimstaden Bostad vinner prestigefyllt pris i Tjeckien

2021 vann vi borgmästarpriset i regionen Moravia-Silesia (Governor's Award) för socialt ansvarstagande, tack vare vårt arbete för att mildra effekterna av pandemin. Utmärkande var vårt projekt "Hello, you are not alone!"

A Home for a Home – samarbete med SOS Barnbyar

Under tredje kvartalet 2021 lanserade vi A Home for a Home, ett banbrytande samarbete med SOS Barnbyar. Vi skänker årligen 100 euro för varje bostad vi äger till SOS Barnbyar, vilka stödjer många globala och lokala program runt om i världen. Läs mer på sidorna 19–20.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5894F98285B5588

2022092604959



A Home for a Home

Bidra till dem som behöver det mest

Initiativet A Home for a Home är sprunget ur vår övertygelse att företag har en viktig roll i att skapa ett bättre samhälle. Ett tryggt barndomshem är en viktig byggsten för framgång senare i livet, och att stödja framtida generationer med trygga hem är i linje med vårt arbete för mångfald och lika möjligheter.

En naturlig partner

Vi valde organisationen SOS Barnbyar för att de delar vår ambition om att skapa trygga och omtänksamma hem, men också för deras politiska och religiösa oberoende samt deras globala räckvidd med en stor andel resurser direkt avsatt till bistånd.

Långsiktig effekt är det som gäller

Initiativet A Home for a Home kommer att sätta en ny standard för långsiktiga sociala partnerskap mellan bolag och ickestatliga organisationer. Vårt mål är att utöver den ekonomiska donationen, även bidra med kompetens för att maximera den positiva effekten.

Vi stödjer SOS pågående aktiviteter runt om i världen och har även gemensamma lokala program i de länder där vi är verksamma. Vår donation kommer att växa när vi växer. En styrgrupp bestående av lika många representanter från båda parter fördelar finansieringen på årsbasis, även för flerårliga projekt.

Ta tillvara på synergier

Förutom den direkta finansieringen av globala och gemensamt framtagna lokala program, delar vi med oss av vår kompetens för att skapa förbättringar på plats. Till exempel stödjer vi SOS "Village 2.0"-projekt i Guinea-Bissau med konsulttjänster för att strukturera om byarna och utveckla en hållbar kraftproduktion, och i Nederländerna samarbetar vi för att påverka lagstiftningen för fosterfamiljer så att syskon ska kunna bo tillsammans.

- Juli 2021 samarbetet lanserades
- 100 EUR per ägd bostad i årlig donation (cirka 1 000 SEK/bostad)

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F98285855 68

2022092604960

A Home for a Home

Fyra fokusområden

Tillgång till ett tryggt hem under uppväxten	Tillgång till ett tryggt hem när du lämnar samhällsvård	Tillgång till aktiviteter för social integration	Skapa förutsättningar för att bli självförsörjande

Höjdpunkter under det första året

20 000	**22**	**18**	**12**
barn fick hjälp	länder	globala SOS- program	lokala gemensamma program

"SOS Barnbyar är mycket glada för samarbetet med Heimstaden Bostad, som delar vår passion och vårt engagemang för att bidra positivt till världen. Vi ser fram emot att arbeta med Heimstaden Bostad under de kommande åren för att säkerställa att barn växer upp med den omsorg, de relationer och det stöd de behöver för en bra start i livet."

Ingrid Johansen
VD, SOS Children's Villages International



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC2021E5E4DE4E7AB5694F0B2858558



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F9828585588

20220926094961

20220926049 62

Investeringsstrategi och transaktioner

Ansvarsfull tillväxt med rötterna i en djupgående marknadsanalys



Liksom under tidigare kriser har den europeiska bostadsfastighetsmarknaden under pandemin varit motståndskraftig. Under 2021 fortsatte marknaden att attrahera mer kapital genom att fler institutionella investerare viktade om sina portföljer och ökade exponeringen mot bostäder – som är en mer stabil och pålitlig avkastning än andra typer av fastigheter.

För att dra nytta av den stora efterfrågan har fastighetsägare motiverats att sälja, vilket lett till mer konkurrensutsatta processer, vilket i sin tur satt press på avkastningen. Tack vare vår helt integrerade värdekedja har vi en bra position att uppnå överlägsen förvaltning (dvs. attraktiv avkastning) jämfört med investerare som är beroende av att köpa in extern förvaltning.

I slutet av 2021 bestod vår investeringsfunktion av cirka 35 personer fördelade på sex lokala transaktionsteam. Vi har i liten utsträckning påverkats av covid-restriktionerna, men vissa förvärvsprocesser har flyttats fram på grund av restriktioner gällande fysiska fastighetsinspektioner. Volymerna ökade emellertid gradvis under året.

Vi har hållit fast vid vår investeringsstrategi om att växa på befintliga marknader med gynnsamma projekt, och växa på nya marknader med snarlik karaktär och potential för att nå skalfördelar. Under 2021 genomfördes förvärv för 126 miljarder SEK, däribland tillkännagavs ett förvärv om 92,5 miljarder SEK för fastigheter i Tyskland, Sverige och Danmark, samt våra första förvärv i Finland och Storbritannien.

Investeringsstrategi – stabilitet och kvalitet är grunden
Heimstaden Bostads strategi är att investera på europeiska marknader med gynnsamma makroekonomiska förutsättningar och stabila bostadstrender. Vi analyserar noggrant samtliga marknader och undermarknader, där vi bland annat tittar på demografi, socioekonomiskt läge och politiska risker. Vi definierar inte tillväxtmål på specifika marknader utan har en metod som drivs av de möjligheter som uppstår.

Vi fokuserar på prisvärda "instegsbostäder" som är attraktiva för den breda marknaden. Prisvärda bostäder är viktiga av två anledningar. För det första leder de till lägre kundomsättning och minskar risken att kunderna inte har råd att betala hyran. För det andra anser vi att det är en viktig del i välbefinnandet att ha råd att bo i sin bostad, vilket i sin tur skapar en social stabilitet.

Vissa hyresmarknader är hårt reglerade, medan andra är mera fria genom marknadshyror. Vår strategi är att hitta en balans mellan reglerade och oreglerade bostadsmarknaderna, och därmed säkerställa en stabil och attraktiv intäktsström där de olika regelverken kan vara till vår fördel.

Storskalighet är avgörande
Vår affärsmodell resulterar i betydande skalfördelar eftersom vi bara går in på nya marknader med avsikten att växa över tid och vi utökar vår närvaro på de marknader vi finns på. Storskaligheten förbättrar effektiviteten i verksamheten bland annat genom implementeringen av gemensamma digitala plattformar, koncernomfattande modeller för fastighetsförvaltning, kapitalförvaltning och operativa insikter genom användandet av big data. Däremot vill vi inte ta alltför stora risker gällande tillväxttakten, vi betonar en ansvarsfull, kontrollerad tillväxt. Storskaligheten är bara till fördel om vi fortsätter att leverera kvalitet utifrån vårt löfte om Friendly Homes och om vi kan visa på ett starkt kommersiellt resultat.

Slutförda förvärv under 2021
miljarder SEK



Sverige	36,6
Tyskland	64,7
Danmark	22,4
Tjeckien	0,2
Finland	0,9
Storbritannien	0,7

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F98285B5B58

20220926049 63

Investeringar i nybyggnation

På vissa marknader är nyproducerade bostäder den enda konkurrenskraftiga investeringsmöjligheten. Exempel på sådana marknader är Storbritannien och Polen, där vi valt den investeringsstrategin eftersom det finns så få hyresbostäder som klarar av vår kravbild.

Vi tar inte på oss utvecklingsrisker, utan samarbetar med utvecklare som behåller alla risker relaterade till detaljplanering, planering och konstruktion. För att minimera motpartsrisken gör vi grundliga due diligence och samarbetar bara med stabila och erfarna utvecklare. Avtalen är upplagda som antingen terminskontrakt, där vi inte betalar förrän vid leverans, eller som kontrakt med framtida finansiering, där vi betalar i takt med att vissa moment är färdigställda under byggnationen.

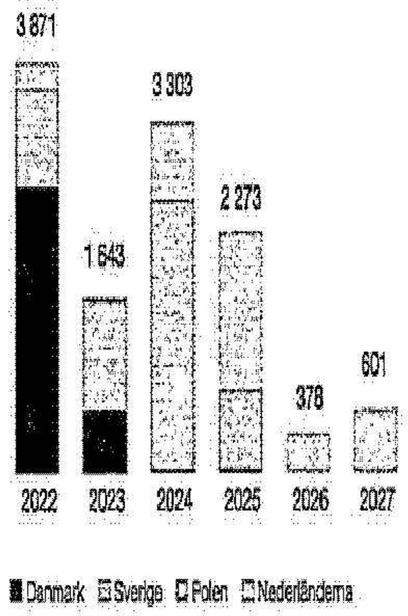
Heimstaden Bostads policy är att terminsavtal eller framtida finansieringsåtaganden inte ska utgöra mer än 10% av verkligt värde vid given tidpunkt.

Prognos

Heimstaden Bostads primära tillväxt för de närmaste åren ska komma från förvärvet av färdiga tillgångar på befintliga marknader. Terminskontrakt/framtida finansieringsåtaganden om högst 10% av verkligt värde kvarstår. Framgent förväntar vi oss att institutionella investerare i större utsträckning ska investera i bostadsmarknaden, och tillsammans med goda avkastningsnivåerna i en europeiskt inflationsläge ger detta en buffert vid räntehöjningar, vilket kommer att fortsätta gynna yield-kompressionen och i sin tur driver värdetillväxten.

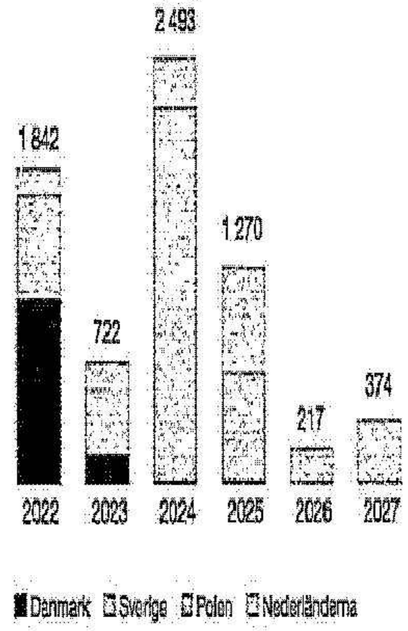
Undertecknade förvärv

miljoner SEK



Undertecknade förvärv

Lägenheter



[1] *Undertecknade avtal omfattar färdiga tillgångar och nybyggnation och uppgick till 12 miljarder SEK per den 31 december 2021. För mer information, se not 8.4*

Väsentliga transaktioner 2021

Betydande expansion i Danmark

Förvärv av HD Ejendomme, ett ledande bostadsfastighetsbolag i Danmark, med 152 fastigheter och 6 237 bostäder. Transaktionen breddade Heimstaden Bostad geografiskt och stärkte positionen i Danmark.

Etablering i Storbritannien

Vi förvärvade 411 bostäder i Londonregionen och ett nybyggnadsprojekt i Birmingham bestående av 752 bostäder. Städerna har gynnsamma makroekonomiska och demografiska trender, inklusive en stor befolkningstillväxt med stigande disponibla inkomster.

Geografisk expansion i Polen

Nybyggnadsprojekt med 2 496 bostäder i fem av Polens större städer. Projekten kommer att slutföras stegvis mellan första halvåret 2023 och början av 2025 och förvärvades genom ett arrangemang med framtida finansiering. Utvecklare är det polska bostadsutvecklingsföretaget Budimex.

Tillväxt i Linköping

Förvärv av 21 fastigheter med 1 118 bostäder i Linköping, stärkte betydligt Heimstaden Bostads närvaro i regionen. Linköping är Sveriges femte största stad, känd för sitt universitet och sin växande tekniska industri.

Expansion i norra och östra Tyskland

Förvärv av 65 fastigheter med 1 732 bostäder i sju städer i norra och östra Tyskland, vilket innebär den första större expansionen utanför Berlin.

Inträde på den finska marknaden

Förvärv av 1 074 bostäder i 15 städer/kommuner, belägna i storstadsregionen – i och runt större städer i Finland.

Fortsatt tillväxt i Danmark

Förvärv av 34 fastigheter, varav 18 är färdigställda, med totalt 880 bostäder. 16 fastigheter är under byggnation och förvärvades enligt ett terminskontrakt med nyckelfärdig leverans inom två år.

Omvälvande tillväxt på samtliga marknader

Förvärv av Akelius tyska, svenska och danska bestånd bestående av 599 fastigheter innefattande 28 776 bostäder centralt belägna i Berlin, Hamburg, Stockholm, Malmö och Köpenhamn. Både beståndets omfattning och läge innebär en stor förändring inom Heimstaden Bostad, och skaleffekter i verksamheten.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F8E4DF4F7AB5694F98285B5588

20220926O4964

Fastighets- och tillgångsförvaltning

Långsiktig strategi driver värdeskapande

Fastighets- och tillgångsförvaltning är nyckeln till att leverera utifrån Heimstaden Bostads löfte att skapa värde till kunder och investerare. Genom hårt arbete, effektiva processer och en stark kultur strävar vi efter att leverera tjänster och produkter av hög kvalitet oavsett var våra kunder bor.

Sammanfattning av 2021

Under 2021 hade vi fokus på att bygga ett starkt, centraliserat asset management-team vars uppgift är att skapa verktyg för konsekvent "best practice" och kostnadseffektivitet på våra marknader. I slutet av 2021 hade verksamheten totalt 1 656 medarbetare på 72 kontor fördelat på våra marknader, och asset management-teamet består av 107 medarbetare.

Vi fortsatte att fokusera på modernisering av våra bostäder, tjänster som ger mervärde samt löpande underhåll. Vi gjorde stora investeringar i vår rapportering och våra analyser för att smidigare kunna ta tillvara på skalfördelar och förbättra vår flexibilitet. Vi fokuserade också på att förbättra kvaliteten på och processerna kring utvecklingen av nybyggda fastigheter så att vi proaktivt kan påverka utvecklarnas standarder och definiera kraven och grundtanken bakom en produkt som stämplas "Byggt för Heimstaden Bostad".

Långsiktig horisont

Vår filosofi är att bygga och skala upp Heimstaden som en lönsam marknadsledare som positivt bidrar till samhället. Vårt långsiktiga perspektiv innebär att vi har större fokus på värde än många av våra konkurrenter. Sparsamma investeringar i renoveringar och reparationer leder till motsvarande låg tillgångslivslängd. Därför är vi beredda att investera mer direkt i förbättringar om vi tror att det skapar ett långsiktigt värde. Vi väljer de mest hållbara materialen, vilket ökar värdet under bostädernas livslängd och ger högre avkastning på lång sikt. Dessutom ser fastighetsskötare, med djup kunskap om respektive fastighet, till att långsiktig underhållsplanering och utveckling upprätthålls.

Minska vår klimatpåverkan

Hållbar fastighetsförvaltning är nyckeln till att optimera avkastningen på våra miljöinvesteringar. Under 2021 fortsatte vi att bygga en stark energifunktion där vi bidrar med kompetens och medarbetare ute i verksamheten som arbetar med utsläppsreducering och -optimering. Det kan omfatta allt från att installera solpaneler till att välja de mest energieffektiva fönstren vid fasadrenoveringar. För vårt befintliga bestånd investerar vi i långsiktiga lösningar som minskar vatten- och energiförbrukningen. Där det är möjligt försöker vi påverka våra samarbetspartners utsläppsreduceringar i hela livscykeln, och uppmuntrar våra kunder till ett hållbart beteende genom att förmedla information om energibesparingar, vattenförbrukning samt miljövänligt trädgårdsarbete och miljövänlig städning. I fråga om transporter fortsätter vi våra investeringar i elfordon.

Den marknad med den största potentialen för energiförbättringar är för tillfället Tjeckien. Under 2021 fick närmare 2 400 bostäder ytterligare isolering samt att fasaderna byttes ut för att minska energiförbrukningen och för att förbättra det estetiska utseendet.

Data av hög kvalitet för övergripande styrning

Rapportering av högsta kvalitet, baserad på data av lika hög kvalitet, minskar riskerna och ger insikter om hur vi kan utveckla våra tjänster och produkter. Därmed har vi arbetat med att finslipa vår rapportering in i minsta detalj. I strävan efter operationell excellens introducerade vi under 2021 automatiserade månatliga nyckeltal som rapporteras på samtliga marknader. Inom asset management har vårt fokus legat på att förbättra informationsflödet, bland annat med introduktionen av digitala verktyg (dashboards) för att öka insynen i varje tillgång.

Att bearbeta data på detaljnivå hjälper oss också att upptäcka trender, i synnerhet intressanta avvikelser som vi kan använda för att förbättra våra resultat. Att spåra vad som är lätt att hyra ut, och varför, ger oss information som stärker vårt tillvägagångssätt för att utrusta och designa våra bostäder, samt det generella flödet i fastigheterna.

MyHome

Vår nya multifunktionella kundportal, MyHome, introducerades under 2021, och är ett pågående internt digitalt utvecklingsprojekt som kräver betydande investeringar. MyHome förser kunderna med all relevant, skräddarsydd information de behöver, inklusive dokumentation (hyresavtal), betalningshistorik, inspirerande innehåll och en funktion för att beställa tjänster.

Den automatiserade funktionen för beställning av tjänster vägleder kunderna när de ska skicka förfrågningar om reparationer och underhåll, och en interaktiv FAQ-plattform (hjälpcenter) erbjuder hjälp med vanliga problem. Där finns även instruktionsfilmer för att kunderna själva ska kunna avhjälpa enklare problemen, särskilt när det inte finns någon servicepersonal att direkt tillgå.

Hittills har portalen fått ett mycket fint mottagande. I vårt första pilotprojekt i Norge har vi redan upplevt en betydande minskning av kundförfrågningar till servicepersonalen, vilket tyder på att fler kunder löser sina problem på egen hand. I juli lanserade vi vårt andra pilotprojekt i Danmark. Lansering på övriga marknader är planerad under 2022–2023.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F98285B6588

20220926O4965

Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter ökade från 144 miljarder SEK den 31 december 2020 till 301 miljarder SEK den 31 december 2021, huvudsakligen genom förvärv till ett värde av 126 miljarder SEK och verkligt värde om 21 miljarder SEK. Beståndet omfattar 148 295 bostäder på åtta marknader varav bostäder utgjorde 92% av verkligt värde och 62% av hyresintäkterna kommer från bostäder på reglerade marknader.

Värderingen av Heimstaden Bostads fastighetsbestånd görs av oberoende externa värderingsbolag. Mer information se Note 3.1, sidan 59 i denna rapport.

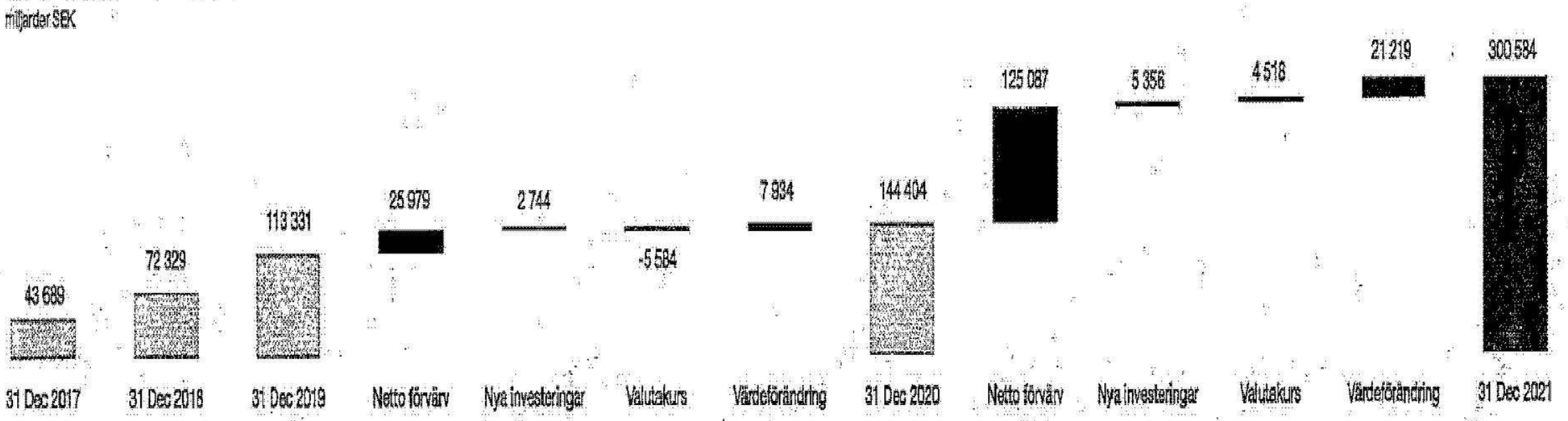
2021 visade sig vara ett år med betydande värdeökning för bostadsfastigheter. Några av huvudanledningarna var hållande obalans mellan utbud och efterfrågan i kombination med stark ägarefterfrågan samt betydande sektorrotation med institutionella investerare som i större utsträckning valda att investera i bostäder. Detta resulterade i en tvåsiffrig pristillväxt på majoriteten av de ägarmarknader där vi är närvarande samtidigt som hård konkurrens bland institutionella investerare gav upphov till en väsentlig komprimering av avkastningen.

Överkomliga hyror och ett hållbart boende blir allt viktigare frågor på de europeiska bostadsmarknaderna och vi arbetar hårt för att säkerställa det i vår expansion. Därför fortsätter vi att eftersträva en balans mellan reglerade och oreglerade marknader.

Under 2021 expanderade Heimstaden till Storbritannien, Island och Finland, som alla är oreglerade marknader. Vi har en vision om att växa betydligt på dessa marknader de närmaste åren, och vi har som mål att nå en sådan volym att det är möjligt för oss att etablera en lokal förvaltningsorganisation med ett heltäckande serviceutbud.

Förutom att utöka vår fastighetsportfölj har även betydande investeringar gjorts i det befintliga beståndet. Det omfattar löpande uppgraderingar av våra fastigheter för att säkerställa en långvarig hållbarhet, en förbättrad energieffektivitet för att nå våra högt uppsatta klimatmål, samt moderniseringar för att anpassa bostäderna efter hyresgästernas önskemål.

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:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F88285685588

20220926049666

Portföljöverblick

Land	Verkligt värde, miljoner SEK	Bostäder	Verkligt värde/kvm, SEK	Bostadsyta, %	Reglerade intäkter[1], %
Sverige	97 056	43 196	31 565	91,7	100,0
Tyskland	70 651	25 415	41 634	90,0	100,0
Danmark	66 636	18 247	36 819	95,0	12,0
Nederländerna	27 324	13 315	25 989	98,2	67,2
Norge	18 951	4 412	87 319	84,5	0,0
Tjeckien	17 932	42 644	6 863	95,6	33,7
Finland	1 014	1 006	18 674	97,0	0,0
Storbritannien	1 019	60	70 126	82,6	0,0
Polen[2]	-	-	-	-	-
Totalt	**300 584**	**148 295**	**28 574**	**92,5**	**62,2**

[1] Bostäder

[2] Investeringar i Polen görs genom terminsköpsavtal och redovisas inte som förvaltningsfastigheter förrän leverans av nyckelfärdiga bostäder skett. Mer information finns i not 3.1.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F982836B588

20220926049 67

Kapitalstruktur

Finansieringsöversikt

Att äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter förutsätter en stabil och god tillgång till kapital. Genom en väl diversifierad finansieringsstruktur, ett fastighetsbestånd av hög kvalitet och stabila kassaflöden säkerställer vi tillgången till framtida lånat kapital till attraktiva villkor.

Helmstaden Bostad har en konservativ finanspolicy som stödjer vår långsiktiga strategi och upprätthåller en väl diversifierad finansieringsstruktur med en stabil balansräkning och starka kreditbetyg.

Kreditmåtten förbättrades under 2021 med en ökad räntetäckningsgrad och en lägre genomsnittlig ränta. Fitch Ratings initierade bevakningen av bolaget och gav Helmstaden Bostad kreditbetyget "BBB" med stabila utsikter.

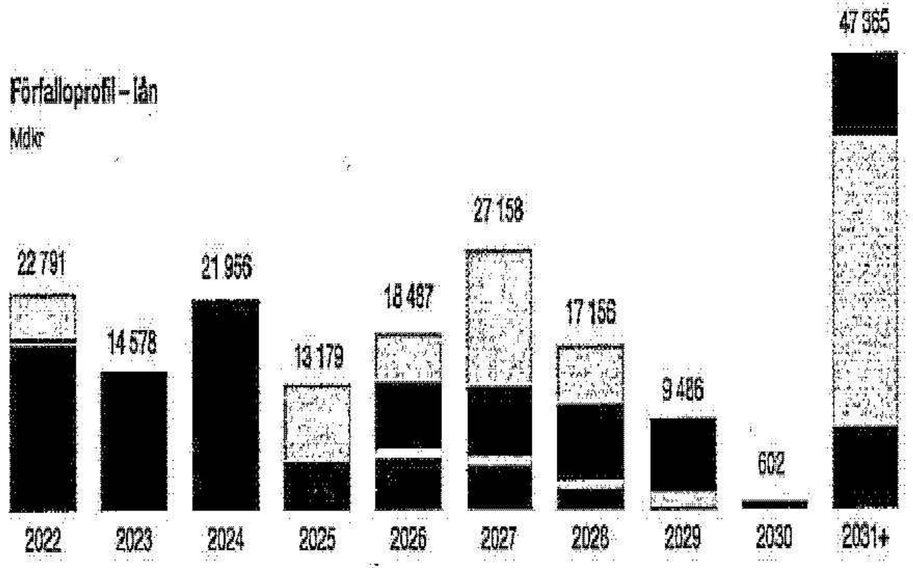
Kapitalmarknadsaktivitet

I slutet av perioden hade Helmstaden Bostad 70 793 miljoner SEK i icke säkerställda obligationer och 38 970 miljoner SEK i hybridobligationer. Se not 6.3 på sidan 73 för mer information om börs och utställande av lån efter balansdagen. För mer information om Helmstaden Bostads skuldinstrument...

Finanspolicy		Policy	Q4 2021
Räntetäckningsgrad, rullande 12 månader, S&P-metod	Multipel	≥ 2,4	2,9
Nettoskuld / Nettoskuld + eget kapital, S&P-metod	%	< 55	52,2
Genomsnittlig löptid – lån	År	≥ 4	8,9
Andel lån som förfaller under ett enskilt år, %	%	≤ 25	14 (2022)
Lån från en enskild långivare	%	≤ 20	11
Räntesäkring	%	≥ 75	77
Likviditetsgrad	%	≥ 1,25	2,90

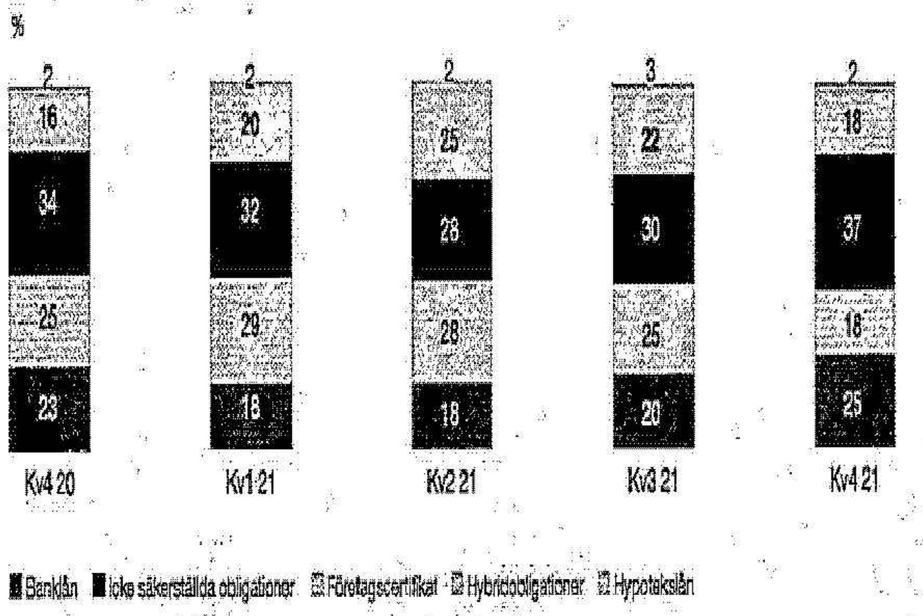
Förfalloprofil – lån

Mdkr



Fördelning av finansiering

%

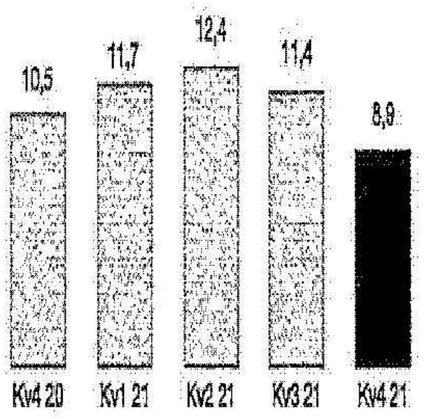


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F98285855 88

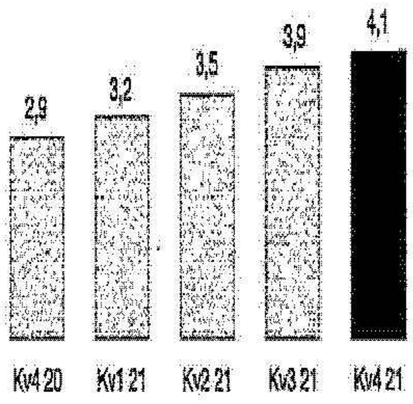
20220926049 68

Nyckeltal, krediter

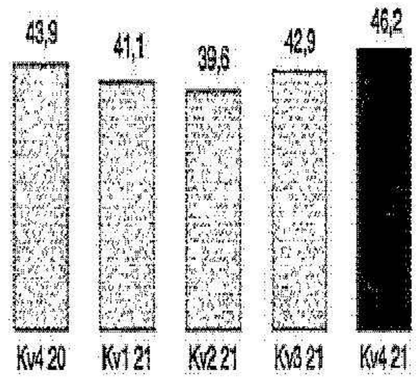
Genomsnittlig löptid – lån
år



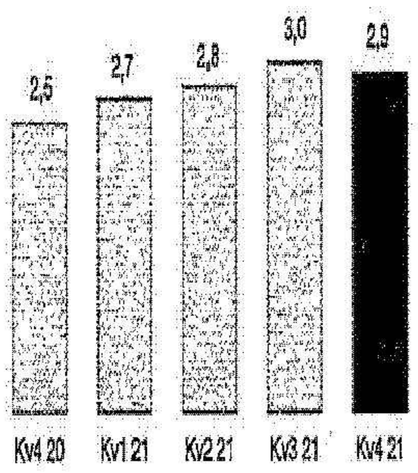
ICR
multipel



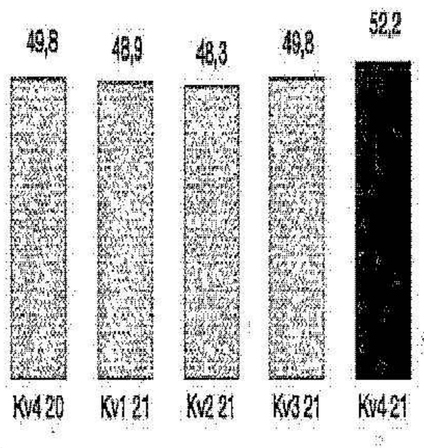
Nettobelåningsgrad (LTV)
%



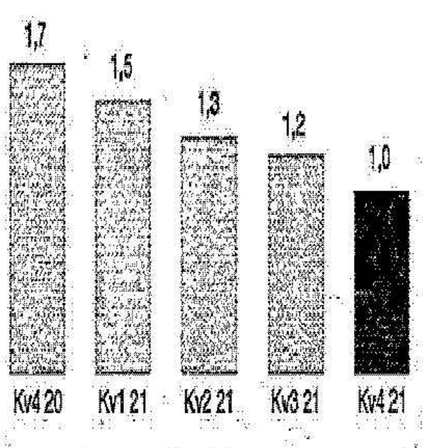
ICR (S&P-metod)
multipel



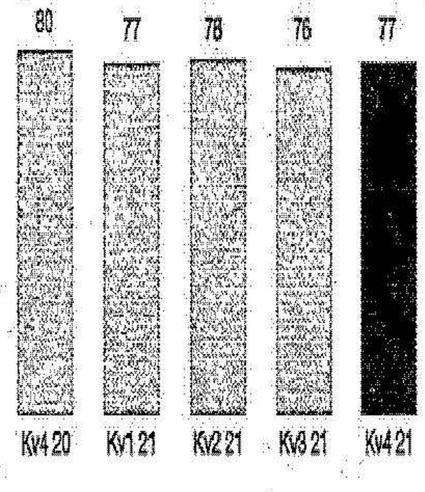
Nettoskuld / Nettoskuld + eget kapital, S&P-metod
%



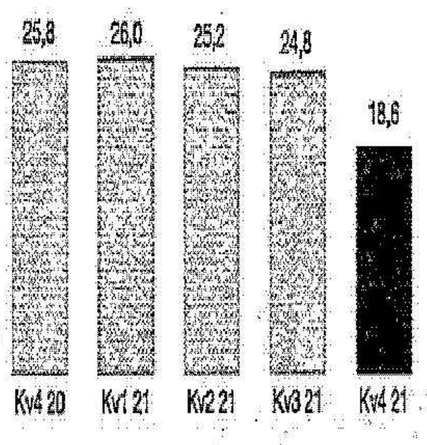
Genomsnittlig ränta
%



Räntesäkring
%



Säkerställda lån (LTV)
%



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F98285B5588

20220926049G9



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F9828585588

20220926049?0

Bolagsstyrningsrapport



"Heimstaden Bostad arbetar för att upprätthålla hög standard på bolagsstyrning, riskhantering och regelefterlevnad. Under 2021 antog vi Svensk kod för bolagsstyrning och stärkte därmed vårt ramverk för riskhantering och regelefterlevnad. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att säkerställa ett långsiktigt förtroende från våra intressenter."

Casper von Koskull
Styrelsens ordförande

God bolagsstyrning är en viktig del i Heimstaden Bostads företagskultur då det ökar förtroendet hos våra ägare, kunder, medarbetare och i de samhällen vi är verksamma. Modellen för bolagsstyrningen är utformad för att stödja styrelsen och koncernledningen i arbetet med att säkerställa en hållbar tillväxt för bolaget genom den dagliga verksamheten.

Mandatet från aktieägarna är att generera en hög och stabil långsiktig avkastning. För att säkerställa det krävs en tydlig ansvarsfördelning mellan aktieägare, styrelsen och bolagets ledande befattningshavare.

Regler och förordningar

Heimstaden Bostad är ett publikt svenskt aktiebolag med företagsobligationer noterade på Euronext Dublin och Oslo Børs och bolaget lyder under ett flertal regler och förordningar:

- aktiebolagslagen
- årsredovisningslagen
- bolagsordningen
- aktieägaravtalet mellan Heimstaden och de institutionella investerarna (aktieägaravtalet)
- direktiv från årsstämman
- Svensk kod för bolagsstyrning (Koden)
- generella svenska och utländska lagar och förordningar i respektive land där Heimstaden Bostad bedriver verksamhet

Heimstaden Bostad anlitar Heimstaden AB (tillsammans med dess dotterföretag) som koncernledning. Heimstaden har det strategiska och administrativa ansvaret för Heimstaden Bostads verksamhet, via ett förvaltningsavtal mellan bolagen. Heimstaden Bostads styrelse har det övergripande ansvaret för bolagets åtaganden.

Heimstaden Bostad anlitar också Heimstadens operativa dotterbolag i respektive land i egenskap av landschef, för att sköta den lokala fastighetsportföljen och dess förvaltning genom ett landsförvaltningsavtal.

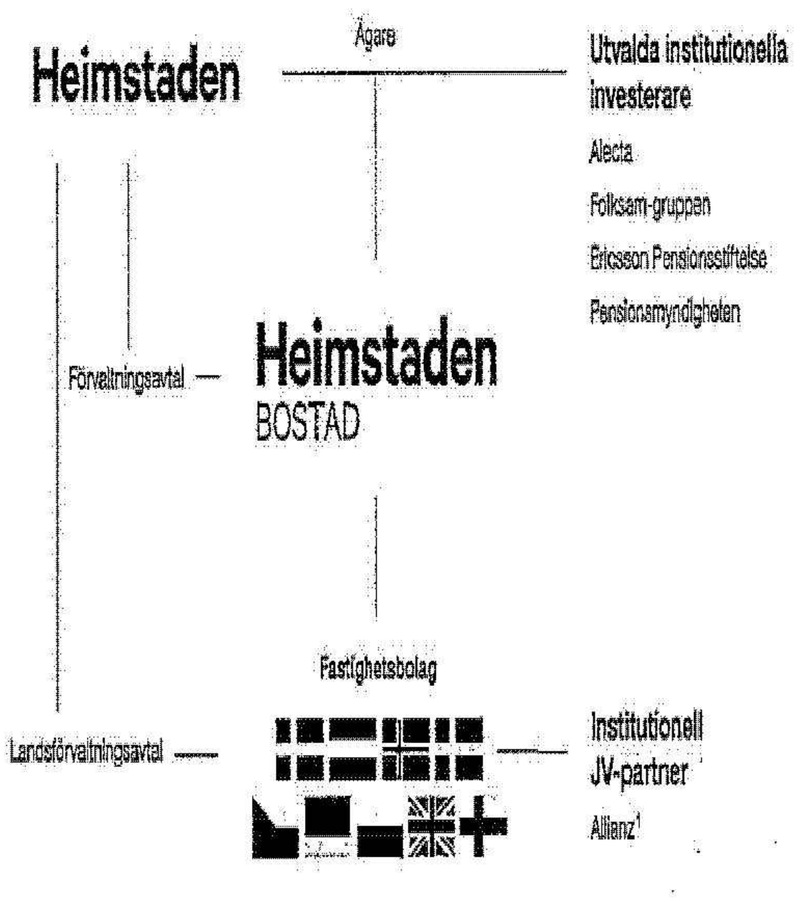
Utöver olika avtal och bolagsordningen följer Heimstaden Bostad ett internt ramverk som innefattar policyer och manualer som definierar vårt sätt att arbeta.

Heimstaden Bostad har beslutat att följa de delar av Koden som styrelsen anser är relevanta för bolaget, avseende dess verksamhet och ägarstruktur. Denna bolagsstyrningsrapport är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Koden. Avvikelser från Koden finns på sidan 34.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F98285B5588

20220926049711

Förenklad bolagsstruktur



Heimstaden Bostad är ett ledande bostadsfastighetsbolag i Europa. Det ägs av den industriella ägaren Heimstaden tillsammans med institutionella ägare som delar synen på långsiktiga och hållbara investeringar.

[1] *Via ett joint venture äger Heimstaden Bostad och Allianz gemensamt en del av det svenska beståndet.*

Aktiestruktur och ägare

Heimstaden Bostad ägs av Heimstaden tillsammans med institutionella ägare som delar synen om långsiktiga och hållbara investeringar. Heimstaden har stor erfarenhet av att förvärva, utveckla och aktivt förvalta bostadsfastigheter och är överordnad Heimstaden Bostads fastighetsförvaltning och -skötsel.

Aktieägarna innehar en fördelning av både preferensaktier och stamaktier. Preferensaktierna ger företräde och har rätt till en förutbestämd utdelning, men har ett lägre antal röster per aktie än stamaktier. Utdelning på stamaktier beslutas av årsstämman och baseras på årets resultat, finanspolicyn och övergripande likviditetsbehov.

Heimstaden innehar en högre andel stamaktier än preferensaktier jämfört med övriga institutionella investerare.

Nyemissioner 2021

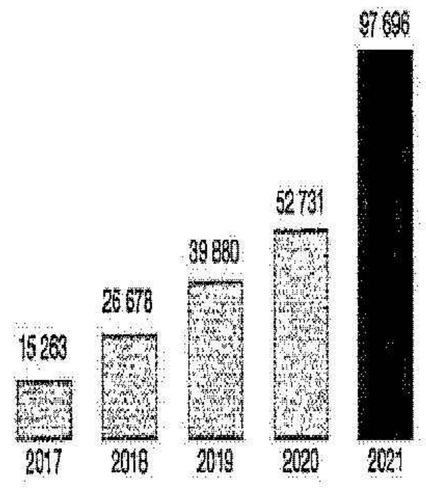
Mars: 12,5 miljarder SEK i nytt eget kapital från befintliga ägare tillsammans med den nya institutionella investeraren, Pensionsmyndigheten.

November: Riktad nyemission till befintliga ägare och den nya investeraren, Försäkringsbranschens Pensionskassa (FPK), om 31,75 miljarder SEK. Ericssons och Sandviks pensionsstiftelser deltog inte i emissionen.

December: Riktad nyemission till en ny investerare, en schweizisk pensionsstiftelse, om 750 miljoner SEK. Vi aviserade att Allianz Real Estate investerar 7,9 miljarder SEK i en del av Heimstaden Bostads svenska fastighetsbestånd via ett joint venture (JV). Affären slutfördes i januari 2022.

Ackumulerat kapitaltillskott

miljoner SEK



Ägarstruktur per den 31 december 2021

miljarder SEK

	År för första investering	Totalt kapital[2]	Kapitalandel, %	Röstar andel, %
Heimstaden AB	2013	60,6	45,0	50,1
Alecta	2013	51,3	38,1	34,7
Ericsson	2013	1,9	1,4	1,2
Folksam	2020	17	12,6	11,4
Svensk pensionsstiftelse	2021	1,9	1,4	1,3
Övriga investerare		2,1	1,5	1,3
Totalt		134,8	100,0	100,0

[2] *Substansvärde exklusive innehav utan bestämmande inflytande och hybrid obligationer med upplupen ränta. Se sidan 102 för mer information.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DC0202F5E4DF4F7AB5694F9828585588

20220926604972

Årsstämman

Aktieägarnas inflytande utövas på bolagsstämman, som är Heimstaden Bostads högst beslutsfattande organ. Aktieägarna har rätt att närvara vid och rösta på stämman, antingen personligen eller via ombud. Stämman hålls en gång om året.

Stämman antar bolagsordningen och på årsstämman väljer aktieägarna styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer, samt fastställer deras arvoden. Vidare fastställer årsstämman resultat- och balansräkning, disponering av bolagets vinst och beslutar om styrelsen och VD ska beviljas ansvarsfrihet gentemot bolaget.

Årsstämma 2021

Årsstämman 2021 hölls per capsulam den 18 mars 2021. Vid stämman närvarade samtliga aktieägare personligen eller genom ombud och representerade 100% av rösterna. Fullständigt protokoll och information om årsstämman 2021 finns på www.heimstadenbostad.com

Stämman fattade bland annat beslut om följande:
att godkänna resultat- och balansräkningarna

- att disponera bolagets vinst enligt förslaget – det vill säga att högst 4 572 361 356 SEK delas ut till aktieägarna och 59 738 121 814 SEK ska överföras i ny räkning
- att bevilja styrelsen och VD ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020
- omval av styrelseledamöterna Casper von Koskull, Stefan Attefall, Axel Brändström, Christer Franzén, John Giverholt, Frans Hellbel och Birgitta Stenmark
- nyval av styrelseledamöterna Vibeke Krag, Bente A Landsnes, Eidbjörg Sture och Ivar Tollefsen
- omval av Casper von Koskull som styrelsens ordförande
- omval av EY som revisorer
- att godkänna emissionen av stamaktier och preferensaktier av serie B6 i enlighet med styrelsens förslag
- att godkänna ersättningen till styrelse och revisor som föreslagits.

Extra stämmor 2021

Under 2021 höll Heimstaden Bostad tre extra bolagsstämmor för att godkänna de aktieemissioner som beskrivs på sidan 69.

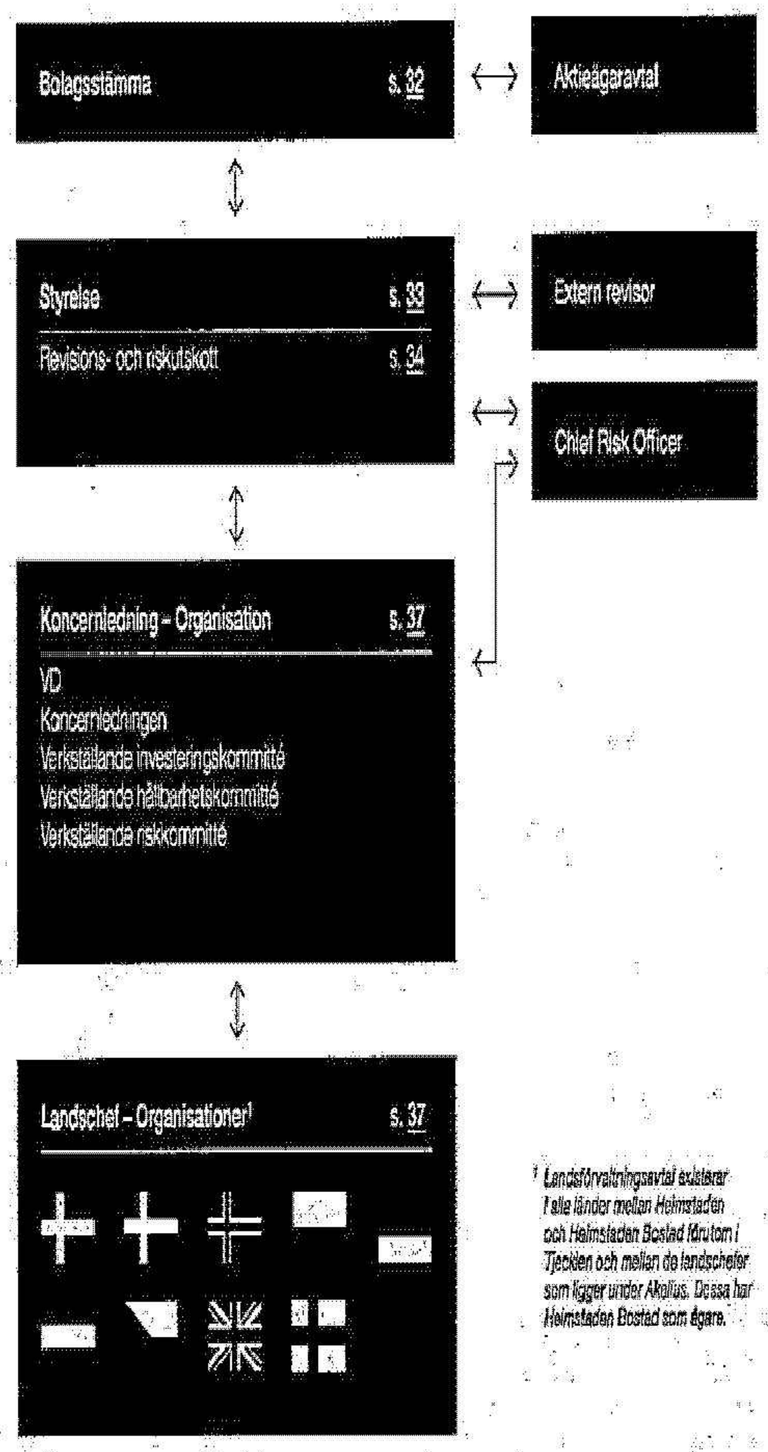
För information om aktieägarna och Heimstaden Bostads företagsobligationer, se sidan 74 och www.heimstadenbostad.com

Valberedning

Styrelseledamöterna väljs årligen på årsstämman för en period som varar till slutet av nästa årsstämma. Mot bakgrund av sin begränsade ägarbas har aktieägarna i Heimstaden Bostad beslutat att inte inrätta en valberedning, eftersom aktieägaravtalet reglerar aktieägarnas rätt att nominera styrelseledamöter. Högst sex av elva styrelseledamöter nomineras av majoritetsägaren, Heimstaden. Den största institutionella ägaren nominerar två ledamöter och den näst största och tredje största institutionella ägaren nominerar en ledamot vardera.

Bolagsstyrningsstruktur

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



[1] *Landsförvaltningsavtal existerar i alla länder mellan Heimstaden och Heimstaden Bostad (förutom i Tjeckien och mellan de landschefer som ligger under Akelius. Dessa har Heimstaden Bostad som ägare.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5684F68285B5588

20220926604973

Styrelse

Styrelsen har det övergripande ansvaret att granska Heimstaden Bostads organisation och förvaltning.

Styrelsen ska enligt bolagsordningen utgöras av som lägst tre och som mest elva ledamöter och fem suppleanter. Styrelseledamöterna väljs årligen på årsstämman för en period som varar till slutet av nästa årsstämma. Förutom det ansvar som vilar på revisions- och riskutskottet, utför styrelsen sitt arbete som helhet.

Styrelsen har under året antagit en arbetsordning och ett arbetssätt samt särskilda instruktioner för styrelsens utskott.

Styrelsens ordförande ansvarar för att styrelsens arbete är väl organiserat, bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åtaganden. Ordföranden ansvarar för att övriga styrelseledamöter får den information och dokumentation som är nödvändig för en hög kvalitetsnivå i diskussioner och beslut, samt kontrollerar att styrelsens beslut verkställs.

Styrelsens uppgifter omfattar bland annat att:

- driva igenom och kontrollera att bolaget levererar utifrån sina övergripande mål och sin strategi,
- godkänna väsentliga finansiella transaktioner och fastighetsförvärv,
- utnämna, utvärdera och, vid behov, entlediga VD,
- definiera lämpliga interna riktlinjer i interna styrdokument inom ramen för bolagets hållbarhetspolicy, med målet att säkerställa dess förmåga till långsiktigt värdeskapande,
- godkänna hållbarhetsstrategin och den årliga hållbarhetsrapporteringen i enlighet med riktlinjerna GRI (Global Reporting Initiative),
- säkerställa att det finns ett effektivt system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet samt av risker för bolaget som är förbundna med dess verksamhet,
- säkerställa att det finns en tillfredsställande process för efterlevnad av lagar och förordningar relevanta för bolagets verksamhet, samt tillämpningen av interna riktlinjer i interna styrdokument, och
- säkerställa att bolagets externa kommunikation kännetecknas av transparens, samt att den är korrekt, tillförlitlig och relevant.

Styrelsens arbete följer en årsplan. Under 2021 höll styrelsen 27 möten. Utvalda beslutsfattare från Heimstaden och styrelsens sekreterare deltar på styrelsemötena. Andra ledande befattningshavare deltar vid behov. Övriga ledande befattningshavare deltar när så krävs. VD och övriga ledande befattningshavare presenterar den operationella och finansiella utvecklingen vid ordinarie styrelsemöte. Styrelsen genomför granskningar tillsammans med revisor, där av revisorn hanterade rapporter adresseras. Revisorn har också möten med styrelsen där ledningen inte närvarar.

Heimstaden Bostads styrelse 2021 bestod av elva ledamöter valda vid årsstämman och inga suppleanter. För ytterligare information om styrelseledamöterna, se sidorna 35–36 och not 2.6 på sidan 56.

Styrelsens arbete 2021[1]

Första kvartalet

- Godkännande av bokslutskommuniké 2020
- Godkännande av årsredovisningen 2020
- Granskning av resultat- och balansräkningar samt frågor rörande utdelning
- Hållbarhetsrapport 2020
- Möte med revisorerna
- Översyn av marknads- och investeringsstrategi, inkl. godkännande av expansion till Storbritannien
- Kallelse till årsstämman samt förslag om nya styrelseledamöter
- Konstituerande möte för ny styrelse
- Godkännande av ny bolagsstyrning i enlighet med Koden samt ny arbetsordning för styrelsen
- Etablering av ett nytt revisions- och riskutskott och godkännande av dess stadgar

Andra kvartalet

- Godkännande av delårsrapporten, kvartal 1
- Översyn av prognosen för räkenskapsåret 2021
- Marknadsuppdatering och översyn av investeringsstrategi och -utveckling
- Jämförelseanalys av verksamhetens operationella resultat
- Introduktionsprogram för ny styrelse
- Information om rekrytering av ny Chief Risk Officer (uppsägning görs av styrelsen)
- Information om justerat klimatmål
- Presentation av nytt ESG-ramverk och klimatmål i linje med Parisavtalet

Tredje kvartalet

- Godkännande av halvårsrapporten
- Översyn av prognosen för räkenskapsåret 2021
- Information från ordföranden i revisions- och riskutskottet
- Genomgång av bolagsstrategi
- Översyn av finansiell strategi
- Godkännande av expansion till Finland
- Godkännande av förvärv av Akelius fastighetsportfölj
- Godkännande av nytt ESG-ramverk och klimatmål i linje med Parisavtalet

Fjärde kvartalet

- Godkännande av delårsrapporten, kvartal 3
- Översyn av prognosen för räkenskapsåret 2021
- Information från ordföranden i revisions- och riskutskottet om bland annat ny riskpolicy och riskmanual
- Översyn av investeringsstrategi och -utveckling
- Godkännande av ny finanspolicy
- Översyn av finansiell känslighetsanalys
- Godkännande av joint venture med Allianz
- Översyn av finansieringsstrategin
- Godkännande av budget för 2022

1 Därutöver fattade styrelsen beslut i ett flertal frågor gällande finansiella transaktioner och fastighetsförvärv, liksom frågor som hanteras av styrelsen enligt aktieägaravtalet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F98285866588

20220926O4974

Revisions- och riskutskott

Styrelsens övergripande ansvar kan inte delegeras. Dock har styrelsen, med anledning av stärkt åtagande om riskhantering och regelefterlevnad, etablerat ett revisions- och riskutskott för att hantera frågor gällande revision och riskhantering samt förbereda underlag i dessa frågor inför beslut av styrelsen.

Styrelsen har etablerat ett revisions- och riskutskott. Revisions- och riskutskottet är en förberedande och rådgivande arbetsgrupp åt styrelsen i Heimstaden Bostad med uppgiften att hantera frågor gällande risker, finansiell rapportering och revision, intern kontroll, regelefterlevnad samt riskhanteringsprocesser och -system. Utskottet utses av och ska regelbundet rapportera till styrelsen. Vid behov föreslår utskottet åtgärder som styrelsen fattar beslut om.

Revisions- och riskutskottet bestod under 2021 av följande ledamöter: John Giverholt (ordförande), Axel Brändström och Eldbjørg Sture. Samtliga ledamöter är oberoende i relation till bolaget och dess ledande befattningshavare. En ledamot är oberoende i relation till de större aktieägarna och ordföranden är utskottets expert på finansiell redovisning.

Utvärdering av styrelsen

Styrelsens ordförande ansvarar för att utvärdera styrelsens och de enskilda ledamöternas arbete. Detta görs årligen genom en strukturerad process.

Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Ersättning till styrelse regleras indirekt genom aktieägaravtalet som stipulerar att inget arvode ska utgå till styrelseledamöterna, med undantag för styrelseordföranden och styrelseledamöter nominerade i enlighet med aktieägaravtalet (och som inte är anställda av någon part i aktieägaravtalet).

Ingen ersättning utgår till ledande befattningshavare eftersom funktionen tillhandahålls av Heimstaden.

Årsstämman fastställer arvodet till styrelsen och bestämmer hur arvodet ska fördelas mellan respektive ledamot i styrelsen och utskott. De oberoende ledamöterna ersätts enligt följande; Casper von Koskull (styrelsens ordförande) 960 000 SEK, och Eldbjörg Sture och Bente A. Landsnes 300 000 SEK vardera.

Sammansättning och mångfald

Styrelsen i Heimstaden Bostad ska bestå av individer med nödvändiga med en mix av expertis, bakgrund, kön och ålder och dessa ska vara oberoende av bolaget och dess största aktieägare, för att säkerställa att bolaget levererar på sina strategiska mål på ett ansvarsfullt och framgångsrikt sätt. Heimstaden Bostad arbetar för att uppnå en balanserad mångfald. Under 2021 bestod styrelsen av 36% kvinnor och 64% män. Under året valdes styrelseledamöterna Vibeke Krag, Eldbjørg Sture och Bente A. Landsnes in i styrelsen.

Vidare säkerställer styrelsen fokus på mångfald i sin verksamhet via Heimstaden, som har implementerat två policydokument: "Lika rättigheter och möjligheter" och "Diskriminering och kränkande behandling".

Styrelsens oberoende

Heimstaden Bostad följer Koden gällande kravet på att majoriteten av styrelseledamöterna som väljs av årsstämman ska vara oberoende i relation till Heimstaden Bostad och dess ledande befattningshavare, samt att minst två av dessa också ska vara oberoende i relation till Heimstaden Bostads huvudaktieägare (dvs. aktieägare med ett innehav på över 10% av aktier och röster i bolaget).

Avvikelser från Koden

Heimstaden Bostad följer reglerna i Koden med undantag för det som beskrivs nedan.

Bolaget avviker från reglerna gällande 1.1 och 1.2 i Koden, eftersom alla bolagsstämmor hålls per capsulam och inga möten hålls fysiskt. På grund av den begränsade aktieägargruppen och det faktum att alla aktieägare har gett sitt medgivande, finns det inget behov av att offentliggöra datum för bolagsstämmor eller att ha fysiska möten.

Bolaget avviker från reglerna gällande 1.3, 2.1–2.7, 4.5 och 8.1 i Koden, eftersom ingen valberedning har etablerats. På grund av den begränsade aktieägargruppen och det faktum att aktieinnehavet och utnämningen av styrelsens ledamöter regleras i aktieägaravtalet finns det inget behov av en valberedning. Det ansvar som vanligtvis åläggs en valberedning regleras antingen i aktieägaravtalet eller hanteras av styrelsen som helhet.

Bolaget avviker från reglerna gällande 9.1–9.9 i Koden, eftersom ingen ersättningskommitté har etablerats och inga formella riktlinjer för ersättningar tillämpas av bolaget. Inom Heimstaden Bostad regleras styrelsearvodena i aktieägaravtalet. Ingen ersättning betalas till de ledande befattningshavarna eftersom funktionen tillhandahålls av Heimstaden.

Heimstaden Bostad har gjort bedömningen att det i nuläget inte behövs någon formaliserad internrevision utöver de befintliga processerna och funktionerna för intern styrning och kontroll. Uppföljning görs av styrelsen och Heimstaden, och kontrollnivån bedöms i nuläget uppfylla bolagets behov. En årlig bedömning görs av huruvida en internrevisionsfunktion anses nödvändig för att upprätthålla en god kontroll inom bolaget.

Extern revisor

Revisorn utnämns av årsstämman grundat på ett förslag från styrelsen. På årsstämman 2021 valdes revisionsbyrån EY för perioden fram till slutet av årsstämman 2022, med den auktoriserade revisorn Peter von Knorring som ansvarig revisor.

Ersättningar till revisorer

miljoner SEK	2021	2020
Revisionsuppdrag	24	13
Revisionsarbete utöver revisionsuppdraget	5	2
Skatterådgivning	0	0
Övriga uppdrag	0	0
Totalt	29	15

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F98285B5588

20220926604975

Styrelse













	Casper von Koskull Ordförande	Christer Franzén Styrelseledamot	Axel Brändström Styrelseledamot	Frans Heijbel Styrelseledamot	Birgitta Stenmark Styrelseledamot	John Giverholt Styrelseledamot
Invald år	2020	2019	2020	2019	2019	2019
Född	1960	1961	1968	1977	1960	1962
Nationalitet	Finsk	Svensk	Svensk	Svensk	Svensk	Norsk
Utbildning	MSc, Aalto-universitetets handelshögskola, Helsingfors	Civilekonom, Örebro universitet	MSc i företagsekonomi, Stockholms universitet och Chartered Financial Analyst (CFA)	MSc fastighetsfinans och ekonomi, Kungliga Tekniska högskolan, Stockholm	Civilingenjör, inriktning Fastighetsekonomi	BSc, University of Manchester och MSc i redovisning och revision, NHH Norges Handelshøyskole
Övriga uppdrag	Ordförande i European Business Leaders' Convention, styrelseledamot i Montrose Associates, Fazer Oy och Ductor Oy.	Styrelseledamot i Nordika Fastigheter AB och Crescit Asset Management AB.	Styrelseordförande i Alecta och styrelseledamot i Swedish Airport Infrastructure AB och Skandia Fastigheter.	Styrelseledamot i SR Energy och medlem i olika internationella fastighetsfonders Investeringsråd	Styrelseledamot i Tornet Bostadsproduktion AB, Sinoma Fastighets AB, Kvarnholmen Utveckling AB, Sickla'n Bygg Invest AB och Elevio AB.	Styrelseledamot i Holmstaden AB, Fredensborg AS och Gjensidige Forsikring ASA.
Arbetslivserfarenhet	Tidigare VD och koncernchef för Nordea, partner i och chef för Nordic Investment Banking på Goldman Sachs, London samt nyckelpositioner inom finanssektorn i Europa och USA.	Investment Officer i Ericsson Pensionsstiftelse sedan 2008. Erfarenhet från finansmarknaderna i Sverige och USA sedan 1986.	Chef för fastighetsinvesteringar på Alecta och tidigare liknande befattningar på Skandia.	Chef för fastighetsinnehav Alecta. Tidigare ansvarig för transaktioner på Alecta. Över 20 års erfarenhet från fastighets- och finansbranschen i Stockholm och London.	Ansvarig för alternativa investeringar i Folksamgruppen. Tidigare erfarenhet bland annat som Portfolio Manager och inom fastighetsvärdering.	Omfattande erfarenhet av kapitalmarknaderna som CFO för DNB och VD för Ferd. Tidigare styrelseledamot i Telenor, Kongsberg Gruppen, Gjensidige Forsikring och Scatec Solar samt styrelseuppdrag i familjeföretag.
Oberoende från bolaget	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja.
Oberoende från huvudägare:	Ja	Ja	Nej. Beroende i relation till bolagets huvudaktieägare genom sin anställning i Alecta.	Nej. Beroende i relation till bolagets huvudaktieägare genom sin anställning i Alecta.	Nej. Beroende i relation till bolagets huvudaktieägare genom sin anställning i Folksamgruppen.	Nej. Beroende i relation till bolagets huvudaktieägare genom sin relation med den ytterste huvudägaren Heimstaden AB.
Egna och närståendes aktieinnehav under 2021	-	-	-	-	-	-
Närvaro på styrelsemöten	27 av 27	26 av 27	25 av 27	27 av 27	27 av 27	27 av 27
Närvaro på revisions- och riskkommitténs möten			4 av 4			Ordförande 4 av 4

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F98285B5588

2022092604976











	Stefan Attefall Styrelseledamot	Vibeke Krag Styrelseledamot	Eldbjørg Sture Styrelseledamot	Bente A Landsnes Styrelseledamot	Ivar Tollefsen Styrelseledamot
Invald år	2018	2021	2021	2021	2021
Född	1960	1962	1966	1967	1961
Nationalitet	Svensk	Dansk	Norsk	Norsk	Norsk
Utbildning	Fil.kand. i statsvetenskap, Umeå universitet	Ekonomie masterexamen, Köpenhamns universitet	MSc. Norges Handelshøyskole		
Övriga uppdrag	Strategisk rådgivare till Veidekke Bostad AB. Tidigare regeringsmedlem som civil- och bostadsminister.	Ledamot i ATP, Gjensidige Forsikring ASA, Nykredit A/S samt Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen (den danska konkurrens- och konsumentmyndigheten).	Styrelseledamot i Unxtorsikringsselskapet Nordea Norge AS. Tidigare styrelseledamot i DNB Markets Inc, NYC, DNB Bank Polska SA, Marine Harvest ASA och Aktiv Kapital ASA.	Styrelseledamot i Danske Bank och Nordit ASA. Tidigare styrelseledamot i Infront ASA, Oslo Clearing ASA och Federation of European Securities Exchanges (FESE).	Styrelseordförande i Fredensborg AS och Heimstaden AB.
Arbetslivserfarenhet	Tidigare ledamot av Riksbankefullmäktige och senior rådgivare till ett flertal företag inom den nordiska byggbranschen och bostadsfastighetssegmentet.	Omfattande erfarenhet av internationellt ledarskap, portföljförvaltning, juridik och försäkringar från en karriär inom finanstjänster.	Omfattande erfarenhet från ledande befattningar inom DNB Group och Investment banking, större bolag och koncernfunktioner.	Omfattande erfarenhet av finanstjänster och licensierade finansaktiviteter bland annat från Oslo Børs. Starka relationer med större internationella investerare och erfarenheter från digital omvandling, förändrings- och anseendehantering, finansiell rapportering, investerarrelationer, bolagsstyrning och ESG.	Grundare av Fredensborg AS.
Oberoende från bolaget	Nej. Beroende i relation till bolaget på grund av sitt konsultuppdrag som rådgivare åt Heimstaden AB.	Ja	Ja	Ja	Nej. Beroende i relation till bolaget på grund av sin roll som ordförande i Heimstaden AB.
Oberoende från huvudägare:	Nej. Beroende i relation till bolaget på grund av sitt konsultuppdrag som rådgivare åt Heimstaden AB.	Nej. Beroende i relation till bolaget på grund av sin roll som styrelseledamot i Heimstaden AB.	Ja	Ja	Nej. Beroende i relation till bolagets huvudaktieägare som den största aktieägaren Heimstaden AB.
Egna och närståendes aktieinnehav under 2021	-	-	-	-	Indirekt majoritetsägare i Heimstaden Bostad AB.
Närvaro på styrelsemöten	27 of 27	17 of 20[1]	20 of 20[1]	20 of 20[1]	20 of 20[1]
Närvaro på revisions- och riskkommittens möten			4 av 4		

[1] *Valdes på årsstämman 2021 och deltog således inte i samtliga styrelsemöten det året.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DOC202F3E4DF4F7AB5694F8828585588

20220926084977

Ledande befattningshavare

Heimstaden Bostad har inga egna ledande befattningshavare eller anställda, utan outsourcar det till Heimstaden, med undantag för Tjeckien samt ledningsorganisationen från Akeliusförvärvet, som ägs av Heimstaden Bostad vid årsskiftet.

VD:s ansvar styrs av koncernledningsavtalet och en skriftlig instruktion som definierar ansvarsfördelningen mellan styrelsen och VD. VD rapporterar till styrelsen och lägger fram en särskild VD-rapport vid varje styrelsemöte, inkluderat information om hur verksamheten utvecklas baserat på styrelsens beslut.

Utöver VD utgörs de ledande befattningshavarna av 14 personer, vilka framgår av bilderna till höger.

För att säkerställa bolagets strategiska och operativa utveckling och resultat har Heimstaden utsett en verkställande koncernledning (Group Executive Management) för att utföra tjänsterna inom ramen för koncernledningsavtalet.

För att säkerställa bolagets fortsatta framgångar har förvaltaren organiserat sitt arbete i olika verkställande kommittéer enligt följande:

Verkställande investeringskommittén

Investeringskommittén består av ledande befattningshavare från Heimstaden, med styrelseledamoten John Giverholt som ordförande. Med stöd av investeringsteamet och väl grundade beslutsunderlag, ansvarar kommittén för att granska och fatta beslut om alla fastighetsförvärv samt garantera en attraktiv struktur på affärerna. Kommittén fattar beslut i följande frågor:

- diskretionärt godkännande av fastighetsförvärv under 500 miljoner SEK
- rekommendation av förvärv, över 500 miljoner SEK, till Heimstaden Bostads styrelse
- rekommendation av etablering på nya marknader i linje med aktieägaravtalet.

Verkställande hållbarhetskommittén

Chief Sustainability Officer är ordförande i hållbarhetskommittén och är ansvarig för att utveckla hållbarhetsstrategin samt säkerställa att den implementeras inom samtliga områden i verksamheten. Inom ramen för bolagets hållbarhetsarbete fattar kommittén beslut om följande:

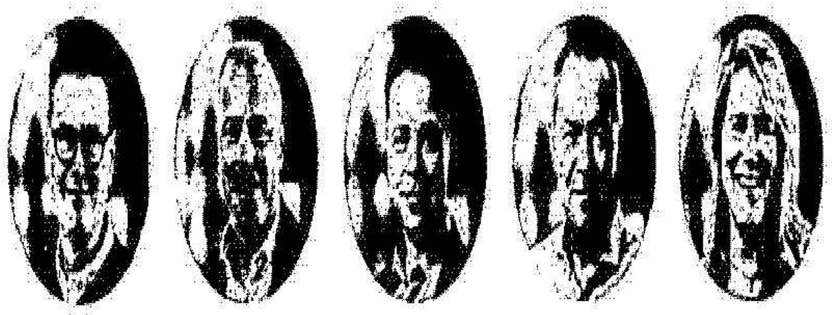
- hållbarhetsfrågor som ska läggas fram för styrelsen
- betydelsefulla frågor av stor betydelse eller av principiellt viktig karaktär
- frågor av övergripande karaktär som berör flera avdelningar
- hållbarhetsrelaterade policyar och ställningstaganden
- nyckeltal och mål för bolagets hållbarhetsarbete.

Verkställande riskkommittén

Riskkommittén är koncernöverskridande och adresserar alla typer av risker, inklusive finansiella, regulatoriska och operationella risker. Kommittén har till uppgift att:

- utvärdera risker som är en del av koncernens löpande verksamhet
- stödja Heimstaden genom att integrera riskövervägandena i alla processer inför viktiga beslut
- säkerställa att ramverket för riskhantering har implementerats och efterföljs.

Koncernledningens ledande befattningshavare



Patrik Hall
VD

Magnus Nordholm
Vice VD

Arve Regland
CFO

Helge Krogsbøl
Vice VD/
Verkställande direktör

Katarina Skalare
Chief Sustainability
Officer



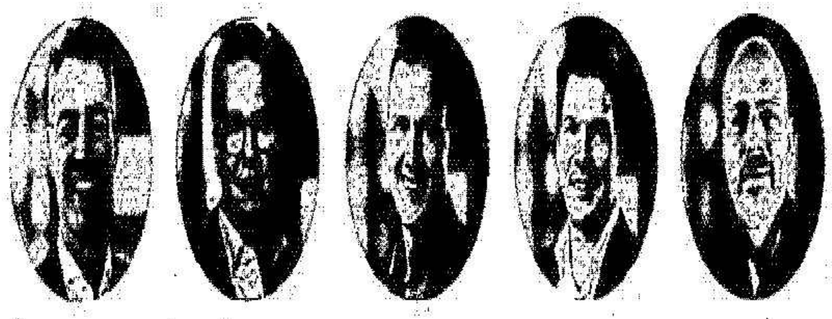
Suzanna Malmgren
Chief People and
Culture Officer

Christian Fladeland
Co-Chief Investment
Officer

Søren Vendelbo
Jacobsen
Co-Chief
Investment Officer

Christian
Vammervold Dreyer
Chief Corporate
Communications Officer

Karmen Mandic
Chief Marketing
Communications Officer



Roger Reksten
Stolsmes
Chief Risk Officer

Paul Spina
Chief Asset Management
and Development Officer

Rodin Lie
Chief Technology
Officer

Erik Glæsel
Gullestad
Head of Business
Development

Anders Thorsson
Chief Procurement
Officer

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F98285855B8

20220926O4978

Koncernens ledande befattningshavare

	Patrik Hall VD	Magnus Nordholm Vice VD	Arve Regland CFO	Helge Krogsbøl Vice VD/Verkställande direktör	Katarina Skelare Chief Sustainability Officer
Anställd	2001	2008	2019	2018	2018
Född	1985	1974	1972	1968	1963
Nationalitet	Svensk	Svensk	Norsk	Norsk	Svensk
Utbildning	Officershögskolan, Skövde och Stockholm	Civilekonom, Göteborgs universitet	Msc i Business, Handelshøyskolen BI och MBA/Autorisert revisor NHH – Norges Handelshøyskole	Marketsføringsskolen, Oslo	Kandidatexamen i Arbetslivsvetenskap, Malmö Universitet
Arbetslivserfarenhet	Patrik har varit VD inom koncernledningen och för Heimstaden sedan 2003. Patrik inledde sin karriär som officerare i det militära, idag är en tjänst som chefsförhandlare hos Hyresgästföreningen.	Magnus har arbetat inom koncernledningen sedan 2008. Tidigare har Magnus innehaft ställningar som tillförordnad chef för Nordic Real Estate Products & chef för Structured Real Estate Financing, HSH Nordbank AG och som affärschef på HSH Nordic Finance AB.	Arve har omfattande erfarenhet från finans och fastigheter med en bakgrund som VD och CFO på Entra ASA, Partner Corporate Finance på ABG Sundal Collier och chef på EY.	Helge har omfattande erfarenhet från ledande befattningar som SVP inom Pandox AB, VD på Benelux Thon Hotels, styrelseledamot i Room2Room och som VD för First Hotels.	Katarina har omfattande erfarenhet av hållbarhetsarbete, och har utöver en bakgrund som entreprenör arbetat som hållbarhetsstrateg på Kraftringen, ansvarig för Sustainable Business Solutions på PwC samt chef för Corporate Responsibility på E.ON Nordic.

	Suzanna Malmgren Chief People & Culture Officer	Christian Fladeland Co-Chief Investment Officer	Søren Vendelbo Jacobsen Co-Chief Investment Officer	Christian Vammervold Dreyer Chief Corporate Communications Officer	Karmen Mandic Chief Marketing Communications Officer
Anställd	2017	2019	2020	2020	2015
Född	1971	1986	1980	1974	1971
Nationalitet	Svensk	Dansk	Dansk	Norsk	Svensk
Utbildning	MSc, Uppsala universitet	Ekonomie masterexamen, Köpenhamns universitet	Ekonomie masterexamen, Köpenhamns universitet	Ekonomi och fastigheter BI, Norges Handelshøyskole	Civilekonom, Lunds universitet
Arbetslivserfarenhet	Suzanna har omfattande erfarenhet från organisationsutveckling, HR och talangförvärv från tidigare befattningar som managementkonsult och Partner på Alumni och Impact Executives.	Christian har omfattande erfarenhet från fastighetsinvesteringar från sin befattning som Partner på Colliers International Denmark.	Søren har omfattande erfarenhet som Head of Real Estate and Infrastructure på Sampension.	Christian har omfattande erfarenhet från fastighetssektorn, han har tidigare varit VD för Real Estate Norway, VD för Eie Eiendomsmegling, styrelseordförande i Norges Eiendomsmeglerforbund, samt ägare och VD i In-Vest Eiendomsmegling AS.	Karmen har en gedigen bakgrund inom marknadsföring med erfarenhet som global direktör, marknadsföring och kommunikation, OctoFrost Group; chef för Global Brand Licensing Partnerships och Global Marketing Activation Manager, Sony Mobile; marknadsföringschef Western Union.

	Roger Reksten Stølsnes Chief Risk Officer	Paul Spina Chief Asset Management and Development Officer	Rodin Lie Chief Technology Officer	Erik Glæsel Gullestad Head of Business Development	Anders Thorsson Chief Procurement Officer
Anställd	2021	2020	2020	2020	2019
Född	1974	1987	1974	1980	1967
Nationalitet	Norsk	Amerikansk	Norsk	Norsk	Svensk
Utbildning	Doktorsexamen i riskhantering, Universitetet i Stavanger samt University of California, Berkeley. Master i Offshore Technology, Universitetet i Stavanger, FLkand. i bygg och konstruktion, Universitetet i Bergen.	BA Economics, Fordham University	Datavetenskap och psykologi, Universitetet i Bergen; Officersskolan, Norges kustartillerl	Master i Finans, Handelshøyskolen BI	Civilingenjör, Lunds universitet
Arbetslivserfarenhet	Rogers bakgrund utgörs av flera ledande befattningar inom Telenor, Equinor, Reelkapital Partners och Holte Consulting inom områdena risk-, investerings- och projektledning.	Paul har fått sin erfarenhet från WeWork där han hade en befattning som projektchef på WeWork International; Utvecklingschef, Tri-State på WeWork; Projektchef Van Wagner Sports & Entertainment	Rodin tar med sig en stark bakgrund inom teknik och innovation och har tidigare innehaft befattningar som CDO på Selmer, CDO på Innovation Norway och CTO inom NOS Clearing.	Erik, tidigare verkställande direktör för Fredensborgs Investeringsteam, har tidigare erfarenhet som managementkonsult på Arkwright och Corporate Finance M&A Department på Arctic Securities.	Anders har omfattande erfarenhet av inköp och har tidigare innehaft befattningar som Strategic Sourcing Director och Commodity Manager Traded Goods på Lindab, chef för NCC Supply för NCC Purchasing Group Shanghai.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F8828585588

2022092604979

Riskhantering

Målet med Heimstaden Bostads riskhantering är att maximera avkastningen till acceptabla risknivåer utan att kompromissa med bolagets vision, värderingar eller Uppförandekod. Heimstaden Bostad är exponerad mot en rad olika risker som kan påverka verksamheten, därför är det av avgörande betydelse att ha en omfattande riskhanteringsprocess för att optimera risk-/avkastningsbalansen.

Heimstaden Bostad prioriterar riskhantering och behandlar det som en löpande process integrerad i det dagliga arbetet. Under 2021 anställde Heimstaden en Chief Risk Officer med uppgift att koordinera och utveckla Heimstaden Bostads ramverk för riskhantering tillsammans med riskhanteringsfunktionen. Viktiga aspekter omfattar införande av riskhantering, ansvarsfördelning samt att implementera riskagerande i hela organisationen. Under 2021 inrättade styrelsen också ett revisions- och riskutskott, se sidan 34, där ramverket och processen hanteras.

Riskhanteringsfunktionen sammanställer och analyserar risker från samtliga länder i Heimstaden Bostads portfölj. Identifierade risker, åtgärder och processer presenteras för ledningsgruppen, revisions- och riskutskottet samt styrelsen. Identifierade risker och åtgärder presenteras för Heimstaden. Under 2022 kommer även information om de största riskerna delges styrelsen och revisions- och riskutskottet.

Under 2021 antogs en ny riskpolicy. Detta för att säkerställa att förutsägbara risker som kan påverka Heimstaden Bostads verksamhet och ambitioner, utvärderas och bedöms. Samtliga chefer ansvarar för riskhanteringen inom sina respektive områden och säkerställer att riskhanteringen är en integrerad del i den dagliga verksamheten. Risker som identifieras och utvärderas av lokala verksamheter hanteras löpande och rapporteras kvartalsvis.

Varje land ansvarar för att regelbundet utveckla och upprätthålla sitt register av risker. Länderna tillhandahåller kvartalsvisa uppdateringar, inklusive rapporter om risker som uppkommit samt status på de åtgärder som vidtagits. Respektive land har som krav att anpassa sina riskhanteringsprocesser till sina befintliga affärs- och förvaltningsverksamheter.

Finansiella risker

Refinansiering

För att minimera refinansieringsrisken använder Heimstaden Bostad sig av pålitliga finansieringskällor med en diversifierad förfallostruktur. Bolagets finanspolicy stipulerar nivåerna på viktiga krediter, som inkluderar håvstångströsklar, genomsnittlig löptid samt minimimått. För att ytterligare hantera finansiella risker har Heimstaden Bostad dessutom god likviditet och outnyttjade likviditetsreserver.

Finansiella åtaganden

Heimstaden Bostads låneavtal omfattar finansiella covenanter. Brott mot dessa kan leda till uppsägning av lån, krav på omedelbar återbetalning eller anspråk på säkerställda tillgångar. Centrala finansiella nyckeltal kontrolleras för att säkerställa att inga brott mot covenanterna uppstår. Löpande intern översyn och extern revision säkerställer korrekt rapportering och information.

Krediter

Om motparterna inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot Heimstaden Bostad leder det till minskad likviditet och finansiella förluster. Samma sak gäller om ett betydande antal kunder inte betalar hyran. För att motverka detta bedömer Heimstaden Bostad regelbundet kreditvärdigheten hos sina större motparter. Kreditrisken reduceras ytterligare tack vare vår stora och diversifierade kundbas samt att majoriteten av våra hyreskontrakt använder förskottsbetalning.

Ränta

Stigande räntor kan öka finansieringskostnaderna för Heimstaden Bostad och negativt påverka lönsamheten. Enligt Heimstaden Bostads finanspolicy ska minst 75% av låneportföljen ha fasta räntor, vilket säkerställs genom lån upptagna i fast ränta och obligationer samt ränteswappar.

Valuta

Heimstaden Bostad äger tillgångar i andra valutor än SEK. Detta kan negativt påverka kassaflödena eller värdet på tillgångarna i händelse av fluktuerande valutakurser. I stor utsträckning använder Heimstaden Bostad matchningsfinansiering för att reglera kassaflöden och fluktuationer i värdet på tillgångar och skulder.

Nedgång i fastighetsvärdet

Enskilda värdenminskningar på fastigheter kan påverka Heimstaden Bostads kreditmått och leda till minskat stöd från kapitalmarknaden och kreditvärderingsinstitut. För att hantera den risken har bolaget en diversifierad portfölj i flera länder och i regioner med stark ekonomi och gynnsamma demografier. Fastighetsportföljen utvärderas en gång i kvartalet av välrenommerade tredjepartsleverantörer.

Löpande övervakar Heimstaden Bostad marknadsutvecklingen för att uppsnappa varningssignaler och bibehålla betydande handlingsutrymme i fråga om villkoren för nettoskuld/totala tillgångar samt räntetäckningsgrad. Där utöver för vi löpande dialog med kreditvärderingsinstituten och hanterar aktivt vår låneportfölj i linje med bolagets finanspolicy och kreditbetygsambitioner.

Operativa risker

Medarbetare och organisation

Förlusten av individer i ledningsroll eller andra viktiga funktioner utgör en risk för verksamheten och dess lönsamhet. För att hantera detta har Heimstaden, på medellång och lång sikt, antagit en strukturerad metod för successionsplanering samt att man löpande mäter medarbetarnöjdheten. Vidare har vi en intern utbildnings- och karriärutvecklingsplattform som bland annat omfattar ett egenutvecklat program för ledarskapsutbildning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB56945F98285855B8

20220926049890

Heimstaden Bostad har som arbetsgivare nolltolerans mot diskriminering och trakasserier, kombinerat med lika möjligheter för alla och konkurrenskraftiga löner. För att säkerställa en konsekvent ersättning jämför vi mellan marknaderna och stöttar cheferna i att sätta rätt lönenivåer för alla nyanställda samt för personer som byter roll och land.

Cybersäkerhet

Cyberattacker kan leda till dataintrång, störningar i verksamheten och incidenter med utpressningstrojaner, vilka kan negativt påverka Heimstaden Bostads anseende, verksamhet och finansiella resultat.

Heimstaden har implementerat flera skyddsnivåer, såsom tvåfaktorautentisering, ett externt säkerhetscenter öppet dygnet runt, brandväggar, antivirus och backupsystem, och lanserat en enhetlig plattform för att hantera säkerhet på telefoner, datorer och annan hårdvara. Vi implementerar en centraliserad molnbaserad policy för cybersäkerhet och IT-infrastruktur, och med anledning av detta kommer samtliga lokala lösningar under 2022 att avvecklas.

Sekretess/GDPR

Bristfällig efterlevnad av den allmänna dataskyddsförordningen (GDPR) skulle potentiellt kunna leda till omfattande böter, ett försämrat anseende samt skador på kund och medarbetarintegriteten. För att hantera denna risk har Heimstaden bland annat inrättat moderna systemplattformar som Workday, obligatorisk utbildning för alla medarbetare om frågor som rör GDPR och därutöver har relevanta ramverk stärkts.

Kundrelationer

Tillgänglighet är av stor betydelse i ett alltmer digitaliserat samhälle. Dålig kundservice och bristande fastighetsförvaltning kan potentiellt leda till missnöjda kunder, lägre uthyrningsgrad och/eller ökad hyresgästomsättning. Proaktiv kommunikation med kunderna och tillgänglighet på plats har aldrig varit viktigare än under covid-19-pandemin, och för fortsätta vara relevant, är det viktigt för Heimstaden att fortsätta anpassa sina erbjudanden, tjänster och interaktioner.

För att uppnå det har bolaget en helt integrerad operativ plattform med en kundcentrerad filosofi, integrerad i vår strategi, våra värderingar och våra ambitioner. Kontinuerligt bevakar vi hyresmarknaderna och upprätthåller aktiva dialoger med hyresgästföreningar samt genomför årliga kundundersökningar på samtliga marknader. Vi investerar också löpande i utvecklingen av interna digitala serviceplattformar för att engagera kunder och säkerställa en effektiv kommunikation. Läs mer om vår kundcentrerade metod på sidorna 11–12 i denna rapport.

Investeringar

Förvärv av nya fastigheter kan medföra olika risker förknippade med juridiska, finansiella, skattemässiga och tekniska perspektiv. Förvärv som omfattar hela verksamheter kan leda till ytterligare företagsspecifika risker efter slutförd transaktion. Heimstaden har ett starkt investeringsteam med stor erfarenhet av förvärv och lokal närvaro på våra marknader. Samtliga förvärv genomgår en due diligence utifrån legala, finansiella, skattemässiga och tekniska perspektiv. Due diligence-processerna utvecklas ständigt för att säkerställa att alla relevanta funktioner är informerade om, koordinerade med och delaktiga i förvärvsprocessen.

Tredjepartsexpertis används för att rådgiva om olika aspekter av transaktionsprocesser, bland annat strukturering, juridik, skatt och tekniska faktorer. När det är nödvändigt kan även en W&I-försäkring (Warranty & Indemnity) inkluderas som en del av ett förvärv för att minska risken för potentiella överträdelser av avtal och garantier i ett senare skede.

Regeländringar

Regeländringar kan och kommer att förekomma på samtliga marknader som ett resultat av politiska beslut eller som en naturlig utveckling på bostadsmarknaderna. Dessa förändringar kan hänga samman med en rad olika typer av lagstiftning, däribland lagar om bostäder, skatt och moms, som kan ha en såväl positiv som negativ långsiktig effekt på fastighetsvärden, verksamheten eller det finansiella resultatet. Innan Heimstaden Bostad går in på en ny marknad utvärderas en lång rad aspekter, inklusive regulatoriska och politiska risker. Vår lokala närvaro bidrar till djupgående kunskaper om var och en av våra marknader och löpande övervakar vi förändringar i respektive regulatoriska miljö. Vi vidhåller också en aktiv dialog med beslutsfattare och andra intressenter.

Företagsansvar

Brister i att följa normerna för företagsansvar kan orsaka stora skador på Heimstaden Bostads anseende och verksamhet, vilket ökar risken för att tappa kunder vilket ökar risken för att tappa strategiska investerare samt lida ekonomiska förluster i form av böter eller straff.

Vi tillämpar höga etiska standarder och integritet i hela verksamheten med nolltolerans mot alla former av korruption, bedrägeri, mutor eller hot. Vi har utvecklat ett ledningssystem för efterlevnad genom Uppförandekod, Goes Without Saying-policy, sanktionspolicy, efterlevnadsriktlinjer samt en Uppförandekod för samarbetspartners. Vi har också implementerat ett koncernövergripande initiativ för att implementera företags- och värderings-workshops som lyfter fram våra riktlinjer inom affärsetik, mänskliga rättigheter och arbetsvillkor bland medarbetarna.

Miljö- och klimatfrågor

Den alltmer komplexa riskbilden relaterad till ESG tillsammans med den ökade integrationen av hållbarhet i den dagliga verksamheten, gör det utmanande att övervaka och upprätthålla en ansvarsfull verksamhet. Miljörisker har också ett potentiellt större påverkansområde, eftersom det påverkar människor, fastigheter och verksamheten. En bristfällig miljöriskhantering skulle potentiellt kunna påverka bolagets anseende och resultat negativt. Vidare kan en oförmåga att leverera i enlighet med investerarnas ESG-kriterier minska tillgången till kapital.

Till de största miljöriskerna hör de som är förknippade med klimatförändringarna, inklusive direkta risker såsom ökade energikostnader, böter och annat såsom påverkar verksamheten, samt indirekta risker som avbrott i leverantörskedjan och skador på anseendet. På längre sikt finns det också risk för skadade fastigheter och/eller nödåtgärder som bland annat kan leda till sänkta fastighetsvärden och högre priser på försäkringar.

För att hantera dessa risker har Heimstaden Bostad implementerat en noga avvägd ESG-strategi med fokus att integrera hållbarhet i den löpande verksamheten. Vi har satt upp ambitiösa hållbarhetsmål i enlighet med Parisavtalets ambition om att begränsa uppvärmningen till 1,5° C. En viktig del av Heimstaden Bostads övergripande hållbarhetsstrategi är att ESG-frågorna löpande följs upp av styrelsen. Läs mer om våra klimatrisker på sidan 111 i denna rapport.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB569A4F8828585688

202209260498l

Intern kontroll

Heimstaden Bostad kommer att tillämpa ett internt kontrollramverk i två nivåer genom att under 2022 etablera en central efterlevnadsfunktion.

Planering, styrning och kontroll av verksamheten följer bolagets organisationsstruktur med tydlig delegering av ansvar och befogenheter. Policyer, riktlinjer och instruktioner utgör vårt ramverk för intern kontroll. Vi går vidare med vårt åtagande om att ha en stark intern kontroll genom att etablera en ny central efterlevnadsfunktion och förtydliga våra viktigaste policyer och riktlinjer.

Intern kontroll över den finansiella rapporteringen

Regelbunden uppföljning tillsammans med ett nära samarbete med bolagets revisorer och den kontroll och uppföljning som sker genom den årliga revisionen samt kvartalsmässiga granskningar, säkerställer en korrekt rapportering. Styrelsen har, som en del av sitt starka åtagande om intern kontroll, etablerat ett revisions- och riskutskott för att höja kvaliteten på processerna för finansiell rapportering.

För att säkerställa kvaliteten på den finansiella rapporteringen tillämpar bolaget ett antal interna kontroller, såsom finanspolicy, attesterings- och auktorisationsförfaranden samt ansvarsfördelning. Avseende den finansiella rapporteringen bedöms riskerna främst härröra från väsentliga felaktigheter som kan uppkomma i redovisningen av bolagets finansiella ställning och resultat. Styrelsen ansvarar för att identifiera och hantera betydande finansiella risker och risker för felaktigheter i den finansiella rapporteringen.

Styrelsen granskar samtliga delårsrapporter och diskuterar innehållet i dessa med de ledande befattningshavarna och, när det är tillämpligt, bolagets revisor.

Bolagets ledande befattningshavare håller regelbundna möten med styrelsens revisions- och riskutskott för att diskutera aktuella finansiella resultat och frågor.

Revisions- och riskutskottet har etablerat en policy för förhandsgodkännande som styr uppdraget för Heimstaden Bostads huvudrevisor i fråga om revisionstjänster och tjänster som inte omfattas av revisionsuppdraget. Denna policy tillhandahålls Heimstaden Bostad eller annan enhet inom koncernen. Inom ramen för denna policy för förhandsgodkännande har revisions- och riskutskottet definierat och förhandsgodkänt underkategorier av revisionstjänster samt tjänster som inte omfattas av revisionsuppdraget. Revisions- och riskutskottets policy för förhandsgodkännande innefattar årliga monetära ramar för var och en av följande tjänstekategorier:

- Revision
- Tjänster hänförliga till revisionen
- Skatt
- Övriga – inte relaterade till revision eller skatt

I enlighet med policyn för förhandsgodkännande ska samtliga tjänster godkännas i förväg. De redovisade beloppen för revision, tjänster hänförliga till revision, skatt samt övriga tjänster som inte omfattas av revisionsuppdraget ligger inom de monetära ramer som har etablerats av revisions- och riskutskottet.

Heimstaden Bostad har etablerat en visselblåsarfunktion där anmälan kan göras anonymt.

Intern kontroll över den löpande verksamheten

Heimstaden Bostad genomför ett flertal kontrollaktiviteter för att säkerställa en intern kontroll över verksamheten. Viktiga policyer och manualer säkerställer att verksamheten är i linje med våra värderingar och utformade för att hantera de väsentliga risker som är förknippade med verksamheten. Det finns kontrollaktiviteter både på detalj- och generell nivå inom koncernen. Till exempel upprättas månatlig rapportering från ledningen som granskas av affärsenhets- och funktionschefer samt ansvariga controllers.

Finansfunktionen har regelbunden kontakt med affärsenhetscheferna i syfte att diskutera aktuella frågor, resultat och finansiell ställning samt verifiera att processerna följs och utvecklas. Styrelsen övervakar verksamheten genom regelbunden rapportering, där VD kommenterar verksamhetens utvecklingen, resultat och finansiella ställning. Nödvändiga åtgärder och aktiviteter implementeras fortlöpande med målet att stärka och effektivisera de interna kontrollerna.

De interna kontrollerna följs kontinuerligt upp via rapporter om avvikelser i jämförelse med budget/prognoser, liksom månatliga verksamhetsrapporter och granskning av verksamheten.

Informations- och insiderpolicy

Styrelsen har antagit en informations- och insiderpolicy som bland annat innehåller riktlinjer för hantering och kommunikation av insiderinformation liksom av övriga externa informationskrav. Kommunikationen ska vara långsiktig och anpassad till Heimstaden Bostads varumärke, vision, affärskoncept, strategier, mål och värderingar. Därutöver ska kommunikationen vara transparent, faktamässig, välstrukturerad och välplanerad. Heimstaden Bostad ska tillhandahålla korrekt, relevant och tydlig information i enlighet med tillämpliga lagar och regler.

Aktiviteter inom intern kontroll och bolagsstyrning 2022

Under 2022 kommer Heimstaden Bostad fortsätta att utveckla sina processer för intern styrning och kontroll. Följande planerade aktiviteter är i fokus:

- Bedöma expansionen av revisions- och riskutskottets befogenheter att även innefatta efterlevnad.
- Se över Heimstadens implementering av ett centralt ramverk för efterlevnad och den fortsatta implementeringen av det interna ramverket för kontroll på två nivåer.
- Utvärdering av chefernas självutvärderingsprocess avseende interna kontroller per årsslutet.

Följande information finns tillgänglig på www.heimstadenbostad.com:

- Bolagsordning
- Uppförandekod
- Årsredovisningar och kvartalsrapporter från räkenskapsåret 2016 och framåt
- Årsredovisningar och hållbarhetsrapporter från räkenskapsåret 2019 och framåt
- Information om Heimstaden Bostads styrelse, styrelseutskott och revisorer

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F982858B588

INNEHÅLL | OM HEMSTADEN | VERKSAMHETSÖVERSIKT | BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT | FINANSIELLA RAPPORTER | ÅR I SIFFROR | ORDFÖRANDE ORD | VD ORD | ÅR I KORTHET | ÅR I BILDER | ÅR I SIFFROR

20220926O4983

Finansiell flerårsöversikt

miljoner SEK	2021	2020	2019	2018	2017
Rapport över totalresultat					
Hyresintäkter	6 608	6 332	4 135	3 046	1 585
Serviceintäkter	639	389	-	-	-
Fastighetskostnader	-3 861	-2 928	-1 732	-1 295	-781
Driftnetto	**5 386**	**3 893**	**2 403**	**1 751**	**804**
Centrala administrationskostnader	-546	-345	-193	-140	-111
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	-2 005	41	53	1	13
Resultat före exploateringsfastigheter och justeringar av verkligt värde	**2 835**	**3 589**	**2 263**	**1 611**	**706**
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	21 363	7 934	4 834	2 562	1 776
Vinst från försäljning av exploateringsfastigheter	-2	188	0	0	0
Driftsresultatet	**24 195**	**11 711**	**7 097**	**4 173**	**2 482**
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	819	-178	39	11	4
Finansiella intäkter	297	737	41	26	4
Finansiella kostnader	-1 288	-1 437	-1 824	-495	-367
Resultat före skatt	**24 024**	**10 833**	**5 353**	**3 716**	**2 123**
Inkomstskatt	-492	-366	-200	-135	-35
Uppskjuten skatt	-4 580	-1 774	-1 193	-557	-511
Resultat	**18 952**	**8 673**	**4 460**	**3 023**	**1 577**
Övrigt totalresultat	3 627	-4 479	279	-442	29
Årets totalresultat	**22 580**	**4 194**	**4 740**	**2 581**	**1 606**
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m²	8 365	6 441	3 047	2 345	1 418
Överskottsgrad, %	82,5	81,5	58,1	54,2	49,7

miljoner SEK	2021	2020	2019	2018	2017
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	300 584	144 404	113 331	72 329	43 689
Övriga anläggningstillgångar	20 183	1 299	1 660	168	210
Omsättningstillgångar	28 299	11 223	6 573	3 786	928
Summa tillgångar	**349 066**	**156 926**	**121 564**	**76 283**	**44 827**
Eget kapital	180 336	77 741	57 548	31 925	18 068
Uppskjutna skatteskulder	21 904	4 212	2 526	1 356	1 025
Räntebärande skulder	158 380	71 390	59 564	41 593	24 828
Finansiella derivatinstrument	6	447	65	0	31
Ej räntebärande skulder	8 438	3 136	2 879	1 409	877
Summa skulder	**349 066**	**155 926**	**121 584**	**76 283**	**44 827**
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde	10 503	3 390	2 016	1 535	491
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	4,1	2,9	2,5	2,6	3,1
Nettobelåningsgrad (LTV), %	46,2	48,9	48,0	54,3	55,1
Genomsnittlig ränta, %	1,0	1,7	1,9	1,8	1,7
Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år	8,9	10,5	10,5	8,1	7,3
Substansvärde på balansdagen	169 271	81 953	60 074	33 261	19 091
Resultat per aktie					
Resultat per stamaktie (före och efter utspädning), SEK	2 360	318	1 176	795	817
Eget kapital per stamaktie, SEK	5 334	3 229	2 954	4 681	3 419
Eget kapital per preferensaktie A, SEK	2 220 304	1 432 552	972 342	1 365 663	318 444
Eget kapital per preferensaktie B, SEK	2 088	2 077	2 064	103 452	100 989
Antal utestående stamaktier, st	9 725 321	6 578 058	5 315 502	2 429 449	1 796 144
Antal utestående preferensaktier A, st	200	200	200	100	100
Antal utestående preferensaktier B, st	35 205 992	20 317 179	16 027 565	203 360	117 760
Antal utestående preferensaktier C, st	327 379	-	-	-	-

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5604F9828585538

2022092604984

Finansiell information

Koncernredovisning och noter

Koncernens rapport över totalresultat 45
Koncernens balansräkning 46
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital 47
Koncernens kassaflödesanalys 48
Koncernens redovisningsprinciper och noter 49

1. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper 49
1.1 Allmän information om bolaget 49
1.2 Övergripande redovisningsprinciper 49
1.3 Nya redovisningsprinciper 51

2. Intäkter och kostnader 52
2.1 Segmentredovisning 52
2.2 Hyresintäkter och serviceintäkter 54
2.3 Fastighetskostnader 55
2.4 Övriga rörelsekostnader 55
2.5 Ersättning till revisorer 55
2.6 Ersättning till anställda och ledande befattningshavare 56
2.7 Värdeförändring på förvaltningsfastigheter 57
2.8 Värdeförändring finansiella derivatinstrument 57
2.9 Finansiella intäkter och kostnader 57
2.10 Inkomstskatt 58
2.11 Resultat per aktie 58

3. Anläggningstillgångar 59
3.1 Förvaltningsfastigheter 59
3.2 Immateriella tillgångar 64
3.3 Maskiner och inventarier 65
3.4 Andelar i intressebolag och joint ventures 65
3.5 Övriga finansiella anläggningstillgångar 66

4. Omsättningstillgångar 67
4.1 Exploateringsfastigheter 67
4.2 Hyres- och kundfordringar 67
4.3 Övriga kortfristiga fordringar 68
4.4 Likvida medel 68
4.5 Övriga justeringar i kassaflödesanalys 68

5. Eget kapital 69

6. Kapitalstruktur och finansiella poster 70
6.1 Finansiella instrument 70
6.2 Finansiella risker 72
6.3 Räntebärande skulder 73
6.4 Kapitalstruktur 75

7. Övriga skulder 76
7.1 Leasing 76
7.2 Uppskjuten skatt 77
7.3 Övriga kortfristiga skulder 78

8. Övriga upplysningar 79
8.1 Upplysningar om närstående 79
8.2 Rörelseförvärv 79
8.3 Ställda säkerheter 80
8.4 Eventualförpliktelser och åtaganden 80
8.5 Händelser efter rapportperiodens slut 81

Moderbolagets finansiella rapporter och noter

Resultaträkning 82
Rapport över totalresultat 82
Balansräkning 83
Rapporter över förändringar i eget kapital 84
Kassaflödesanalys 85
Moderbolagets redovisningsprinciper och noter 86

1. Redovisningsprinciper 86
2. Intäkter och kostnader 87
3. Tillgångar 89
4. Eget kapital 90
5. Kapitalstruktur och finansiella poster 91
6. Övriga skulder 92
7. Övriga upplysningar 93

Förslag till vinstdisposition 95
Undertecknande 96
Revisionsberättelse 97
Alternativa nyckeltal 100
Kvartalsmässig finansiell information 103

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5684F6828585588

20220926O4985

Koncernens rapport över totalresultat

miljoner SEK	Not	2021	2020
Hyresintäkter	2.1, 2.2	8 603	6 332
Serviceintäkter	2.1, 2.2	639	389
Fastighetskostnader	2.1, 2.3, 2.6	-3 881	-2 828
Driftnetto		**5 386**	**3 893**
Centrala administrationskostnader	2.5, 2.6	-546	-345
Övriga rörelseintäkter		5	48
Övriga rörelsekostnader	2.4	-2 340	-39
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	3.4	329	32
Resultat före exploateringsfastigheter och justeringar av verkligt värde		**2 834**	**3 589**
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	2.1, 2.7, 3.1	21 363	7 934
Vinst från försäljning av exploateringsfastigheter	2.1, 4.1	-2	188
Driftsresultatet		**24 195**	**11 711**
Ränteintäkter	2.9	152	81
Finansiella kostnader, räntebärande skulder	2.9	-1 266	-1 269
Valutakursdifferenser	2.9	76	656
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	2.8	819	-178
Övriga finansiella kostnader		70	-168
Resultat före skatt		**24 024**	**10 833**
Inkomstskatt	2.10	-492	-585
Uppskuten skatt	2.10	-4 590	-1 774
Periodens resultat		**18 952**	**8 674**
Övrigt totalresultat som kan komma att omklassificeras till årets resultat	5	3 627	-4 480
Totalresultat		**22 579**	**4 194**
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		18 946	8 672
Innehav utan bestämmande inflytande		5	1
Periodens totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		22 574	4 193
Innehav utan bestämmande inflytande		5	1
Genomsnittligt antal aktier		7 741 760	6 993 342
Resultat per stamaktie (före och efter utspädning)	2.11	2 360	318

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F98285B5588

20220926049B6

Koncernens balansräkning

miljoner SEK	Not	31 december 2021	31 december 2020
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	2.1, 3.1	300 584	144 404
Goodwill	3.2	16 489	-
Immateriella anläggningstillgångar	3.2	9	7
Maskiner och inventarier	3.3, 7.1	76	50
Andelar i intresseföretag och joint ventures	3.4	739	347
Börsnoterade aktieinvesteringar	6.1	5 765	-
Finansiella derivatinstrument	6.1	440	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar	3.5	2 431	895
Summa anläggningstillgångar		326 532	145 703
Exploateringsfastigheter	4.1	846	1 292
Hyres- och kundfordringar	4.2	179	61
Övriga finansiella omsättningstillgångar	4.3	1 469	2 045
Förskottsbetalningar	4.3	532	189
Likvida medel	4.4	19 508	7 636
Summa omsättningstillgångar		22 534	11 223
SUMMA TILLGÅNGAR		349 066	156 926

miljoner SEK	Not	31 december 2021	31 december 2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		72	42
Övrigt tillskjutet kapital		97 625	52 690
Hybridobligation		33 666	13 635
Valutaomräkningsreserv		-2 050	-5 687
Balanserade vinstmedel		30 959	17 001
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5	160 273	77 681
Innehav utan bestämmande inflytande	5	65	60
Summa eget kapital	5	160 338	77 741
Räntebärande skulder	6.1, 6.2, 6.3	134 895	64 066
Leasingskulder	7.1	729	806
Finansiella derivatinstrument	6.1	-	433
Uppskjutna skatteskulder	7.2	21 904	4 212
Övriga långfristiga finansiella skulder		864	824
Summa långfristiga skulder		158 392	70 141
Räntebärande skulder	6.3	23 485	6 718
Leasingskulder	7.1	5	4
Leverantörsskulder		566	414
Övriga kortfristiga skulder	7.3	4 411	1 045
Finansiella derivatinstrument	6.1	6	14
Upplupna kostnader		1 863	864
Summa kortfristiga skulder		30 336	9 044
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		349 066	156 926

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F98285855B8

2022092604987

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

miljoner SEK	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybridobligationer	Valuta-omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel	Hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2020-01-01	33	39 847	8 514	-1 208	10 302	57 488	59	57 547
Periodens resultat	-	-	69	-	8 604	8 673	1	8 674
Övrigt totalresultat	-	-	-	-4 480	-	-4 480	-	-4 480
Årets resultat/totalresultat	-	-	69	-4 480	8 604	4 193	1	4 194
Nyemission	9	12 843	-	-	-	12 852	-	12 852
Utdelning	-	-	-69	-	-1 828	-1 897	-	-1 897
Emission, hybridobligationer	-	-	5 189	-	-	5 189	-	5 189
Emissionskostnad	-	-	-68	-	-77	-145	-	-145
Summa transaktioner med bolagets ägare	9	12 843	5 052	-	-1 905	15 999	-	15 999
Eget kapital 2020-12-31	42	52 690	13 635	-5 687	17 001	77 681	60	77 741
Ingående balans 2021-01-01	42	52 690	13 635	-5 687	17 001	77 681	60	77 741
Periodens resultat	-	-	406	-	18 541	18 947	5	18 952
Övrigt totalresultat	-	-	-	3 627	-	3 627	-	3 627
Årets resultat/totalresultat	0	0	406	3 627	18 541	22 574	5	22 579
Nyemission	29	44 936	-	-	-	44 965	-	44 965
Utdelning	-	-	-406	-	-4 572	-4 978	-	-4 978
Emission, hybridobligationer	-	-	20 235	-	-	20 235	-	20 235
Emissionskostnad	-	-	-204	-	-	-204	-	-204
Summa transaktioner med bolagets ägare	29	44 936	19 625	-	-4 572	60 018	-	60 019
Eget kapital, 2021-12-31	72	97 626	33 666	-2 060	30 969	160 273	65	160 338

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F982858588

2022092604988

Koncernens kassaflödesanalys

miljoner SEK	Not	2021	2020
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt		24 024	10 853
Justeringar för en avstämning av resultat före skatt mot nettokassaflöden:			
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter		-21 217	-8 122
Värdeförändring finansiella derivatinstrument		-865	178
Finansnetto		1 656	1 351
Övriga justeringar	4.5	-939	-645
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning(+) av hyresfordringar		-480	-277
Ökning/minskning(-) av leverantörsskulder och övriga skulder		3 863	-201
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**6 042**	**3 117**
Betald ränta uppgår till		-1 984	-1 258
Erhållen ränta uppgår till		41	61
Betald inkomstskatt		-559	-320
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		**3 540**	**1 620**

miljoner SEK	Not	2021	2020
Investeringsverksamheten			
Rörelseförvärv, netto efter likvida medel	8.2	-79 449	-
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-19 498	-12 705
Investeringar i färdiga förvaltningsfastigheter		-5 428	-2 585
Försäljning av förvaltningsfastigheter		1 148	-
Erlagd handpenning för avtalade förvärv		-506	-1 024
Investeringar i intressebolag och joint ventures		-262	-998
Lösen räntederivat		-61	113
Börsnoterade aktieinvesteringar	6.1	-5 168	-
Övriga kassaflöden från investeringsverksamheten		-93	145
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten		**-109 387**	**-16 854**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna räntebärande skulder		72 880	8 024
Återbetalning av räntebärande skulder		-16 582	-5 398
Utbetalad utdelning		-4 572	-1 828
Likvid från nyemission		44 965	-
Likvid från kapitaltillskott från aktieägarna		-	12 851
Likvid från emission av hybridkapital		20 235	5 121
Återbetalningar på hybridkapital		-406	-146
Övriga kassaflöden från finansieringsverksamheten		-219	-
Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten		**115 301**	**18 624**
Nettoförändringar i likvida medel		10 503	3 390
Likvida medel vid periodens början		7 636	4 345
Valutakursförändring i likvida medel		1 369	-98
Likvida medel vid periodens slut		**19 508**	**7 636**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F98285865B8

20220926049B9

Koncernens redovisningsprinciper och noter

1. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper

1.1 Allmän information om bolaget

Heimstaden Bostad AB (publ), org.nr 556864-0873, är ett svenskt aktiebolag med säte i Malmö, på Östra Promenaden 7A, 211 28 Malmö. Heimstaden Bostads verksamhet består av att äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter.

1.2 Övergripande redovisningsprinciper

Grund för upprättande

Koncernredovisningen har upprättats enligt 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. Väsentliga redovisningsprinciper återspeglas i respektive not.

Koncernredovisningen godkändes av styrelsen den 28 februari 2022 och kommer att föreslås för fastställande på årsstämman den 29 mars 2022.

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

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

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

En tillgång bedöms som kortfristig när den:

- Förväntas bli förverkligad eller avses att säljas eller konsumeras under den normala driftscykeln
- Hålls främst i syfte att handla
- Förväntas realiseras inom tolv månader efter rapportperioden, eller
- Är i form av kontanter eller likvida medel, såvida de inte begränsas från att bytas ut eller användas för att reglera en skuld i minst tolv månader efter rapportperioden.

Alla andra tillgångar klassificeras som långfristiga.

En skuld bedöms som kortfristig när:

- Den förväntas avvecklas under den normala driftscykeln
- Den hålls främst i syfte att handla
- Den förväntas realiseras inom tolv månader efter rapportperioden, eller
- Det inte finns någon ovillkorlig rätt att skjuta upp betalningen av skulden i minst tolv månader efter rapportperioden. Villkoren för skulden som, enligt motpartens val, kan leda till dess avveckling genom emission av egetkapitalinstrument påverkar inte dess klassificering.

Heimstaden Bostad klassificerar alla andra skulder som långfristiga.

Konsolidering

Dotterföretag konsolideras helt från det datum då kontrollen överförs till Heimstaden Bostad och avkonsolideras från det datum då kontrollen upphör. Alla Heimstaden Bostads dotterbolag kommer att ha 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 överensstämmelse.

Koncerninterna transaktioner, saldon och orealiserade vinster eller förluster på transaktioner mellan koncernföretag 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 dotterföretagets nettotillgångar redovisas i eget kapital. Vinster eller förluster vid avyttringar till innehav utan bestämmande inflytande redovisas också mot eget kapital.

När Heimstaden Bostad upphör att ha kontroll, värderas eventuellt kvarvarande andel i företaget till dess verkliga värde vid tidpunkten då kontrollen upphör, med förändring av redovisat värde redovisat i resultaträkningen. Verkligt värde är det initiala redovisade värdet i syfte att därefter redovisa den ägarandelen som intresseföretag, joint venture eller finansiell tillgång. Dessutom redovisas alla belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat avseende den enheten som om Heimstaden Bostad direkt hade avyttrat tillhörande tillgångar eller skulder. Detta kan innebära att belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat omklassificeras till resultatet.

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

Serviceintäkter

I takt med att koncernen fortsätter att gå in på nya marknader och växa på befintliga marknader där serviceavgifterna utgör en större del av den totala faktureringen till hyresgästerna, skiljs serviceintäktskomponenten ut från hyresintäkterna och redovisas på en egen rad i rapport över totalresultat i enlighet med IFRS 15. Det främsta syftet är att öka jämförbarheten och tillhandahålla en förbättrad redovisning av intjänade intäkter. Serviceintäkterna utgörs huvudsakligen av faktureringen av vissa rörelsekostnader, huvudsakligen el, gas och vatten, utan marginal. Serviceintäkter redovisas under den period prestationsåtagandet uppfylls enligt avtalet med hyresgästen. Dessa prestationsåtaganden uppfylls i allmänhet över tid när tjänsten utförs av bolaget.

Hyresintäkterna under 2021 har minskat med 639 miljoner SEK och serviceintäkterna har på motsvarande sätt ökat med 639 miljoner SEK. Jämförelsesiffrorna har justerats för att de ska stämma med aktuell redovisning. Som en följd av detta omklassificerades 389 miljoner SEK under 2020 från hyresintäkter till serviceintäkter. Den reviderade redovisningen påverkade inte koncernens årsresultat, balansräkning eller eget kapital.

Nyttjanderättstillgångar

Under 2021 reviderade bolaget sin klassificering av nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträtter. Dessa tillgångar klassificeras som förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40. Som en följd av detta omklassificerades 598 miljoner SEK under 2020 från nyttjanderättstillgångar till förvaltningsfastigheter. Den reviderade redovisningen påverkade inte koncernens årsresultat, balansräkning eller eget kapital.

Terminskontrakt

Framtida köpeavtal av förvaltningsfastigheter som innehas i aktiebolag redovisas som ett finansiellt instrument enligt IFRS 9 till verkligt värde via resultaträkningen. En verkligt värde-vinst uppgående till 471 miljoner SEK hänförlig till dessa derivat har inkluderats i koncernredovisningen för 2021, se not 2.6

Tillgångsförvärv, förelseförvärv och goodwill

När ett fastighetsförvärv görs, antingen via företagsförvärv eller på annat sätt, gör ledningen en bedömning av substansen av tillgångarna och aktiviteten i det förvärvade bolaget för att avgöra

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F98286B5588

Förslag till information i Koncernredovisning

om förhavet utgör ett rörelseförvärv eller en tillgångsförvärv. Företag kan välja att utöva att "koncentrationstest" som om det visar på att förvärvet är ett tillgångsförvärv, innebär att ingen ytterligare bedömning krävs. Om inte det verkliga värdet av de förvärvade nettotillgångarna i all väsentlighet kan hänföras till en tillgång eller en grupp av liknande tillgångar visar det förvärvade består att förvärvet utgör ett tillgångsförvärv. Om testet genomförs och det inte går att visa att det är ett tillgångsförvärv måste vidare bedömning göras för att avgöra huruvida förvärvet är ett rörelseförvärv eller ej.

Rörelseförvärv

Hemstaden Bostad fastställer att det har förvärvats ett företag när den förvärvade verksamheten och tillgångarna som ingår i förvärvet består av en 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 konsekvent producera utdata och de förvärvade resurserna innefattar en organiserad arbetskraft med nödvändiga färdigheter, kunskap eller erfarenhet för att utföra den processen eller den bidrar väsentligt till förmågan att fortsätta producera utdata och förväntas göra det efter förvärvet. Om förvärvet inte innefattar en organiserad arbetskraft som uppfyller kriterierna för en process, måste Hemstaden bedöma om förvärvet innefattar en annan process som är unik eller knapp eller som inte kan ersättas utan betydande kostnad, ansträngning eller förseningar i förmågan att producera utdata. Om förvärvet saknar organiserad arbetskraft och förvärvade processer som är unika eller knappa eller som inte kan ersättas utan betydande kostnad, ansträngning eller förseningar i förmågan att producera utdata, är det inte ett företagsförvärv. Om förvärvet anses utgöra en verksamhet.

När Hemstaden Bostad förvärvar ett företag bedömer det de immateriella tillgångar och skulder som enligt företagets identifierbara och bedömning av vad som är förnuftigt identifierbara och redovisas separat från goodwill. Detta inkluderar den förvärvade förbindelsen av förvärvade förvärvet. Eventuella tillkommande erbjudanden som förvärvaren kommer att redovisas till verkligt värde vid förvärvs-tidpunkten. Goodwill härleder till förvärvade synergier som förväntas uppstå från kombinationen av förvärvade tillgångar och övertagna skulder och som inte kan redovisas för innan den bestämmande intäkterna och eventuell lönsam data som innehas över förvärvade företaget och övertagna skulder. Om det verkliga värdet på de förvärvade nettotillgångarna överstiger den sammanlagda överföringen, bedömer Hemstaden Bostad om de korrekt har

Anskaffelse som resultat av fusion

Tillgångsförvärv

För förvärv av ett dotterbolag som bokförs som ett rörelseförvärv identifierbara förvärvade tillgångar och skulder, verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Skillnad transaktionen mellan förvärvarens andel av de identifierbara nettotillgångarna och förvärvspriset redovisas som goodwill.

Redovisningsprinciper

Koncernen redovisar enligt K3 förutom i de fall där det strider mot RFR 2. Enligt RFR 2 ska koncernen tillämpa samtliga EU-godkända IFRS och IAS som är tillämpliga inom ramen för årsredovisningslagen och med beaktande av sambandet mellan redovisning och beskattning. Ställningsställningsprinciper som avviker från K3 redovisas i not 2.

Bedömningar och uppskattningar

Ledningen gör vissa bedömningar och uppskattningar som påverkar redovisade tillgångar och skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa antaganden och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller vara rimliga.

Utländsk valuta

Koncernens finansiella rapporter redovisas i SEK, som också är moderbolagets funktionella valuta. FSK verkar enligt principen om företagets funktionella valuta. Fsk verkar enligt principen om företagets funktionella valuta. FSK verkar enligt principen om företagets funktionella valuta. FSK verkar enligt principen om företagets funktionella valuta. FSK

20220926049911

Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Icke monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs vid transaktionstillfället. Icke monetära tillgångar och skulder som redovisas till verkliga värden omräknas till den funktionella valutan till den kurs som råder vid tidpunkten för värdering till verkligt värde. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs som utgör en approximation av kurserna vid respektive transaktionstidpunkt.

Valutaeffekten kopplad till valutaswappar redovisas under valutakursvinster/(-förluster), netto. Valutaeffekten avseende lån i utländska valutor och motsvarande säkring redovisas därmed på samma rad i resultaträkningen. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas via övrigt totalresultat.

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 Nya redovisningsprinciper

Referensräntereformen – Fas 2: Ändringar av IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 och IFRS 16

Ändringarna ger tillfälliga lättnader som hanterar effekterna av den finansiella rapporteringen när IBOR (interbank offered rate) ersätts med en alternativ nästan riskfri ränta, RFR (risk-free interest rate). Ändringarna innefattar följande lättnader:

- Ett praktiskt sätt att kräva att kontraktsändringar, eller förändringar av kassaflöden som är direkt nödvändiga på grund av reformen, ska behandlas som förändringar av en rörlig ränta, motsvarande en förändring i en marknadsränta.
- Tillåter ändringar som krävs av IBOR-reformen att göras av säkringsbeteckningar och säkringsdokumentation utan att säkringsrelationen avbryts.
- Tillhandahåller tillfällig befrielse till enheter från att behöva uppfylla det separat identifierbara kravet när ett RFR-instrument är designat som en säkring av en riskkomponent.

Dessa ändringar har ingen påverkan på koncernens koncernredovisning. Koncernen avser att använda ovan lättnader i kommande perioder om de blir tillämpliga.

Covid-19-relaterade hyresrabatter efter 30 juni 2021 – Ändring av IFRS 16

Den 28 maj 2020 utfärdade IASB covid-19-relaterade hyresrabatter efter 30 juni 2021 – Ändring av IFRS 16 Leasingavtal. Ändringarna ger en lättnad för hyrestagare från att tillämpa IFRS 16 vägledning om ändring av leasingavtal med redovisning av hyresrabatter som uppstår som en direkt konsekvens av covid-19-pandemin. Som en praktisk lättnad kan en hyrestagare välja att inte bedöma en covid-19-relaterad hyresrabatt från en uthyrare som en hyresändring. En leasetagare som gör detta val redogör för alla förändringar i leasingbetalningar till följd av den covid-19-relaterade hyresrabatten på samma sätt som den skulle redovisa förändringen enligt IFRS 16, om ändringen inte var en leasingändring.

Ändringen gäller till den 30 juni 2022. Ändringen gäller årligen rapporteringsperioder som börjar den 1 april 2021 eller senare. Koncernen har inte erhållit covid-19-relaterade hyresrabatter, men planerar att tillämpa den praktiska lättnaden om den blir tillämplig inom tillåten tillämpningsperiod.

Ändringar av IAS 1: Klassificering av skulder

Ändringarna till IAS 1 klargör och specificerar kraven för att klassificera skulder som kortfristiga eller långfristiga. Ändringarna klargör innebörden av vad som avses med en rätt att senarelägga skuldens reglering och att en ovillkorad rättighet att senarelägga skuldens reglering ska föreligga vid redovisningsperiodens slut. Vidare förtydligas att klassificeringen är opåverkad av sannolikheten att ett företag kommer utnyttja sin rättighet att senarelägga regleringen och ifkaså för konvertibla skuldebrev där konverteringsrätten klassificerats som eget kapital.

Ändringarna träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2023 eller senare och ska tillämpas retroaktivt. IASB publicerade dock ett utkast innehållande ett förslag om att skjuta upp ikraftträdandet till 1 januari 2024. Heimstaden Bostad följer utvecklingen av ändringarna och bedömer vilken inverkan de kommer att få på dess nuvarande redovisningsprinciper.

Ändringar av IAS 37: Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar

Ändringarna klargör vilka kostnader som ska betraktas som oundvikliga vid identifiering och redovisning av förlustkontrakt. Dessa omfattar dels utgifter som har ett direkt samband med avtalet och dels indirekta hänförbara utgifter. Ändringarna träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2022.

Ändringar i IFRS 3: Rörelseförvärv

IASB har implementerat tre ändringar i IFRS 3 till följd av tidigare ändringar i det konceptuella ramverket. Samtidigt införs ett nytt tillägg som innebär att skulder och eventualförpliktelser inom tillämpningsområdet för IAS 37 och IFRIC 21 ska redovisas i enlighet med dessa istället för det konceptuella ramverket. I ändringen förtydligas även att IFRS 3 inte medger att eventualtillgångar tas med i en förvärvsanalys. Ändringarna träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2022 och får tillämpas tidigare.

Ändringar i IAS 8: Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel

IASB inför en definition av uppskattningar i IAS 8 med syftet att förtydliga skillnaden mellan ändringar i uppskattningar, redovisningsprinciper och fel. Ändringarna träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2023 och får tillämpas tidigare. Heimstaden Bostad följer utvecklingen av ändringarna och bedömer vilken inverkan de kommer att få på dess nuvarande redovisningsprinciper.

IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och IAS 8 Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel

Heimstaden Bostad tillämpar sedan 1 januari 2020 tydliggörandet i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och IAS 8 Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel, kring vilken information som är väsentlig vid upprättande av de finansiella rapporterna. I februari 2021 utfärdade IASB en kompletterande vägledning till IAS 1 som förtydligar vad som gör en redovisningsprincip respektive upplysning väsentlig: Information är väsentlig, om utelämnande, felaktig redovisning eller om informationen döljs, så att den rimligen kan antas påverka de beslut som de primära användarna av de allmänna finansiella rapporterna fattar på grundval av dessa finansiella rapporter, som innehåller finansiell information om ett särskilt rapporterande företag. Då Heimstaden Bostads upplysningar bedöms som väsentliga påverkar inte ändringarna redovisningsprinciperna.

IFRS 9 Finansiella instrument

IASB har utfärdat ändringar i IFRS 9 som förtydliger vilka avgifter som ska inkluderas i 10 procentstestet för att avgöra om det skett en utsläckning av ett skuldinstrument. Ändringen ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2022 och får förtidstillämpas. Heimstaden Bostad har inte förtidstillämpat ändringen och ändringen bedöms inte få en väsentlig påverkan på koncernen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F98285865B8

20220926O4992

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 driftnetto 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 och räntebärande skulder i samtliga segment. 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. Heimstaden Bostad har identifierat sex redovisningssegment: Sverige, Tyskland, Danmark, Nederländerna, Norge och Tjeckien. Finland, Polen och Storbritannien inkluderas under övrigt.

2021

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Norge	Tjeckien	Övrigt	Justering	Totalt
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT									
Hyresintäkter	2 784	550	2 523	1 137	677	1 127	17	-207	8 608
Serviceintäkter	41	175	2	-	17	419	-	-16	639
Fastighetskostnader	-1 481	-345	-786	-454	-248	-773	-12	258	-3 861
Driftnetto	1 344	380	1 738	683	446	773	5	15	5 386
Driftnetto, %	48,3	69,1	68,9	60,1	65,9	68,6	-	-	62,6
Centrala administrationskostnader, ofördelade	-	-	-	-	-	-	-	-	-546
Övriga intäkter och kostnader, ofördelade	-	-	-	-	-	-	-	-	-2 005
Resultat före exploateringsfastigheter och justeringar av verkligt värde	1 344	380	1 738	683	446	773	5	15	2 834
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	8 088	1 754	6 033	2 831	408	2 192	87	-	21 393
Vinst från försäljning av exploateringsfastigheter	-	-	-	-	-2	-	-	-	-2
Driftsresultat	9 412	2 134	7 772	3 514	853	2 965	92	15	24 195
Finansiella intäkter och kostnader	-589	39	-474	-171	-232	892	45	-	-991
Värdeförändring finansiella instrument	582	-	112	47	78	-	-	-	819
Resultat före skatt	9 405	2 173	7 409	3 390	699	3 348	137	15	24 024
BALANSRÄKNING									
Förvaltningsfastigheter	97 056	70 651	66 636	27 324	18 951	17 932	2 033	0	300 584
Exploateringsfastigheter	-	-	-	-	846	-	-	-	846
Tillgångar, ofördelade	-	-	-	-	-	-	-	-	47 636
Summa tillgångar	97 056	70 651	66 636	27 324	19 797	17 932	2 033	0	349 066
Eget kapital, ofördelat	-	-	-	-	-	-	-	-	160 338
Räntebärande skulder	102 679	16 660	31 766	6 766	508	-	0	0	158 380
Övriga skulder, ofördelade	-	-	-	-	-	-	-	-	30 348
Summa eget kapital och skulder	102 679	16 660	31 766	6 766	508	0	0	0	349 066
Investeringar i förvaltningsfastigheter	2 528	188	917	644	315	503	261	-	5 356

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F9E4DF4F7AB5694F9828585588

20220926O4993

2020

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Norge	Tjeckien	Övrigt	Justering	Totalt
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT									
Hyresintäkter	2 429	74	1 485	1 029	649	876	-	-210	6 332
Serviceintäkter	14	27	-	0	16	333	-	-	389
Fastighetskostnader	-1 190	-69	-523	-460	-233	-563	-	210	-2 828
Driftnetto	1 254	32	962	569	432	645	-	0	3 893
Driftnetto, %	51,6	42,9	64,8	55,3	66,5	73,7	-	-	61,3
Centrala administrationskostnader, ofördelade	-	-	-	-	-	-	-	-	-345
Övriga intäkter och kostnader, ofördelade	-	-	-	-	-	-	-	-	76
Resultat före exploateringsfastigheter och justeringar av verkligt värde	1 254	32	962	569	432	645	-	-	3 624
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	2 368	265	1 092	1 044	1 299	1 866	-	-	7 934
Vinst från försäljning av exploateringsfastigheter	-	-	-	-	188	-	-	-	188
Driftsresultat	3 622	297	2 054	1 613	1 919	2 511	-	-	11 746
Finansiella intäkter och kostnader	785	-129	-246	-335	-38	-773	-	-	-735
Värdeförändring finansiella instrument	-74	-	21	-44	-81	-	-	-	-178
Resultat före skatt	4 333	168	1 829	1 233	1 799	1 738	-	-	10 833
BALANSRÄKNING									
Förvaltningsfastigheter	49 757	3 716	36 199	23 366	17 538	13 827	-	-	144 404
Exploateringsfastigheter	-	-	-8	-	1 164	-	-	127	1 283
Tillgångar, ofördelade	-	-	-	-	-	-	-	-	11 239
Summa tillgångar	49 757	3 716	36 191	23 366	18 702	13 827	-	127	156 926
Eget kapital, ofördelat	-	-	-	-	-	-	-	-	77 741
Räntebärande skulder	34 470	580	19 015	16 237	479	-	-	-	70 780
Övriga skulder, ofördelade	-	-	-	-	-	-	-	-	8 405
Summa eget kapital och skulder	34 470	580	19 015	16 237	479	-	-	-	156 926
Investeringar i förvaltningsfastigheter	1 651	27	588	199	20	309	-	-	2 743

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F98285865B8

20220926O4994

2.2 Hyresintäkter och serviceintäkter

Redovisningsprinciper

Heimstaden Bostad hyr ut sina förvaltningsfastigheter till tredje parter med avtalade icke-uppsägningsbara hyresperioder och en normal uppsägningstid för kunden 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. För att minska eventuella risker avseende de hyrda fastigheterna bedömer Heimstaden Bostad sina motparters kreditvärdighet, erhåller hyresdepositioner och erhåller garantier från sina hyrestagare.

Hyresintäkterna redovisas linjärt över leasingperioden och ingår i intäkterna i resultaträkningen på grund av dess operativa karaktär, utom för villkorade hyresintäkter som redovisas när de uppstår. De initiala kostnaderna som uppkommer vid förhandling om och upprättande av operationella leasingavtal redovisas som en kostnad under leasingperioden på samma basis som leasingintäkten. Leasingincitament som betalas eller ska betalas till leasetagaren dras av från leasingbetalningarna. Följaktligen redovisas hyresgästernas leasingincitament som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. De initiala direkta kostnaderna och hyresgästernas leasingincitament redovisas som omsättningstillgångar på raden "Förskottsbetalningar" i balansräkningen. Belopp som erhålls från hyresgäster för att avsluta leasingavtal eller för att kompensera för förluster redovisas i resultaträkningen när rätten att erhålla dessa uppkommer.

Serviceavgifter till hyresgäster består främst av nyttjandekostnader och andra driftskostnader. De tjänster som debiteras faktureras hyresgästerna separat och innefattar avgifter baserade på en andel av hyresintäkterna och ersättning för vissa kostnader som uppkommer. 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 per geografisk marknad, se not 2.1.

Hyresintäkter och serviceintäkter

miljoner SEK	2021	2020
Hyresintäkter	8 673	6 362
Linjär redovisning av hyresavtal	-65	-31
Hyresintäkter	**8 608**	**6 332**
Tjänster till hyresgäster	639	389
Serviceintäkter	**639**	**389**
Summa hyresintäkter och serviceintäkter	**9 247**	**8 721**

Hyresintäkter fördelade på fastighetskategori

	2021	2020
Bostäder	7 991	5 930
Kommersiella lokaler	520	326
Garage och parkeringsplatser	98	76
Summa hyresintäkter	**8 608**	**6 332**

Serviceintäkter fördelade på fastighetskategori

miljoner SEK	2021	2020
Bostäder	600	370
Kommersiella lokaler	38	20
Summa serviceintäkter	**639**	**389**

Framtida minimihyresfordringar under icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal per den 31 december är som följer:

2021 Förfall för hyresavtal

miljoner SEK	Bostäder	Kommersiella lokaler	Garage och parkeringsplatser
Inom ett år	5 339	292	86
1–5 år	25	31	0
> 5 år	2 627	197	12
Summa hyreskontrakt	**7 991**	**520**	**98**

2020 Förfall för hyresavtal

miljoner SEK	Bostäder	Kommersiella lokaler	Garage och parkeringsplatser
Inom ett år	3 725	926	76
1–5 år	630	-	-
> 5 år	1 575	-	-
Summa hyreskontrakt	**5 930**	**926**	**76**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5834F8828585588

2022092604995

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 hyreskostnader, finansiella tjänster och vissa 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. Koncernen har inga driftskostnader som inte genererar hyresintäkter.

Fastighetskostnader

miljoner SEK	2021	2020
El, vatten, gas	1 113	764
Reparation och underhåll	673	519
Fastighetsskatt	345	279
Fastighetsförvaltning	1 315	298
Övrigt	414	969
Summa fastighetskostnader	3 861	2 828

2.4 Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader består främst av Real Estate Transfer Tax (RETT) i Tyskland avseende rörelseförvärvet av Akelius portföljen, uppgående till 2 202 miljoner SEK.

Under 2021 kostnadsfördes 49 miljoner SEK som donationer till SOS barnbyar. Se sidan 19 för mer information om partnerskapet A Home for a Home.

2.5 Ersättning till revisorer

Revisionsuppdraget avser revisionen av koncernens finansiella rapporter, 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	2021	2020
Revisionsuppdrag	21	11
Övriga bestyrkandeuppdrag	5	2
Skatterådgivning	-	0
Övriga uppdrag	-	0
Totalt	26	13

Moore

miljoner SEK	2021	2020
Revisionsuppdrag	3	2
Övriga bestyrkandeuppdrag	0	0
Skatterådgivning	-	-
Övriga uppdrag	-	-
Totalt	3	2

Totalt

miljoner SEK	2021	2020
Revisionsuppdrag	24	13
Övriga bestyrkandeuppdrag	5	2
Skatterådgivning	-	0
Övriga uppdrag	-	0
Totalt	29	15

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5684F68288585588

202209260499 6

2.6 Ersättning till 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 Heimstaden Bostads 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.

Medelantal anställda	2021			2020		
	Kvinnor	Män	Summa	Kvinnor	Män	Totalt
Sverige	4	4	8	-	-	-
Tyskland	8	5	13	-	-	-
Danmark	1	1	2	-	-	-
Tjeckien	331	379	710	277	299	576
Totalt	343	390	733	277	299	576

Ersättningar

Ingen övrig ersättning utgick till styrelsens ledamöter förutom styrelsearvode angett nedan. VD, vice VD och ledande befattningshavare erhåller ersättning från Heimstaden AB och dessa kostnader ingår i förvaltnings- och administrativa tjänster från Heimstaden AB. För övrig personal i Tjeckien finns sedvanliga pensionsutfästelser inom ramen för allmän pensionsplan.

Styrelse och bolagsledning presenteras på sidorna 35-38.

Styrelsens ersättning	2021	2020
SEK	Styrelsearvode	Styrelsearvode
Casper von Koskull	960 000	500 000
Ivar Tollefsen	-	-
Stefan Attefall	-	-
Vibeke Krag	-	-
John Giverholt	-	-
Eldbjørg Sture	300 000	-
Frans Hejbel	-	-
Birgitta Stenmark	-	-
Axel Brändström	-	-
Christer Franzén	-	-
Bente A Landsnes	300 000	-
Styrelsens totala ersättning	1 560 000	500 000

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

2021

Ställning	Styrelse-medlemmar	Övriga anställda	Totalt
miljoner SEK			
Grundlön	-	145	145
Förmåner	-	7	7
Sociala kostnader	-	46	46
Pensionskostnader	-	1	1
Styrelsens ersättning	2	-	2
Summa löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	2	198	200
Kvinnor i %	36	47	

2020

Ställning	Styrelse-medlemmar	Övriga anställda	Totalt
miljoner SEK			
Grundlön	-	106	106
Förmåner	-	6	6
Sociala kostnader	-	34	34
Pensionskostnader	-	0	0
Styrelsens ersättning	1	-	1
Summa löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1	146	147
Kvinnor i %	36	48	

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5864F8828586588

20220926049997

2.7 Värdeförändring på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde; vinster och förluster till följd av förändringar i verkligt värde på förvaltningsfastigheter inkluderas i rapport över totalresultat i den period de uppkommer. Motsvarande skatteeffekt inkluderas i resultatet. För mer information om bedömningar av verkligt värde, se not 3.1.

Värdeförändring på förvaltningsfastigheter

	2021		2020	
	%	miljoner SEK	%	miljoner SEK
Sverige	9,0	8 038	4,8	2 368
Tyskland	2,5	1 754	5,0	265
Danmark	10,0	6 033	3,0	1 092
Nederländerna	11,6	2 831	4,5	1 044
Norge	2,3	438	7,6	1 299
Tjeckien	13,9	2 182	15,6	1 866
Finland	7,6	72	-	-
Storbritannien	1,5	15	-	-
Totalt / Genomsnitt i %	7,6	21 363	5,5	7 934

2.8 Värdeförändring finansiella derivatinstrument

Finansiella derivatinstrument omfattar räntederivat och terminskontrakt 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. Motsvarande skatteeffekt inkluderas i resultatet. För mer information om bedömningar av verkligt värde, se not 6.1.

miljoner SEK	2021	2020
Värdeförändring	819	-278
Valutaförändring	-	100
Summa värdeförändring finansiella derivatinstrument	819	-178

2.9 Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter på banktillgodohavanden, samt ränta och övriga lånekostnader redovisas som intäkter respektive kostnader. Betalningar enligt räntederivatavtal ingår i denna post och kostnadsförs i den period de avser. Förändringar i verkligt värde av räntederivaten redovisas som separat post i resultaträkningen.

Lånekostnader direkt hänförliga till förvärv, konstruktion eller produktion av kvalificerade tillgångar aktiveras till kostnaden för dessa tillgångar tills tillgångarna är väsentligen redo för avsedd användning eller försäljning. Alla övriga lånekostnader redovisas i resultatet under den period de uppkommer.

Finansiella intäkter och kostnader redovisas i rapport över totalresultat

miljoner SEK	2021	2020
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter revers	116	48
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	36	33
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	152	81
Räntekostnader lån	-1 340	-1 269
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-1 340	-1 269
Finansieringskostnader aktiverade inom förvaltningsfastigheter	52	26
Summa aktiverade finansieringskostnader	52	26
Valutaomräkningsförluster	-1 368	-
Valutaomräkningsvinster	1 444	656
Summa valutakursdifferenser	76	656
Finansnetto	-1 060	-508

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F9828585588

20220926049 98

2.10 Inkomstskatt

Redovisningsprinciper

Skatt redovisas i resultaträkningen utom när den underliggande transaktionen redovisas direkt i eget kapital, då den tillhörande skatteeffekten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital.

Den aktuella inkomstskatten beräknas baserat på de skattelagar som antagits eller fastställts vid dagen för balansräkningen i de länder där Heimstaden Bostad är verksamt. Ledningen utvärderar regelbundet skattepositioner som tas med avseende på situationer där tillämplig skattereglering kan tolkas och fastställer avsättningar där så är lämpligt baserat på de belopp som förväntas betalas till skattemyndigheterna.

Rapport över totalresultat

miljoner SEK	2021	2020
Inkomstskatt	-492	-386
Uppskjuten skatt	-4 580	-1 774
Inkomstskatt redovisad i rapport över totalresultat	-5 072	-2 160

Avstämning av effektiv skatt

miljoner SEK	2021	2020
Redovisat resultat före skatt	24 024	10 833
Skatt enligt gällande skattesats	-5 491	-2 280
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	18	15
Ej avdragsgilla kostnader	-20	-15
Icke beskattningsbar vinst från avyttring av innehav	10	-
Ej avdragsgill räntenetto	-274	-309
Skatteeffekt av hybridobligation	137	-79
Transaktioner i Övrigt totalresultat	-	417
Skatt på andel i resultat från intresseobjekt	-	6
Negativ värdeförändring i fastigheter förvärvade under året	115	-
Förändrad skattesats	326	-
Skatt härrörlig till tidigare år	73	-44
Övrigt	34	126
Inkomstskatt redovisad i rapport över totalresultat	-5 072	-2 160

2.11 Resultat per aktie

Resultat per aktie före och efter utspädning beräknas genom att dividera vinster hänförliga till moderbolagets aktieägare med ett genomsnittligt antal utestående stamaktier under perioden.

miljoner SEK	2021	2020
Genomsnittligt antal utestående aktier	7 741 760	6 383 342
Periodens resultat hänförligt till stamaktieägare	15 257	2 050
Resultat per stamaktie (före och efter utspädning)	2 350	316

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F9E4DF4F7ABE5694F982858585 88

20220926049999

3. Anläggningstillgångar

3.1 Förvaltningsfastigheter

Totalt fastighetsvärde fördelat per segment

Totalt fastighetsvärde, värderat till verkligt värde, uppgår till 300 584 miljoner SEK (144 404). Värdet inkluderar en värdeökning för 2021 om 21 219 miljoner SEK (7 934). I procent, är den orealiserade värdeökningen 7,6% (5,8) av det totala fastighetsvärdet före värdeförändring. Det totala fastighetsvärdet per rörelsesegment visas nedan.

Vinst/förlust från värdering av förvaltningsfastigheter

miljoner SEK	Totalt	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Norge	Tjeckien	Finland	Storbritannien
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter, 2019-12-31	**113 331**	**41 241**	**2 292**	**34 645**	**17 781**	**17 372**	**-**	**-**	**-**
Förvärv under perioden	25 445	4 430	1 272	1 276	5 480	-	12 985	-	-
Avyttringar	-65	-	-	-	-65	-	-	-	-
Tomträtter	598	67	-	-	-	531	-	-	-
Investeringar i färdiga förvaltningsfastigheter	1 655	835	27	256	199	20	219	-	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter under uppförande	1 038	716	-	282	-	-	90	-	-
Valutaförändring	-5 553	-	-140	-1 354	-1 078	-1 694	-1 333	-	-
Verkligt värde efter transaktioner	**136 469**	**47 389**	**3 451**	**35 107**	**22 322**	**16 239**	**11 961**	**-**	**-**
Värdeförändring	7 934	2 368	265	1 092	1 044	1 299	1 866	-	-
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter, 2020-12-31	**144 404**	**49 757**	**3 716**	**36 200**	**23 366**	**17 538**	**13 827**	**-**	**-**
Förvärv under perioden	36 119	3 523	12 473	18 272	0	0	213	918	721
Rörelseförvärv	89 534	33 139	52 232	4 163	-	-	-	-	-
Avyttringar	-688	0	-114	-63	-55	-451	0	0	0
Tomträtter	117	71	4	-	-	42	-	-	-
Investeringar i färdiga förvaltningsfastigheter	2 836	881	146	563	844	295	298	10	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter under uppförande	2 520	1 647	42	354	-	20	207	-	251
Valutaförändring	4 518	0	399	1 113	539	1 211	1 208	15	33
Verkligt värde efter transaktioner	**279 365**	**89 018**	**68 898**	**60 601**	**24 494**	**18 657**	**15 750**	**942**	**1 005**
Värdeförändring[1]	21 219	8 038	1 754	6 033	2 831	294	2 182	72	15
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter, 2021-12-31	**300 584**	**97 057**	**70 651**	**66 635**	**27 324**	**18 951**	**17 932**	**1 014**	**1 019**

[1] *Värdeförändring på förvaltningsfastigheter i resultaträkningen består även av en realiserad del och återspeglas inte i tabellen ovan, se not 2.1 och not 2.7.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F982858585538

202209260500O

Fördelning per kategori, 2021-12-31

miljoner SEK	Totalt	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Norge	Tjeckien	Finland	Storbritannien
Bostadsfastigheter	292 679	91 786	70 647	65 600	27 324	18 378	17 750	1 014	172
Förvaltningsfastigheter under uppförande	6 848	5 106	0	895	0	0	0	0	847
Mark- och Byggrätter	347	25	0	141	0	0	181	0	0
Tomträtter	716	138	4	-	-	574	-	-	-
Totalt	300 684	97 057	70 651	66 635	27 324	18 951	17 932	1 014	1 019

Bolagets avtal i Polen är upplagda som terminsköp (avtal under förutsättning att arbetet färdigställs) och överlåtelsen av äganderätten sker först vid färdigställande. Ett parallellt finansieringsavtal har ingåtts med byggherrarna. Den utgående balansen om 1 776 miljoner SEK redovisas som övriga finansiella anläggningstillgångar.

Fördelning per kategori, 2020-12-31

miljoner SEK	Totalt	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Norge	Tjeckien	Finland	Storbritannien
Bostadsfastigheter	140 917	47 233	3 716	35 938	23 366	17 007	13 658	-	-
Förvaltningsfastigheter under uppförande	2 580	2 457	-	228	-	-	-	-	-
Mark- och Byggrätter	209	-	-	40	-	-	169	-	-
Tomträtter	598	67	-	-	-	531	-	-	-
Totalt	144 404	49 757	3 716	36 200	23 366	17 538	13 827	-	-

Bolagets avtal i Polen uppgick till 127 miljoner SEK.

Redovisningsprinciper

Förvaltningsfastigheter består av färdiga fastigheter, fastigheter under utveckling, mark- och byggrättigheter som innehas eller ska innehas för att erhålla hyresintäkter, skapa värdeökning eller bådadera. Fastigheter som innehas under hyresavtal klassificeras som förvaltningsfastigheter när de innehas för att erhålla hyresintäkter, skapa värdeökning eller bådadera och tomträtter. Kontrakt relaterade till tomträtter redovisas som evighetskontrakt.

Förvaltningsfastigheter värderas initialt till anskaffningsvärde inklusive transaktionskostnader. Transaktionskostnaderna inkluderar överföringsskatter, mäklaravgifter och professionella avgifter för juridiska tjänster. Lånekostnader som direkt kan härföras till konstruktion eller ombyggnad av tillgångar och som tar lång tid att färdigställa för dess avsedda bruk, aktiveras.

Efterföljande redovisning görs till verkligt värde, vilket återspeglar marknadsförhållandena vid rapporteringstillfället. Vinster eller förluster redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer, inklusive motsvarande skatteeffekt. Efterföljande utgifter aktiveras endast när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgifterna kommer att tillföras företaget och kostnad kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra reparations- och underhållskostnader kostnadsförs när de uppstår. När en del av en förvaltningsfastighet byts ut ingår 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, men för vilket bolaget förväntar sig att det verkliga värdet på fastigheten kommer att kunna bestämmas på ett tillförlitligt sätt när byggandet är färdigställt, värderas till anskaffningsvärde minus nedskrivning tills det verkliga värdet blir pålitligt bestämbart eller byggandet är klart.

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

- Bestämmelserna i byggavtalet.
- Byggfas.
- Projekt/fastighet enligt standard eller kundanpassat.
- Tillförlitligheten hos kassaflödena efter avslutad konstruktion.
- Fastighetsspecifika risker.
- Tidigare erfarenhet av liknande konstruktion.
- Status för bygglov.

Ledningen har fastställt att förvaltningsfastigheter under uppförande är berättigade till värderingar till verkligt värde när alla tre följande kriterier är uppfyllda:

- Administrativa tillstånd är erhållna.
- Pågående konstruktion och kostnaderna har åtagits gentemot konstruktören.
- Osäkerhet i framtida hyresintäkter har bedömts som låg.

Överföringar görs till (eller från) förvaltningsfastigheter när det finns tecken på ändrad användning. För en överföring från förvaltningsfastigheter till varulager 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 överlåtelsedatumet och dess tidigare redovisade värde i resultatet.

En förvaltningsfastighet tas bort när den har avyttrats eller när den permanent tas ur bruk och ingen framtida ekonomisk nytta förväntas av dess avyttring eller användning. Skillnaden mellan nettoavyttringspositionen och tillgångens redovisade värde redovisas i resultaträkningen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F9828585589

202209260500l

Extern värdering

Alla förvaltningsfastigheter värderas kvartalsvis av externa fastighetsrådgivningsföretag, som 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.

Land	Värderare
Sverige	CBRE
Tyskland	CBRE
Danmark	CBRE
Nederländerna	Cushman Wakefield
Norge	Cushman Wakefield, Nyverdi, Eie, Aktiv
Tjeckien	JLL
Finland	CBRE
Storbritannien	Savills
Polen	CBRE

Värderingsantaganden

Värderingsmetoden följer marknadspraxis i respektive land och baseras generellt på "högsta och bästa användning", vilket innebär att värderingarna är gjorda både utifrån ett återuthyrningsscenario och ett avyttringsscenario. Marknadsvärdet i de två scenarierna baseras på genererat kassaflöde genom:

- Återuthyrningsscenario: återuthyrning av enheten till marknadshyran vid hyresgästsfluktuationer.
- Avyttringsscenario: successiv avyttring av enheten som ägarbostad
- Det gjordes inga väsentliga förändringar i värderingstekniken under året.

På de flesta marknader värderas fastigheterna i enlighet med metoden för diskonterade kassaflöden (DCF), med användning av indata såsom nödvändiga investeringar, drifts- samt marknadsdata:

- Beräknade hyresintäkter baserade på den faktiska platsen, typen och kvaliteten på fastigheterna och som av villkoren för eventuellt befintligt hyresavtal, andra kontrakt eller externa bevis, såsom nuvarande marknadshyra för liknande enheter.
- Beräknade försäljningspriser för lediga enheter (endast avyttringsscenario): intäkter baserade på försäljningspriser som stöds av externa bevis, såsom försäljningspriser för liknande fastighetsenheter.
- Uppskattad vakansgrad baserad på nuvarande och förväntade framtida marknadsförhållanden efter utgången av eventuell aktuell leasing.
- Fastighetskostnader och nödvändiga investeringar inklusive underhåll som behövs för att bibehålla fastighetens funktionalitet under dess förväntade livslängd samt fasta kostnader såsom fastighetsskatt, försäkring etc.
- Kapitaliseringsnivåer baserade på fastigheternas läge och kvalitet och med hänsyn till marknadsdata vid värderingsdagen.
- Restvärde med hänsyn till antaganden om underhållskostnader, vakansgrader och marknadshyror på en stabiliserad basis.

För norska bostadsfastigheter med ett sammanlagt redovisat värde på 18 378 miljoner SEK (17 007), fastställs värderingen enligt försäljningsjämförelsemetoden genom att ta hänsyn till liknande, jämförbara fastigheter, justerade för skillnader i viktiga attribut som enhetens storlek och kvalitet på inredningen.

För fastigheter under uppförande eller ombyggnation tar DCF-modellen även hänsyn till kostnader för färdigställande inklusive byggherrens vinstmarginal och färdigställandedatum baserade på interna prognoser, ledningens erfarenhet och kunskap om marknadsförhållandena. Dessutom kräver fastigheter under uppförande godkännande eller tillstånd från regulatoriska organ vid olika punkter i utvecklingsprocessen. Baserat på ledningens erfarenhet av liknande utveckling 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 baseras på Nivå 2. För Nivå 3 baseras uppskattade framtida kassaflöden på befintliga hyresintäkter samt drifts- och underhållskostnader, justerade för förväntade förändringar häri. Verkligt värde på fastigheterna är summan av de diskonterade kassaflödena under beräkningsperioden och restvärdet.

Värderingsprocess

Värderingarna grundar sig på värderingar från oberoende externa värderare.

Policyerna och processerna för fastighetsvärderingar bedöms av bolagets interna värderingsteam, som har metoder anpassade med externa värderarnas. Värderingsteamet har relevanta yrkeskvalifikationer och har erfarenhet av att värdera de olika fastighetstyperna på de aktuella platserna.

Per varje balansdag analyserar värderingsteamet utvecklingen i fastighetsvärdet inklusive verifiering av väsentlig data som har tillämpats och att stämma 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.

En kvantitativ känslighetsanalys avseende avkastningskrav och driftsnetto enligt nuvärdemetoden framgår av nedan tabell.

Fastighetsvärderingar är uppskattningar som bygger på accepterade principer och antaganden. 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 använts 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.

Tabellen på följande sida presenterar följande information om förvaltningsfastigheterna på var och en av våra marknader:

1. Verkliga värderingar vid slutet av rapportperioden
2. Nivå 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. Ingångarna som används vid värdering av verkligt värde
5. Kvantitativ information om betydande icke observerbar input 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:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F98285655381

20220926050002

2021											Känsligheter i diskonterings- och taxränta						Känsligheter i driftnetto					
Marknader	Värdering	Värderings-teknik	Verkligt värde-hierarkinivå	Driftnetto	Varav reglerat, %	Diskonte-ringsränta, %	Känslighet	Lägre påverkan	Högre påverkan		0,75%	0,50%	0,25%	-0,25%	-0,50%	-0,75%	-2,00%	-1,50%	-1,00%	1,00%	1,50%	2,00%
Sverige	97 057	DCF	Level 3	2 792	100	2,88	-	-	-		-20 069	-14 370	-7 759	9 236	20 415	34 221	-1 941	-1 456	-971	971	1 456	1 941
Tyskland	70 651	DCF	Level 3	1 877	100	2,66	-	-	-		-15 554	-11 191	-6 077	7 399	18 379	27 790	-1 413	-1 060	-707	707	1 060	1 413
Danmark	66 635	DCF	Level 3	2 326	12	3,49	-	-	-		-11 787	-8 350	-4 454	5 141	11 143	18 239	-1 333	-1 000	-666	666	1 000	1 333
Nederländerna	27 324	DCF	Level 3	789	67	2,69	-	-	-		-5 633	-4 032	-2 177	2 589	5 721	9 585	-546	-410	-273	273	410	546
Norge	18 951	Försäljnings-prisjämförelse	Level 2	537	0	2,84	Försäljnings-pris per. kvm +/- 10%	-1 895,2	1 895,2		-3 964	-2 841	-1 535	1 832	4 057	6 814	-379	-284	-190	190	284	379
Tjeckien	17 832	DCF	Level 3	871	34	4,86	-	-	-		-2 397	-1 673	-877	972	2 056	3 272	-359	-269	-179	179	269	359
Finland	1 014	DCF	Level 3	59	0	5,80	-	-	-		-116	-80	-42	46	96	150	-20	-15	-10	10	15	20
Storbritannien	1 019	DCF	Level 3	46	0	4,48	-	-	-		-146	-102	-54	60	128	205	-20	-15	-10	10	15	20
	300 584			9 298	62	3,09																

2020											Känsligheter i diskonterings- och taxränta						Känsligheter i driftnetto					
Marknader	Värdering	Värderings-teknik	Verkligt värde-hierarkinivå	Driftnetto	Varav reglerat, %	Diskonte-ringsränta, %	Känslighet	Lägre påverkan	Högre påverkan		0,75%	0,50%	0,25%	-0,25%	-0,50%	-0,75%	-2,00%	-1,50%	-1,00%	1,00%	1,50%	2,00%
Sverige	49 757	DCF	Nivå 3	1 766	100	3,59	-	-	-		-8 579	-6 068	-3 231	3 715	8 029	13 103	-994	-745	-497	497	745	994
Tyskland	3 716	DCF	Nivå 3	70	100	1,90	-	-	-		-1 053	-775	-493	564	1 331	2 431	-74	-56	-37	37	56	74
Danmark	36 200	DCF	Nivå 3	1 317	16	3,64	-	-	-		-6 185	-4 373	-2 327	2 670	5 765	9 398	-724	-543	-362	362	543	724
Nederländerna	23 366	DCF	Nivå 3	831	80	3,56	-	-	-		-4 070	-2 881	-1 535	1 767	3 823	6 245	-467	-350	-234	234	350	467
Norge	17 538	Försäljnings-prisjämförelse	Nivå 2	517	0	3,04	Försäljnings-pris per. kvm +/- 10%	-1 701	1 701		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tjeckien	13 827	DCF	Nivå 3	781	38	5,29	-	-	-		-1 718	-1 195	-624	688	1 444	2 288	-277	-207	-138	138	207	277
	144 404			5 252	82	3,65																

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F98285855B8

20220926605003

Förvärv efter balansdagen

Heimstaden Bostad har avtalat om fastighetsförvärv som slutförs efter balansdagen.

Segment

miljoner SEK	Beräknat förvärvsdatum	Avtalad köpeskilling
Sverige	Q1 2022	1 743
Tyskland	Q1 2022	784
Danmark	Q1 2022	197
Nederländerna	Q2 2022	176
Totalt		2 900

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F98205855B8

2022092605004

3.2 Immateriella tillgångar

Goodwill härrör främst från rörelseförvärven av Akelius Lägenheter Aktiebolag, Akelius Bolig Holding ApS och Akelius GmbH, som slutförDes i december 2021.

miljoner SEK	Goodwill	Licenser	Totalt
Ingående balans 2020-01-01	-	-	-
Årets investeringar	-	39	39
Valutaförändringar	-	-1	-1
Utgående balans 2020-12-31	-	38	38
Ingående avskrivningar 2020-01-01	-	-	-
Årets avskrivningar	-	-33	-33
Årets avyttringar	-	1	1
Utgående ackumulerade avskrivningar 2020-12-31	-	-31	-31
Redovisat värde 2020-12-31	-	7	7
Ingående balans 2021-01-01	-	39	39
Rörelseförvärv	16 466	-	16 466
Årets investeringar	-	-5	-5
Valutaförändringar	22	3	25
Utgående balans 2021-12-31	16 499	35	16 524
Ingående avskrivningar 2021-01-01	-	-31	-31
Rörelseförvärv	-	-	-
Årets avskrivningar	-	6	6
Årets avyttringar	-	-2	-2
Utgående ackumulerade avskrivningar 2021-12-31	-	-28	-28
Redovisat värde 2021-12-31	16 499	8	16 497

Redovisningsprinciper

Goodwill
Goodwill som förvärvats i ett rörelseförvärv redovisas till verkligt värde vid förvärvsdagen. Goodwill har en obegränsad nyttjandeperiod och redovisas till anskaffningsvärde minus ackumulerade nedskrivningar.

Nedskrivningsprövning

Goodwill
Goodwill identifierad i ett rörelseförvärv allokeras till koncernens kassagenererande enheter (CGU:er) och testas för nedskrivningsbehov. Heimstaden Bostads rörelsesegment förväntas dra nytta av synergierna som härrör från att kombinera tillgångsbasen Akelius och Heimstaden Bostad. Rörelsesegmenten är den lägsta nivån där kassaflöden identifieras och identifieras därför som koncernens CGU:er. För att identifiera CGU:s återvinningsvärde, beräknade ledningen CGU:s "nyttjandevärde" genom att diskontera de uppskattade framtida kassaflödena för rörelsesegmentet. De ekonomiska fördelarna som härrör från den sammanlagda tillgångsbasen är högre än rörelsesegmentens redovisade värde. Detta innebär att ingen nedskrivning är nödvändig.

Känslighetsanalys

I samband med nedskrivningstestet har känslighetsanalyser gjorts på förändringar i tillväxt och diskonteringsräntor. Känslighetsanalyserna indikerade att en ökning av den genomsnittliga diskonteringsräntan före skatt med 0,5% eller en minskning av tillväxttakten med 0,5% skulle leda till en nedskrivning av kärn goodwillen.

Antaganden

Nyttjandevärdet har beräknats utifrån diskonterade kassaflöden som baseras på antaganden om försäljningstillväxt och kostnadsutveckling. Kassaflöden har fastställts med en tillväxttakt motsvarande 2%. Denna tillväxt bygger på rimlig försiktighet och överstiger inte den långsiktiga tillväxten för branschen. En genomsnittlig diskonteringsränta om 4,3% före skatt användes vid beräkning av nyttjandevärdet för våra åttonde CGU:er. Med de antaganden som beskrivs ovan överstiger återvinningsvärdet det redovisade värdet för alla kassagenererande enheter.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F882B5B5588

202209260500S

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 2020-01-01	-
Årets investeringar	42
Utgående balans 2020-12-31	42
Ingående avskrivningar 2020-01-01	-
Årets avskrivningar	-23
Utgående ackumulerade avskrivningar 2020-12-31	-23
Redovisat värde 2020-12-31	19
Ingående balans 2021-01-01	42
Rörelseförvärv	53
Årets investeringar	20
Valutaeffekter	5
Utgående balans 2021-12-31	120
Ingående avskrivningar 2021-01-01	-23
Rörelseförvärv	-36
Årets avskrivningar	-4
Årets avyttringar	6
Valutakursdifferenser	-2
Utgående ackumulerade avskrivningar 2021-12-31	-61
Redovisat värde 2021-12-31	59

3.4 Andelar i intressebolag och joint ventures

Redovisningsprinciper

Intresseföretag och joint ventures är alla enheter över vilka Heimstaden Bostad har betydande inflytande men inte kontroll eller gemensamt bestämmande inflytande. Detta är i allmänhet fallet där Heimstaden Bostad har mellan 20% och 50% av rösträtten. Investeringar i intresseföretag och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden, efter att de initialt redovisats till förvärvskostnaden. Investeringens redovisade värde justeras för att redovisa förändringar i Heimstaden Bostads andel av det gemensamma företagets nettotillgångar sedan förvärvstidpunkten. Beslutad eller erhållen utdelning från intresseföretag och joint ventures redovisas som en minskning av investeringens redovisade värde.

Resultaträkningen återspeglar Heimstaden Bostads andel av resultatet av joint ventures. Varje förändring i övrigt totalresultat för dessa bolagen presenteras som en del av Heimstadens övriga totalresultat. Vid eventuella förändringar i ett joint ventures egna kapital, redovisar Heimstaden sin andel av förändringen i rapport över förändringar i eget kapital. Orealiserade vinster och förluster till följd av transaktioner mellan Heimstaden Bostad och joint ventures elimineras i proportion till storleken på innehavet i ett joint venture.

Om Heimstaden Bostads andel av förluster i en kapitalbaserad investering motsvarar eller överstiger dess andel i företaget, inklusive andra osäkra långfristiga fordringar, redovisar Heimstaden Bostad inte ytterligare förluster, såvida det inte har åtagit sig eller gjort betalningar på uppdrag av annan enhet. Orealiserade vinster på transaktioner mellan Heimstaden Bostad och dess intresseföretag och joint ventures elimineras i den utsträckning det är Heimstaden Bostads andel för dessa enheter.

Vid varje rapporteringsdatum avgör Heimstaden Bostad om det finns objektiva bevis för att investeringen i varje joint venture och intresseföretag behöver skrivas ner. Om det finns sådana bevis, beräknar Heimstaden Bostad nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det gemensamma företagets återvinningsvärde och dess redovisade värde och redovisar sedan förlusten som "Andel av vinst i joint ventures" i resultaträkningen.

När Heimstaden Bostad upphör med redovisning av ett innehav på grund av att kontrollen eller betydande inflytande upphör, mäts eventuell kvarvarande andel i företaget till verkligt värde, med förändring av redovisat värde i resultaträkningen. Detta verkliga värde blir det initiala redovisade värdet i syfte att därefter redovisa det kvarvarande innehavet som en finansiell tillgång.

Innehav i intressebolag

miljoner SEK	31 december 2021	31 december 2020
Ingående anskaffningsvärde	947	301
Årets investering	63	14
Resultatandel	329	32
Utgående anskaffningsvärde	799	947

Innehav redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F982858588

20220926050O6

Specifikation av koncernens innehav av andelar i intressebolag

Bolag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Andel i %	Andel av eget kapital
Rosengård Fastighets AB	559085-4708	Malmö	25 000	25	279
Byggrätt Norr AB	559207-4959	Skellefteå	94	19	0
Totalt					279

Specifikation av koncernens innehav av andelar i joint ventures

Bolag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Andel i %	Andel av eget kapital
A Place To A/S	39754134	Charlottenlund	5 000	50	0
Gamlebro AB	556791-3990	Norrköping	500	50	16
Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	559175-4915	Stockholm	500	50	117
Magnolia Projekt 5222 AB	559175-4907	Stockholm	500	50	236
Kiinteistö Oy Hiihtomäentie 14	0819867-2	Helsingfors	13 327	59	46
Totalt					410

2021 Finansiella rapporter

miljoner SEK	A Place To A/S	Gamlebro AB	Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	Magnolia Projekt 5222 AB	Kiinteistö Oy Hiihtomäentie 14	Rosengård Fastighets AB	Byggrätt Norr AB
Hyresintäkter	7	17	0	0	3	150	–
Fastighetskostnader	-7	-16	-1	0	-1	-108	–
Driftnetto	0	0	-1	0	1	43	–
Centrala administrationskostnader	0	0	-2	0	0	0	–
Finansnetto	-2	-5	-25	0	0	-10	–
Orealiserad värdeförändring	0	0	44	471	23	395	–
Skatt	0	0	-8	0	-6	-87	–
Resultat	-1	-4	10	471	19	330	–
Resultatandel	-1	-2	5	236	9	83	–
Balansräkning							
Förvaltningsfastigheter	–	470	748	471	99	2 086	–
Tillgångar utom förvaltningsfastigheter	819	83	105	0	0	44	–
Eget kapital	-1	25	234	471	68	1 117	–
Skulder	819	507	620	0	13	1 012	–
Redovisat värde för innehavet 2021-12-31	0	13	117	236	46	279	–

2020 Finansiella rapporter

miljoner SEK	A Place To A/S	Gamlebro AB	Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	Magnolia Projekt 5222 AB	Kiinteistö Oy Hiihtomäentie 14	Rosengård Fastighets AB	Byggrätt Norr AB
Hyresintäkter	0	16	0	–	–	147	–
Fastighetskostnader	0	-6	0	–	–	-78	–
Driftnetto	0	10	0	–	–	69	–
Centrala administrationskostnader	-1	-9	-2	–	–	-20	–
Finansiella poster, netto	-1	-5	-22	–	–	-11	–
Orealiserad värdeförändring	0	0	25	–	–	149	–
Skatt	0	-1	-5	–	–	-40	–
Resultat	-2	-5	-4	–	–	146	–
Resultatandel	-1	-3	-2	–	–	37	–
Balansräkning							
Förvaltningsfastigheter	–	396	563	–	–	1 439	–
Tillgångar utom förvaltningsfastigheter	347	31	43	–	–	36	–
Eget kapital	2	25	194	–	–	671	–
Skulder	345	402	412	–	–	804	–
Redovisat värde för innehavet 2020-12-31	1	12	97	–	–	168	–

3.5 Övriga finansiella anläggningstillgångar

miljoner SEK	31 december 2021	31 december 2020
Ingående anskaffningsvärde	895	542
Lämnade lån	1 403	–
Lämnade lån intressebolag	132	423
Återbetalning lån	–	-70
Utgående anskaffningsvärde	2 430	895

Balansen avser främst utlåning i samband med nyproduktion.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F9828585588

20220926605007

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. Detta är i huvudsak bostadsfastigheter som Heimstaden Bostad utvecklar och avser att sälja före eller efter avslutad utveckling. Exploateringsfastigheter redovisas till det lägre av anskaffningsvärdet eller nettoförsäljningsvärdet (NRV). 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 betjänar 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 2021	31 december 2020
Ingående anskaffningsvärde	1 292	865
Investeringar	62	325
Valutaförändring	85	-86
Omklassificering till anläggningstillgångar	-127	-
Avyttring av exploateringsfastigheter	-464	-
Återförd nedskrivning/Nedskrivning	-2	188
Utgående anskaffningsvärde	846	1 292

4.2 Hyres- och kundfordringar

Redovisningsprinciper

Heimstaden Bostad innehar kundfordringarna med målet att samla in de avtalsenliga kassaflödena. Kundfordringar redovisas initialt till transaktionspris och värderas därefter till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden, 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 understiga ett år för samtliga fordringar. Hyra fakturera i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade hyres- och kundfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar medel för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Heimstaden Bostads kunder har likartade riskprofiler och därav bedöms kreditrisken initialt kollektivt. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Heimstaden Bostad 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.

miljoner SEK	31 december 2021	31 december 2020
Hyresfordringar	179	61
Summa hyres- och kundfordringar	179	61

Åldersfördelning av hyres- och kundfordringar

miljoner SEK	31 december 2021	31 december 2020
-30 dagar	137	36
31–60 dagar	9	12
61–90 dagar	5	29
91 dagar–	75	0
Totalt	226	77
Kreditförlustreserv	-47	-16
Hyres- och kundfordringar, netto	179	61

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5894F88285B5588

20220926050008

4.3 Övriga kortfristiga fordringar

miljoner SEK	31 december 2021	31 december 2020
Skattefordringar	131	17
Handpenning vid förvärv	313	1 506
Förutbetald försäkringspremie	45	42
Förutbetalda räntekostnader	311	19
Övriga poster	1 202	650
Totalt	2 002	2 234

4.4 Likvida medel

I likvida medel ingår främst banktillgodohavanden. Det finns outnyttjade kreditavtal om 24 474 miljoner SEK (14 627) som inte är inkluderade i likvida medel.

4.5 Övriga justeringar i kassaflödesanalys

miljoner SEK	2021	2020
Avskrivningar	4	14
Hyresförluster	38	28
Valutakursdifferens	-76	-655
Andel av vinst i intresseföretag och joint venture	-905	-32
Totalt	-939	-645

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7ABE5694F98285B5588

20220926605009

5. Eget kapital

Vid räkenskapsårets utgång finns 9 726 321 st stamaktier (6 578 058), 200 st preferensaktier (200) av serie A, 35 205 992 st preferensaktier (20 317 179) av serie B och 327 379 st preferensaktier (0) av serie C. Röstvärdet för en stamaktie uppgår till 1/2-del och röstvärdet för en preferensaktie av serie A och B uppgår till 1/10-del och röstvärdet för en preferensaktie av serie C uppgår till 1/1.

Händelse	Aktieslag	Datum för registrering	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Förändring aktiekapital	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
Ingående balans 2020-01-01							
Nyemission	Stam, Pref B	2020-01-07	3 103 013	24 446 280	4 908 650	38 672 150	1,58
Nyemission	Stam, Pref B	2020-05-13	2 449 157	26 895 437	3 874 316	42 546 466	1,58
Utgående balans 2020-12-31				26 895 437		42 546 466	
Ingående balans 2021-01-01							
Nyemission	Stam, Pref B	2021-01-12	1 671 996	28 567 433	2 644 927	45 191 393	1,58
Nyemission	Stam, Pref B	2021-03-18	3 721 074	32 288 507	5 885 359	51 077 753	1,58
Nyemission	Stam, Pref B, Pref C	2021-11-17	12 637 892	44 926 399	19 991 855	71 069 608	1,58
Nyemission	Stam, Pref B, Pref C	2021-12-15	332 493	45 258 892	525 970	71 595 578	1,58
Utgående balans 2021-12-31				45 258 892		71 595 578	

Övrigt tillskjutet kapital

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

Hybridobligation

Heimstaden Bostad har emitterat hybridobligationer uppgående till 33,7 (13,6) miljarder SEK. Hybridobligationerna har en evig löptid med en rörlig kupongränta. Heimstaden Bostad har en möjlighet att lösa in utestående hybridobligationer fr.o.m. första möjliga inlösendag som infaller 5 år efter emissionsdagen.

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

Valutaomräkningsreserv

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.

För utlåning till dotterbolag som bedömts uppfylla IAS 21 paragraf 15 och 32 för utökad nettoinvestering i utländskt dotterbolag har omräkningseffekt för utlåning i utländska valuta påverkat övrigt totalresultat med SEK 1 328 million per utgången av 2021.

Balanserade vinstmedel

Balanserad vinst avser intjänade 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 dotterföretag och deras dotterbolag. Majoriteten av koncernens verksamheter är helägda.

Minoritetens andel av periodens resultat

miljoner SEK	2021	2020
Periodens totalresultat	5	1

Specifikation övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat är relaterat till omräkningsdifferenser i utländsk valuta som kan omklassificeras till resultat under efterföljande perioder.

miljoner SEK Land	Valutakod	2021	2020
Tjeckien	CZK	1 179	-1 343
Danmark	DKK	505	-594
Nederländerna, Tyskland och Finland	EUR	690	-790
Norge	NOK	1 264	-1 746
Polen	PLN	6	-6
Storbritannien	GBP	14	-
Totalt		3 627	-4 479

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F98285855B8

20220926050l0

6. Kapitalstruktur och finansiella poster

6.1 Finansiella instrument

Redovisningsprinciper

Finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar omfattar kundfordringar, övriga fordringar, aktier som är föremål för allmän handel, finansiella derivatinstrument och likvida medel.

Klassificeringen vid första redovisningen beror på den finansiella tillgångens avtalsenliga kassaflödesegenskaper och Heimstaden Bostads affärsmodell för hantering av dem. Med undantag för kundfordringar som inte innehåller någon betydande finansieringskomponent mäter Heimstaden Bostad initialt en finansiell tillgång till verkligt värde.

För att en finansiell tillgång ska klassificeras och värderas till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat, måste den ge upphov till kassaflöden som är "enbart betalningar av kapital och ränta" (Solely Payments of Principal and Interest – SPPI) på det utestående huvudbeloppet. Denna bedömning kallas SPPI-testet och utförs på instrumentnivå. Finansiella tillgångar med kassaflöden som inte kan klassificeras som SPPI klassificeras och värderas till verkligt värde via resultaträkningen, oavsett affärsmodell. Heimstaden Bostads affärsmodell för hantering av finansiella tillgångar avser hur den hanterar sina finansiella tillgångar för att generera kassaflöden. Affärsmodellen avgör om kassaflöden kommer att bero på insamling av avtalsenliga kassaflöden, försäljning av finansiella tillgångar eller båda. Finansiella tillgångar, klassificerade och värderade till upplupet anskaffningsvärde, hålls inom en affärsmodell med målet att inneha finansiella tillgångar för att samla upp avtalsenliga kassaflöden.

För efterföljande värdering klassificeras Heimstaden Bostads finansiella tillgångar i två kategorier:

- Finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen (derivatinstrument, aktier som är föremål för allmän handel osv)
- Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde (hyra och andra kundfordringar, övriga fordringar samt kontanter och kortfristiga insättningar)

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas i rapporten över finansiell ställning till verkligt värde med nettoförändringar i verkligt värde redovisade i resultaträkningen. Denna kategori inkluderar noterade aktier och derivatinstrument, som beskrivs närmare nedan.

För efterföljande värdering redovisar Heimstaden Bostad finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde om båda följande villkor är uppfyllda:

- Den finansiella tillgången hålls inom en affärsmodell med målet att hålla finansiella tillgångar för att samla upp avtalsenliga kassaflöden, och
- De avtalsmässiga villkoren för den finansiella tillgången ger vid de angivna datumen ger upphov till kassaflöden som enbart avser betalning av kapital och ränta på utestående kapitalbelopp

Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde värderas därefter enligt effektivräntemetoden och är föremål för nedskrivning, med undantag för finansiella tillgångar som inte innehåller en väsentlig finansieringskomponent. Vinster och förluster redovisas i resultaträkningen när tillgången tas bort, modifieras eller skrivs ned. Hyra och andra kundfordringar, övriga fordringar, kontanter och kortfristiga insättningar uppfyller dessa villkor och mäts därefter till upplupet anskaffningsvärde. En finansiell tillgång tas bort främst när rättigheterna att ta emot kassaflöden från tillgången har upphört att gälla eller när Heimstaden Bostad har överfört sina rättigheter att ta emot kassaflöden från tillgången, och Heimstaden Bostad antingen har överfört väsentligen alla risker och fördelar med tillgången, eller varken har överfört eller behållit väsentligen alla risker och fördelar med tillgången men däremot har överfört kontrollen över tillgången.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Heimstaden Bostad redovisar en a för förväntade kreditförluster för alla skuldinstrument utom de som hålls till verkligt värde via resultaträkningen.

Förväntade kreditförluster baseras på skillnaden mellan de avtalsenliga kassaflödena som förfaller i enlighet med avtalet och alla de kassaflöden som Heimstaden Bostad förväntar sig att få, diskonterade till en approximation av den ursprungliga effektiva räntan. De förväntade kassaflödena kommer att inkludera kassaflöden från försäljning av innehav av säkerheter eller andra kreditförbättringar som är integrerade i avtalsvillkoren. Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Övriga fordringar och tillgångar som inte omfattas av den förenklade metoden (se not 4.2 Hyra och kundfordringar), skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden, utgörs av likvida medel, fordringar på intressebolag, andra långfristiga fordringar samt övriga fordringar.

Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Bedömning av huruvida det föreligger en väsentlig ökning av kreditrisk per balansdagen för någon fordran eller tillgång baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

Heimstaden Bostad värderar att en finansiell tillgång har nedskrivningsbehov när avtalsenliga betalningar är förfallna 90 dagar. En finansiell tillgång kan i vissa fall betraktas som försumbar när intern eller extern information indikerar att Heimstaden Bostad sannolikt inte kommer att få de utestående avtalsbeloppen fullt ut, innan hänsyn tas till kreditförbättringar som innehas av Heimstaden Bostad. En finansiell tillgång skrivs av när det inte finns någon rimlig förväntan att återvinna de avtalsenliga kassaflödena.

Finansiella skulder

Heimstaden Bostads finansiella skulder består av räntebärande lån och upplåning, företagsobligationer, leasingskulder, derivatinstrument samt leverantörs- och övriga skulder. Det främsta syftet med dessa finansiella skulder är att finansiera koncernens verksamhet. Alla finansiella skulder redovisas initialt till verkligt värde netto efter direkt hänförbara transaktionskostnader, med undantag för derivatinstrument. 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 finansieringskostnad i resultaträkningen.

En finansiell skuld tas bort från bokföringen när förpliktelsen enligt skulden uppfylls eller upphävs eller upphör att gälla. När en befintlig finansiell skuld ersätts av en annan från samma långivare

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F98285585588

20220926050111

på väsentligt olika villkor, eller villkoren för en befintlig skuld väsentligen modifieras, behandlas ett sådant byte eller modifiering som borttagande av den ursprungliga skulden och redovisning av en ny skuld. Skillnaden i respektive redovisat värde redovisas i resultaträkningen.

Finansiella derivatinstrument

Heimstaden Bostad 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, valutaterminskontrakt för ekonomiska säkringsändamål och terminskontrakt avseende förvaltningsfastigheter som innehas i aktiebolag. Redovisning av derivatinstrumenten sker när de ekonomiska säkringsavtalen ingås. De värderas initialt och därefter till verkligt värde. Transaktionskostnader ingår direkt i finansieringskostnader. Vinster eller förluster på derivat redovisas i resultaträkningen i vinst/förlust, netto från värdering av finansiella instrument till verkligt värde via resultaträkningen. När terminskontrakt avseende förvaltningsfastigheter som innehas i aktiebolag regleras och bolaget tar kontroll över det nya dotterbolaget, överförs terminskontraktets verkliga värde till förvaltningsfastighetens verkliga värde.

Nettoredovisning av finansiella instrument

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

Värdering till verkligt värde av finansiella instrument

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

	31 december 2021		31 december 2020	
miljoner SEK	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Verkligt värde	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Finansiella derivatinstrument	440	440	-	-
Börsnoterade aktieinvesteringar	5 765	5 765	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	2 491	2 491	896	896
Kundfordringar	179	179	61	61
Övriga finansiella fordringar	1 469	1 469	2 045	2 045
Likvida medel	19 508	19 508	7 636	7 636
Totalt	29 791	29 791	10 638	10 638
Finansiella skulder				
Finansiella derivatinstrument	6	6	447	447
Långfristiga räntebärande skulder	134 895	135 229	64 066	65 387
Kortfristiga räntebärande skulder	23 485	23 485	6 713	6 713
Leasingskulder	794	794	531	531
Leverantörsskulder	566	566	414	414
Övriga skulder	4 411	4 411	1 045	1 045
Totalt	164 096	163 096	73 216	74 537

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

2021-12-31

		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:	6 401	5 765	165	471
Finansiella derivatinstrument				
Valutaswappar – NOK	165	-	165	-
Terminskontrakt	471	-	-	471
Börsnoterade aktieinvesteringar	5 765	5 765	-	-
Finansiella skulder värderat till verkligt värde:	-202	-	-202	-
Derivata finansiella skulder				
Valutaswappar – SEK	-173	-	-173	-
Ränteswappar	-28	-	-28	-

Inga förändringar gjordes i koncernens värderingsmetoder och -tekniker, samt den input som har tillämpats i värderingarna till verkligt värde under perioden. Finansiella derivatinstrument klassificeras som netto i balansräkningen och som kortfristiga skulder om de ska regleras inom tolv månader efter rapportperioden. Alla andra skulder klassificeras som långfristiga. Inga överföringar gjordes av värderingar till verkligt värde mellan nivå 1 och nivå 2 under 2021, och inga värderingar till verkligt värde överfördes till eller från nivå 3 under 2021.

2020-12-31

		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:	261	-	261	-
Finansiella derivatinstrument				
Valutaswappar – NOK	261	-	261	-
Finansiella skulder värderat till verkligt värde:	-708	-	-708	-
Derivata finansiella skulder				
Valutaswappar – SEK	-328	-	-328	-
Ränteswappar	-380	-	-380	-

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F98288685588

20220926050l2

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 väsentliga för värderingen till verkligt värde är direkt eller indirekt observerbar

Nivå 3 – Värderingstekniker för vilka den lägsta nivån för input som är väsentliga 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 väsentliga för värderingen till verkligt värde som helhet) i slutet av varje rapportperiod. Inga förändringar gjordes i koncernens värderingsmetoder och -tekniker, samt 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 2021			31 december 2020		
miljoner SEK	Typ	Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta, %[1]	Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta, %[1]
Förfall, år							
Inom 1 år från balansdagen	Betalar fast	5 314	15	0,15	5 733	16	0,10
Inom 1–5 år från balansdagen	Betalar fast	28 845	81	0,12	24 934	71	0,16
Senare än 5 år från balansdagen	Betalar fast	1 542	4	0,10	4 646	13	0,22
Summa räntederivat		35 701	100	0,12	35 313	100	0,17

[1] *Räntan indikerar den avtalade genomsnittliga räntan i kontrakten. En negativ ränta indikerar att vi tar emot fast ränta.*

Förfall, valutaswappar

		31 december 2021			31 december 2020		
miljoner SEK	Typ	Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta, %[1]	Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta, %[1]
Inom 1 år från balansdagen	Betalar rörlig	–	–	–	5 167	51	1,90
Inom 1–5 år från balansdagen	Betalar rörlig	5 624	100	2,36	5 017	49	2,13
Senare än 5 år från balansdagen	Betalar rörlig	–	–	–	–	–	–
Summa basswappar		5 624	100	2,36	10 184	100	2,01

[1] *Räntan indikerar den rörliga avtalade räntan på balansdagen.*

6.2 Finansiella risker

Refinansieringsrisk

För att minimera refinansieringsrisken använder bolaget olika pålitliga finansieringskällor med en diversifierad förfallostruktur. Bolagets finanspolicy anger nivån på nyckeltal samt en lägsta genomsnittlig löptid på lån i skuldportföljen på 8,9 år. För att minska refinansieringsrisken upprätthåller bolaget även betydande likviditetsreserver och icke utnyttjade kreditåtaganden.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisken är risken att Heimstaden Bostad inte kan fullgöra sina finansiella eller operativa förpliktelser till följd av överskottslikviditet, eller att koncernen inte kan betala för förvärv, investeringar eller andra signerade förpliktelser. För att minska denna risk har Heimstaden Bostad outnyttjade krediter hos banker som uppgick till 24 474 miljoner SEK, en finanspolicy som anger att det aldrig kan vara mer än 25% av skulder som förfaller under året, samt en policy som föreskriver att den beräknade likviditetskvoten alltid ska överstiga 125%.

Förfallostruktur 2021-12-31, miljoner SEK	0-1 år	1–5 år	>5 år
Räntebärande skulder	22 772	59 910	82 251
Leasingskulder	62	100	476
Derivat	5 314	28 845	1 542
Leverantörsskulder	566	–	–
Övriga skulder	6 274	–	–
Summa	34 988	82 855	84 269

Se not 8.5 för återbetalning av bryggfaciliteten på 17 714 miljoner kronor i januari 2022.

Förfallostruktur 2020-12-31, miljoner SEK	0-1 år	1–5 år	>5 år
Räntebärande skulder	6 321	24 244	40 485
Leasingskulder	21	58	436
Derivat	5 733	24 934	4 646
Leverantörsskulder	414	0	0
Övriga skulder	1 190	0	0
Summa	13 679	49 237	45 567

Finansiella åtaganden

Heimstaden Bostads låneavtal omfattar finansiella villkor. Om bolaget bryter mot något av villkoren i låneavtalen skulle det kunna leda till att lånet sägs upp, krav på omedelbar återbetalning eller att aktuell långivare gör anspråk på de säkerställda tillgångarna. Bolagets finanspolicy anger nivåer på viktiga krediter för att säkerställa att inga brott mot villkoren uppkommer. Regelbundna interna och externa revisioner säkerställer korrekt rapportering och information.

Kreditrisk

Om motparterna inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot bolaget eller om ett stort antal hyresgäster inte betalar hyran, skulle det leda till försämrad likviditet och förluster. För att minska den risken bedömer bolaget regelbundet motparternas kreditvärdighet. För de flesta hyreskontrakt betalas hyran i förväg och kreditrisken reduceras ytterligare genom att ha en stor och diversifierad kundbas.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F98285B6588

20220926605013

Ränterisk

Stigande räntor kan öka finansieringskostnaderna, vilket påverkar lönsamheten på ett negativt sätt. För att minska den risken har bolaget en finanspolicy enligt vilken minst 75% av den totala låneportföljen bör vara till fast ränta. Det hanteras genom lån med fast ränta, fastränteobligationer och ränteswappar.

Valutarisk

Bolaget äger tillgångar i andra valutor än rapporteringsvalutan, vilket leder till en risk för negativ påverkan på kassaflöden eller tillgångsvärden vid fluktuerande valutakurser. Bolaget använder i stor utsträckning matchande finansiering, som syftar till att matcha kassaflöden samt fluktuationer i tillgångs- och skuldvärde.

Värdeförändringar – derivat

Värdet på valutaderivat kan påverkas av förändringar i baskurser eller valutakurser. Bolagets finanspolicy anger vilka derivatinstrument som får användas för säkringsstrategier, vilken anger att enbart omsättbara instrument för vilka noterade priser kan inhämtas får användas. Bolaget följer också kontinuerligt marknadsrörelser och erhåller externa och interna derivatvärderingar.

Räntekänslighet

Följande tabell inkluderar känsligheten av en förändring av räntorna på lån och upplåning, möjlig 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:

2021	Ökning/minskning i baspunkter	Effekt på resultat före skatt (+)	Effekt på resultat före skatt (-)
Räntekostnader	1%	427	-526

2020	Ökning/minskning i baspunkter	Effekt på resultat före skatt (+)	Effekt på resultat före skatt (-)
Räntekostnader	1%	41	-148

Känslighetsanalys för valutarisker

2021 miljoner SEK	Nettotillgångar	Effekt på nettotillgångarna vid en 10% starkare SEK	Effekt på nettotillgångarna vid en 10% svagare SEK
CZK	17 401	-1 740	1 740
DKK	32 271	-3 227	3 227
EUR	23 565	-2 356	2 356
NOK	19 339	-1 934	1 934
GBP	1 083	-108	108
PLN	2 103	-210	210
Totalt	95 761	-9 576	9 576
10%		-9 576	
-10%		9 576	

2020 miljoner SEK	Nettotillgångar	Effekt på nettotillgångarna vid en 10% starkare SEK	Effekt på nettotillgångarna vid en 10% svagare SEK
CZK	9 131	-913	913
DKK	5 622	-562	562
EUR	10 951	-1 095	1 095
NOK	7 555	-755	755
Totalt	33 259	-3 326	3 326
10%		-3 326	
-10%		3 326	

6.3 Räntebärande skulder

	2021				2020			
miljoner SEK	Räntebärande skulder	Säkerställda lån, %	Andel, %	Outnyttjat kreditlöfte	Räntebärande skulder	Säkerställda lån, %	Andel, %	Outnyttjat kreditlöfte
Obligationer	75 282	0	47	-	30 317	0	43	-
Realkreditlån	34 599	100	22	-	21 359	100	30	-
Banklån	49 052	62	31	24 474	19 375	100	27	14 744
Totalt	158 933	41	100	24 474	71 051	57	100	14 744
Förutbetalda kostnader	-553				-271			
Summa inkl. förutbetalda kostnader	158 380				70 780			

Räntebärande skulder fördelat på olika valutor

	2021		2020	
Valuta	Miljoner SEK	Lokala valutor	Miljoner SEK	Lokala valutor
SEK	22 143	-	17 037	-
NOK	3 694	3 500	1 725	1 800
EUR	101 254	9 878	33 274	3 316
DKK	31 842	23 103	19 015	14 101
Totalt	158 933		71 051	
Förutbetalda kostnader	-553		-271	
Summa inkl. förutbetalda kostnader	158 380		70 780	

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F9828585588

20220926050l4

Noterade obligationer

Nominellt värde (miljoner)	Valuta	Verkligt värde*	Förfallodatum	Kreditbetyg	Årlig kupong	Identifieringsnummer	Börs
Räntebärande skulder							
1 000	SEK	313	2022-09-07	BBB	RÖRLIG 1,902%	XS1918010833	Euronext Dublin
500	NOK	520	2024-06-07	BBB	RÖRLIG 8,190%	NO0010838899	Oslo börs
700	EUR	465	2023-09-05	BBB	FAST 2,125%	XS1958655745	Euronext Dublin
500	EUR	510	2026-01-21	BBB	FAST 1,125%	XS2105772201	Euronext Dublin
50	EUR	56	2035-05-04	BBB	FAST 2,600%	XS2168047087	Euronext Dublin
50	EUR	59	2035-05-04	N/A	FAST 2,600%	XS2161838276	Euronext Dublin
500	SEK	310	2022-12-29	N/A	RÖRLIG 1,207%	XS2194280736	Euronext Dublin
700	EUR	718	2027-03-03	BBB	FAST 1,375%	XS2225207468	Euronext Dublin
900	SEK	612	2025-02-25	N/A	RÖRLIG 1,180%	XS2259800121	Euronext Dublin
400	SEK	401	2025-02-25	N/A	FAST 1,368%	XS2259781250	Euronext Dublin
400	NOK	394	2025-02-25	N/A	FAST 2,019%	NO0010906951	Oslo börs
400	NOK	406	2025-02-25	N/A	RÖRLIG 0%	NO0010906944	Oslo börs
500	EUR	501	2023-01-12	N/A	RÖRLIG 0,052%	XS2284258345	Euronext Dublin
750	SEK	750	2025-04-07	N/A	RÖRLIG 0,764%	XS2327990649	Euronext Dublin
500	SEK	500	2024-04-06	N/A	RÖRLIG 0,640%	XS2327839560	Euronext Dublin
200	NOK	200	2024-04-22	N/A	RÖRLIG 1,490%	NO0010976319	Oslo börs
1 250	NOK	1 247	2026-04-22	N/A	RÖRLIG 1,690%	NO0010976327	Oslo börs
350	NOK	349	2028-04-24	N/A	RÖRLIG 1,880%	NO0010976335	Oslo börs
750	EUR	718	2029-09-06	BBB	FAST 0,750%	XS2384259366	Euronext Dublin
1 250	EUR	1 253	2024-10-18	BBB	FAST 0,250%	XS2397239000	Euronext Dublin
750	EUR	747	2028-04-18	BBB	FAST 0,750%	XS2397252102	Euronext Dublin
750	EUR	752	2031-10-18	BBB	FAST 1,625%	XS2397252011	Euronext Dublin
1 050	SEK	1 050	2023-11-23	N/A	RÖRLIG 0,495%	XS2412109105	Euronext Dublin
2 800	SEK	2 803	2023-11-23	N/A	FAST 0,933%	XS2412106002	Euronext Dublin
650	SEK	651	2026-11-23	N/A	RÖRLIG 0,995%	XS2412106653	Euronext Dublin
850	SEK	849	2024-01-22	N/A	FAST 0,875%	XS2420348517	Euronext Dublin
Hybridobligationer[1]							
800	EUR	807	2025-02-19	BB+	VARIABEL 3,248%	XS2010037765	Euronext Dublin
500	EUR	499	2026-04-15	BB+	VARIABEL 3,375%	XS2125121769	Euronext Dublin
800	EUR	760	2027-05-01	BB+	VARIABEL 2,625%	XS2294155729	Euronext Dublin
600	EUR	577	2028-01-29	BB+	VARIABEL 3,000%	XS2357357766	Euronext Dublin
600	EUR	600	2027-01-13	BB+	VARIABEL 3,265%	XS2397251807	Euronext Dublin

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

Förfallostruktur räntebärande skulder

	Genomsnittlig kapitalbindning 2021-12-31					
miljoner SEK	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel, %	Kreditlöften	Andel, %
Låneförfall, år						
Inom 1 år från balansdagen	131	22 641	22 772	14	1 400	6
Inom 1–5 år från balansdagen	15 612	38 298	53 910	34	22 971	94
Senare än 5 år från balansdagen	49 329	32 922	82 251	52	102	0
Totalt	65 072	93 861	158 933	100	24 474	100

	Genomsnittlig kapitalbindning 2020-12-31					
miljoner SEK	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel, %	Kreditlöften	Andel, %
Låneförfall, år						
Inom 1 år från balansdagen	1 218	5 104	6 321	9	0	0
Inom 1–5 år från balansdagen	12 075	12 169	24 244	34	14 744	100
Senare än 5 år från balansdagen	27 441	13 044	40 485	57	0	0
Totalt	40 734	30 317	71 051	100	14 744	100

	Räntebindning 2021-12-31				
miljoner SEK	Säkerställda lån	Ej säkerställda lån	Total upplåning	Snittränta, % inkl marginal	Andel, %
Ränteförfall, år					
Inom 1 år från balansdagen	43 189	60 250	103 438	0,91	65
Inom 1–5 år från balansdagen	11 877	18 236	30 113	0,91	19
Senare än 5 år från balansdagen	10 007	15 375	25 382	1,14	16
Totalt	65 072	93 861	158 933	0,95	100

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F98285855B8

20220926050l5

	Räntebindning 2020-12-31				
miljoner SEK	Säkerställda lån	Ej säkerställda lån	Total upplåning	Snittränta, % inkl marginal	Andel, %
RäntefÖrfall, år					
Inom 1 år från balansdagen	35 189	14 985	50 174	1,22	71
Inom 1–5 år från balansdagen	3 367	7 807	11 174	2,25	16
Senare än 5 år från balansdagen	2 178	7 525	9 704	1,49	14
Totalt	40 734	30 317	71 051	1,42	100

Genomsnittlig återstående räntebindningstid i låneportföljen per 2021-12-31 uppgick till: 1,83 år (1,80)
Genomsnittlig återstående räntebindningstid i låneportföljen inkl. derivat per 2021-12-31 uppgick till: 2,19 år (3,06)
Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid per 2021-12-31 uppgick till: 8,86 år (10,54)

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

miljoner SEK	Företags-obligationer	Realkreditlån/ banklån	Förutbetalda kostnader	Leasing-skulder	Totalt
Ingående balans 2020-01-01	18 068	40 951	-271	818	59 564
Amortering låneskuld	–	–	–	-3	-3
Nya lån/övertagna skulder i samband med förvärv	13 374	974	–	–	14 348
Valutaeffekt på lån	-1 123	-1 191	–	-55	-2 369
Övriga justeringar	–	–	–	-229	-229
Utgående balans 2020-12-31	30 317	40 734	-271	531	71 311
Ingående balans 2021-01-01	30 317	40 734	-271	531	71 311
Amortering låneskuld	-8 070	-8 512	–	-12	-16 594
Nya lån/övertagna skulder i samband med förvärv	52 016	50 328	–	86	102 430
Valutaeffekt på lån	1 019	1 102	–	40	2 160
Aktivering av skuldemissionskostnader, netto efter avskrivningar	–	–	-282	9	-273
Utgående balans 2021-12-31	75 282	83 652	-553	733	159 114

6.4 Kapitalstruktur

Tillgången till långsiktigt kapital är viktigt för att vi ska kunna förvärva, utveckla och förvalta fastighetsportföljen. Förändringar i kapitalstrukturen påverkar verksamhetens finansiella risk och resultatkapacitet, och vi övervakar kapitalstrukturen för att säkerställa att den är i linje med vår finanspolicy.

Finanspolicy

		Policy	2021	2020
Räntetäckningsgrad (ICR), rullande 12 månader, enligt S&P	Multipel	≥ 2,4	2,9	2,5
Nettoskuld / Nettoskuld + Eget kapital, enligt S&P	%	< 55	52,2	49,8
Genomsnittlig löptid för lån	År	≥ 4	8,9	10,5
Löptid för lån, enskilt år	%	≤ 25	14 (2022)	13
Andel av lån från enskilda långivare	%	≤ 20	11	12
Räntesäkringsgrad	%	≥ 75	77	80
Likviditetsgrad	%	≥ 1,25	2,90	1,49

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F9E4DF4F7AB5894F98285865B8

20220926050016

7. Övriga skulder

7.1 Leasing

Redovisningsprinciper

Heimstaden Bostad har hyresåtagande för tomträtter, 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 resultaträkningen. Leasingbetalningar redovisas dels som betalning av ränta och dels som amortering av leasingskulden. Leasingbetalningarna omförhandlas vid avtalens slut för att reflektera marknadshyrorna. Avtalen förfaller huvudsakligen till omförhandling om mer än 5 år. 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 hyresvärd/leasinggivare redovisas dels som amortering på leasingskulden och dels som räntekostnad i resultaträkningen.

Tabellen nedan visar nyttjanderättstillgångarna per kategori:

miljoner SEK	Lokaler	Fordon	Övrigt	Totalt
Ingående balans 2020-01-01	184	3	1	188
Kontraktsförändringar	17	2	-	19
Omklassificeringar	-169	-1	-	-170
Avskrivningar	-2	-1	-1	-4
Valutaförändring	-1	-1	-	-2
Utgående balans 2020-12-31	29	2	-	31
Kontraktsförändringar	-13	2	-	-11
Avskrivningar	-3	-2	-	-5
Valutaförändring	2	-	-	2
Utgående balans 2021-12-31	15	2	-	17

Nedan anges redovisade värden för leasingskulder (inkluderade under räntebärande lån och skulder) och förändringar under perioden:

miljoner SEK	2021	2020
Per den 1 januari	610	616
Årets investeringar	88	-
Upplupna räntor	5	1
Betalningar	-12	-1
Omklassificering	4	-174
Valutaförändring	40	-34
Per den 31 december	733	610
Kortfristiga	5	4
Långfristiga	728	606

Följande är beloppen redovisade i resultaträkningen:

miljoner SEK	2021	2020
Avskrivning av nyttjanderättstillgångar	-5	-5
Räntekostnader på leasingskulder	-5	-5
Kostnader avseende kortfristiga leasingavtal (inkluderade i försäljningskostnaden)	-2	-
Kostnader avseende leasing av tillgångar av lågt värde (inkluderade i administrativa kostnader)	-2	-
Rörliga leasingkostnader (inkluderade i försäljningskostnaden)	0	-
Totalt belopp redovisat i resultaträkningen	-14	-9

Den odiskonterade låneskuldens löptid fördelas enligt följande:

miljoner SEK	2021	2020
Inom ett år	62	21
1–5 år	100	58
> 5 år	476	436
Totalt	638	515

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F9E4DF4F7AB5694F882858588

20220926605017

7.2 Uppskjuten skatt

Redovisningsprinciper

Uppskjuten inkomstskatt tillhandahålls i sin helhet enligt balansräkningsmetoden på temporära skillnader som uppstår mellan skattemässiga tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten skatt redovisas dock inte om den härrör från första redovisningstillfället av en tillgång eller skuld i en annan transaktion än ett rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisning eller skattepliktig vinst eller förlust.

Uppskjuten inkomstskatt fastställs med hjälp av skattesatser som har antagits eller väsentligen antagits vid tidpunkten för koncernens balansräkning och förväntas gälla när den relaterade uppskjutna skattefordran realiseras eller uppskjutan inkomstskatt är fast. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den utsträckning det är troligt att framtida skattepliktiga vinster kommer att finnas tillgängliga mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas. Det redovisade värdet på Heimstaden Bostads förvaltningsfastigheter antas realiseras genom försäljning vid slutet av nyttjandeperioden.

Tillämpad skattesats för kapitalvinst baseras på den skattesats som skulle tillämpas vid direktförsäljning av fastigheten som redovisas i balansräkningen oavsett om Heimstaden Bostad skulle strukturera försäljningen genom avyttring av dotterbolaget som innehar tillgången, till vilken en annan skatt kan gälla. Den uppskjutna skatten beräknas sedan utifrån respektive temporära skillnader och skattekonsekvenser som uppstår vid återvinning genom försäljning. Uppskjuten inkomstskatt b på temporära skillnader som uppstår vid investeringar i dotterbolag, utom när tidpunkten för återföringen av den temporära skillnaden kontrolleras av Heimstaden Bostad och det är troligt att den temporära skillnaden inte kommer att reverseras inom överskådlig framtid. Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns en juridiskt verkställbar rätt att kvitta aktuella skattefordringar mot aktuella skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skulderna hänför sig till inkomstskatt som tas ut av samma skattemyndighet och på samma skattepliktiga enhet.

Uppskjuten skatt

	2021		2020	
miljoner SEK	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt
Uppskjuten skattefordran underskottsavdrag				
Ingående anskaffningsvärde	-667	-147	-895	-197
Årets förändring	-418	-89	228	50
Utgående anskaffningsvärde	**-1 085**	**-236**	**-667**	**-147**
Uppskjuten skatteskuld fastigheter				
Ingående anskaffningsvärde	20 923	4 453	12 865	2 738
Rörelseförvärv	48 916	12 877	-	-
Årets avskrivningar	187	39	199	91
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	21 217	4 528	8 122	1 713
Årets återföringar på grund av försäljningar	-79	-17	-	-
Förändrad skattesats	-	-	-203	-29
Utgående anskaffningsvärde	**91 163**	**21 880**	**20 923**	**4 453**
Finansiella derivatinstrument				
Ingående anskaffningsvärde	-447	-95	-65	-15
Årets förändring	881	186	-382	-80
Utgående anskaffningsvärde	**434**	**91**	**-447**	**-95**
Uppskjuten skatt övriga temporära skillnader	629	169	-	-
Netto uppskjuten skatt				
Ingående anskaffningsvärde	19 809	4 212	11 904	2 526
Rörelseförvärv	48 916	12 877	-	-
Valutakursdifferens	-	235	-	-87
Årets förändring	22 416	4 590	7 905	1 774
Utgående anskaffningsvärde	**91 141**	**21 904**	**19 809**	**4 212**

Värderade underskott uppgår till 1 085 miljoner SEK (667).

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB564F8828585E5E8

20220926050018

7.3 Övriga kortfristiga skulder

miljoner SEK	31 december 2021	31 december 2020
Aktuella skatteskulder	450	291
Skatt för fastighetsöverföringar	2 414	26
Skulder hänförliga till fastighetstransaktioner	645	524
Moms byggprojekt	–	105
Övriga kortfristiga skulder	902	99
Totalt	4 411	1 045

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F982858588

20220926050019

8. Övriga upplysningar

8.1 Upplysningar om närstående

Transaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor.

Som närstående definieras:

- Samtliga bolag inom Heimstaden-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

Sammanfattning av transaktioner med närstående

Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 7.

Under 2021 har Heimstaden Bostad köpt förvaltnings- och administrativa tjänster, från Heimstaden AB och dess dotterbolag, uppgående till 1 437 miljoner SEK (964).

Under 2021 har Heimstaden Bostad AB förvärvat fastigheter från koncernbolag för 0 miljoner SEK (0).

Under 2021 erhöll Ivar Tollefsen och hans familj totalt 15 miljoner SEK för markhyra (13 miljoner SEK).

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

VD och WD äger andelar i Heimstaden Bostad AB och har därigenom under 2021 och 2020 erhållit utdelning samt deltagit i nyemissionen.

Transaktioner med intressebolag och joint ventures

miljoner SEK	2021	2020
Ränteintäkter från andelar i intressebolag och joint ventures	22	68
Fordringar på andelar i intressebolag och joint ventures	161	82
Skulder till andelar i intressebolag och joint ventures	-	284
Kapitaltillskott till andelar i intressebolag och joint ventures	-	25

Utöver de närstående som presenteras ovan, se också not 3.4, intressebolag och joint ventures.

8.2 Rörelseförvärv

Den 1 december 2021 förvärvade Heimstaden Bostad 100% av rösterna i Akellus Lägenheter Aktiebolag, Akellus Bolig Holding ApS och Akellus GmbH för 92,5 miljarder kronor. Portföljen omfattade 28 776 bostäder i Sverige, Tyskland och Danmark.

Som en följd av rörelseförvärvet och den preliminära analysen av allokering av köpeskillingen redovisades 16 466 miljoner SEK i goodwill. Goodwill uppstod genom att köpeskillingen översteg verkligt värde på förvärvade nettotillgångar. Goodwillbeloppet är relaterat till uppskjutna skatteskulder om 12 949 Mkr och 3 518 Mkr från synergier hänförliga till stordriftsfördelar (core goodwill). Förvärvet har analyserats i enlighet med IFRS3 och bedöms uppfylla kriterierna för rörelseförvärv, se även not 3.2 för ytterligare information.

De förvärvade verksamheterna har från förvärvstidpunkten till den 31 december 2021 bidragit till koncernens intäkter och resultat före skatt med 244 miljoner kronor. Om förvärvet hade skett i början av 2021 hade intäkter och resultat före skatt för 2021 ökat med 2 442 miljoner kronor respektive 16 413 miljoner kronor.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F98285855B8

20220926050020

Förvärv av Akelius fastigheter i Tyskland, Sverige och Danmark

Balans, 2021-12-01

miljoner SEK	Verkligt värde redovisat vid förvärv
NETTOTILLGÅNGAR	
Förvaltningsfastigheter	89 069
Maskiner och inventarier	10
Övriga finansiella anläggningstillgångar	68
Exploateringsfastigheter	457
Övriga omsättningstillgångar	246
Likvida medel	288
Långfristiga räntebärande skulder	-13 067
Långfristiga skulder, finansiella leasingavtal	-68
Uppskjuten skatteskuld	-12 949
Övriga långfristiga skulder	-70
Övriga kortfristiga skulder	-723
Identifierade nettotillgångar till verkligt värde	63 271
Goodwill	16 466
Summa nettotillgångar	79 737

EFFEKT PÅ KASSAFLÖDET	
Köpeskilling betald	79 737
- likvida medel i förvärvade bolag	288
Total effekt på kassaflödet	79 449

8.3 Ställda säkerheter

miljoner SEK	31 december 2021	31 december 2020
Fastighetsinteckningar[1]	62 526	52 386
Pantsatta aktier i dotterbolag[1]	7 622	7 790
Totalt	70 148	60 176

[1] *Säkerheterna har ställts till förmån för räntebärande lån från kreditinstitut.*

8.4 Eventualförpliktelser och åtaganden

Företrädesrätt

År 2016 fick Heimstaden Bostad en garanti från moderbolaget Fredensborg AS för eventuella förluster relaterade till kommunens potentiella användning av företrädesrätt – att köpa nio fastigheter från Heimstaden Bostad Invest 10 AS. Fredensborg AS bestred beslutet om att kommunen gavs rättighet att använda företrädesrätten i en rättegång som väckts vid domstolen, angående fem av fastigheterna, men 2020 avgjorde tingsrätten i Oslo till kommunens fördel. Därefter ingick parterna ett förlikningsavtal och de fem fastigheterna såldes till kommunen den 31 december 2021. Fredensborg AS har lämnat en säkerhet för skillnaden mellan försäljningspriset och deras verkliga värde per datumet för försäljningen. Därför redovisades inga förluster från försäljningen.

Investeringsskyldigheter

Heimstaden Bostad har tecknat avtal med säljare av förvaltningsfastigheter placerade i ett corporate wrapper. Ett corporate wrapper innehar en befintlig investeringsfastighet och hyresavtal med hyresgäster. Heimstaden Bostad kommer att förvärva 100% av de utestående aktierna i ett corporate wrapper vid ett senare tillfälle. 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.

Heimstaden Bostad har tecknat avtal för att förvärva förvaltningsfastigheter under uppförande efter balansdagen. Per den 31 december 2021 hade Heimstaden Bostad totala investeringsåtaganden om 12 069 mkr mellan 2022 och 2028, se tabellen nedan.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F98285B5588

20220926O5021

2021

Mkr	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Totalt
Investeringsskyldigheter	3 871	1 643	3 303	2 273	378	601	-	12 069

2020

Mkr	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Totalt
Investeringsskyldigheter	26 958	392	4 783	5 604	758	319	872	39 686

Investeringar

Den 31 december hade Heimstaden Bostad avtalat terminsfinansieringsavtal med tredje part och är följaktligen bundna till framtida investeringar avseende förvaltningsfastigheter med hyresrätter under uppförande på 5 040 Mkr.

Tvister

Per balansdagen är Heimstaden Bostad inte part i någon pågående process som förväntas ha en väsentlig inverkan på den finansiella rapporteringen.

8.5 Händelser efter rapportperiodens slut

Den 19 januari 2022 investerade Allianz Real Estate, på uppdrag av Allianz-bolag, 7,9 miljarder kronor i Heimstaden Bostads portfölj i Sverige med fastigheter som nyligen köpts av Akelius och bildar ett joint venture (JV) på portföljen på 30,4 miljarder kronor centralt belägen i Malmö och Stockholm. De 99 fastigheterna ingår i den portfölj som Heimstaden Bostad förvärvade från Akelius med 3 377 bostäder i Malmö och 5 932 i Stockholm, vilket gör JV till en av de största privata bostadsägarna i den svenska huvudstaden. JV:et är finansierad med eget kapital, inklusive Allianz investering på 7,9 miljarder kronor, samt en lånefacilitet från Heimstaden Bostad. Aktieägarna innehar en kombination av preferensaktier och stamaktier med olika rätt till utdelning och rösträtt. Heimstaden Bostad innehar en högre andel stamaktier och samriskföretaget kommer att konsolideras fullt ut i Heimstaden Bostad.

Den 5 januari 2022, prissatte Heimstaden Bostad 500 miljoner euro med rörlig ränta under sitt EMTN-program. Sedlarna har en löptid på två år med köpoption till pari efter ca. ett år och har en rörlig ränta till en löptid på 3 månaders EURIBOR plus 55 bps. Emissionen genomfördes genom ett klubbavtal med europeiska penningmarknadsfonder. Saldot används för att refinansiera de 500 miljoner euro som löper med rörlig ränta med förfallodag i januari 2023 som löstes in den 21 januari 2022 i enlighet med kungörelsen från Heimstaden Bostad den 21 december 2021.

Den 17 januari 2022 prissatte Heimstaden Bostad 1 200 miljoner euro i senior osäkrade fasta räntor med 3,5- och 5,5-åriga löptider under sitt EMTN-program. 700 miljoner euro 3,5 års sedel och 500 miljoner euro 6,5 år har en årlig kupong på 0,625% respektive 1,375%. Sedlarna förväntas få betyget "BBB" av S&P. Nettoresultatet, tillsammans med tillgängliga likvida medel, användes för att återbetala helade utestående lånet under Heimstaden Bostads byggfinansieringsfacilitet relaterat till förvärvet av Akelius portföljer i Sverige, Danmark och Tyskland samt för allmänna företagsändamål.

Den 25 januari 2022 prissatte Heimstaden Bostad 200 miljoner euro i en tapemission av vår befintliga obligation med rörlig ränta utgiven den 5 januari 2022. Det totala utestående beloppet för den rörliga sedelan uppgår till 700 miljoner euro. Tapemissionen gjordes till exakt samma villkor som den ursprungliga handeln, med en kupong med rörlig ränta på 3 månaders Euribor plus 55 bps till förfall och samma köpoptionsdatum.

Den 15 februari 2022, Heimstaden Bostad stärker sin närvaro i Sverige genom förvärvet av Vätterbygdens Byggnads AB för 1,7 miljarder kronor. Beståndet består av 806 bostäder och 21 nya vindslägenheter under uppförande, främst belägna i attraktiva mikrolägen i Jönköpings centrala delar.

Bokslutet utgör en del av årsredovisningen och undertecknades av styrelsen och VD den 28 februari 2022

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F98285865B8

20220926050222

Moderbolagets finansiella rapporter och noter

Resultaträkning

miljoner SEK	Not	YTD 2021	YTD 2020
Intäkter från förvaltningstjänster		1	4
Övriga rörelsekostnader		-15	–
Administrativa kostnader	2.1, 2.2, 7.2	-603	-385
Rörelseresultat		-617	-381
Ränteintäkter	2.3	555	543
Räntekostnader	2.3	-668	-680
Övriga finansiella poster, netto	2.3	331	-245
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	5.2	306	-260
Resultat efter finansiella poster		7	-1 022
Bokslutsdispositioner	2.4	0	716
Resultat före skatt		7	-305
Inkomstskatt	2.5	-104	50
Periodens resultat		-97	-256

Rapport över totalresultat

miljoner SEK	Not	YTD 2021	YTD 2020
Årets resultat enligt resultaträkningen		-97	-256
Övrigt totalresultat		–	–
Totalresultat		-97	-256

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F98285E5588

20220926050523

Balansräkning

miljoner SEK	Not	31 december 2021	31 december 2020
TILLGÅNGAR			
Aktier och andelar	7.4	62 021	39 867
Börsnoterade aktieinvesteringar		5 188	-
Uppskjuten skattefordran	3.1	41	93
Långfristiga fordringar, dotterbolag	3.2, 7.2	100 209	18 343
Summa anläggningstillgångar		**167 459**	**58 304**
Kortfristiga fordringar, dotterbolag	3.3, 7.2	40 369	33 721
Övriga finansiella tillgångar		86	100
Likvida medel	8.4	16 555	5 916
Summa omsättningstillgångar		**57 010**	**39 737**
SUMMA TILLGÅNGAR		**224 469**	**98 041**

Mkr	Not	31 december 2021	31 december 2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		71	43
Bundet eget kapital		**71**	**43**
Överkursfond		95 176	50 240
Hybridobligation		33 652	13 621
Balanserade vinstmedel		-4 525	450
Fritt eget kapital		**124 203**	**64 310**
Summa eget kapital	4	**124 274**	**64 353**
Räntebärande skulder	5.1	45 303	23 210
Finansiella derivatinstrument	5.2	198	453
Långfristiga skulder, dotterbolag	6.1, 7.2	54 242	9 729
Summa långfristiga skulder		**99 743**	**33 392**
Leverantörsskulder		3	8
Aktuella skatteskulder		51	26
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6.2	398	260
Summa kortfristiga skulder		**452**	**295**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**224 469**	**98 041**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F8828585588

20220926050024

Rapporter över förändringar i eget kapital

miljoner SEK	Aktiekapital	Överkursfond	Hybridobligation	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital, 2019-12-31	34	37 997	8 514	2 665	49 610
Periodens resultat	–	–	69	-325	-256
Totalresultat	–	–	69	-325	-256
Aktieemission	9	12 843	–	–	12 851
Utdelning	–	–	-69	-1 828	-1 897
Emission av hybridobligationer	–	–	5 189	–	5 189
Emissionskostnad	–	–	-82	-63	-145
Summa transaktioner med bolagets ägare	9	12 843	5 038	-1 891	15 998
Eget kapital 2020-12-31	43	50 240	13 621	450	64 353
Ingående balans 2021-01-01	43	50 240	13 621	450	64 353
Periodens resultat	–	–	406	-502	-97
Totalresultat	0	0	406	-502	-97
Aktieemission	29	44 936	–	–	44 965
Utdelning	–	–	-406	-4 572	-4 978
Emission av hybridobligationer	–	–	20 235	–	20 235
Emissionskostnad	–	–	-204	–	-204
Summa transaktioner med bolagets ägare	29	44 936	19 625	-4 572	60 018
Eget kapital, 2021-12-31	71	95 176	33 652	-4 625	124 274

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5894F98285865B8

20220926050025

Kassaflödesanalys

miljoner SEK	Not	2021	2020
Kassaflöden från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		7	-1 023
Justeringar för en avstämning av resultat före skatt mot nettokassaflöden:			
Övriga justeringar	7.3	-995	448
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning(+) av kortfristiga fordringar		-57	676
Ökning/minskning(-) av leverantörsskulder och övriga skulder		158	174
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-887	277
Betald inkomstskatt		-26	-
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		-913	277

Mkr	Not	2021	2020
Kassaflöden från investeringsverksamheten			
Rörelseförvärv, netto efter likvida medel	8.2	-2 347	-
Börsnoterade aktieinvesteringar		-5 118	-
Lösen räntederivat		51	113
Nettokassaflöde använt i investeringsverksamheten		-7 414	113
Kassaflöden från finansieringsverksamheten			
Upptagna räntebärande skulder	5.1	29 839	8 709
Amortering av lån	5.1	-8 070	-2 757
Utbetald utdelning		-4 572	-1 897
Likvid från nyemission		44 985	12 851
Likvid till dotterbolag		-64 095	-19 579
Likvid från emission av hybridkapital		20 285	5 169
Återbetalningar på hybridobligationer		-610	-145
Nettokassaflöde använt i finansieringsverksamheten		17 691	2 371
Likvida medel vid periodens början		5 916	2 811
Nettoförändringar i likvida medel		9 364	2 761
Valutaeffekt i likvida medel		1275	344
Likvida medel vid periodens slut		16 555	5 916

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F98285B5588

20220926050026

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 förvärvade 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 intressebolag samt joint ventures i enlighet med IFRS 9 och tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventualförpliktelser och eventuella tillgångar.

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 koncerninternfordran. 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 koncernföretag 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 rörelseresultatet. Nyttjanderätttillgången och leasingskulden redovisas därmed inte i balansräkningen.

Uppställningsform
För moderbolaget redovisas resultaträkning och övrigt totalresultat i två rapporter. Resultaträkning och balansräkning är upprställda enligt årsredovisningslagens scheman, 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:
DOC202F3E4DF4F7ABE5694F68285855B8

20220926605027

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	2021	2020
Revisionsuppdrag	3	2
Övriga bestyrkandeuppdrag	2	1
Skatterådgivning	-	-
Övriga uppdrag	-	-
Totalt	5	3

Moore

miljoner SEK	2021	2020
Revisionsuppdrag	2	2
Övriga bestyrkandeuppdrag	0	0
Skatterådgivning	-	-
Övriga uppdrag	-	-
Totalt	2	2

Totalt

miljoner SEK	2021	2020
Revisionsuppdrag	5	4
Övriga bestyrkandeuppdrag	2	1
Skatterådgivning	-	-
Övriga uppdrag	-	-
Totalt	7	5

2.2 Personal och ledande befattningshavare

Ersättning till styrelsens ordförande uppgick under 2021 till 0,9 miljoner SEK (0,5). Ingen övrig ersättning utgick till styrelsens ledamöter förutom styrelsearvode angett i koncernnot 2.5. VD erhåller ersättning från Heimstaden AB och dessa kostnader ingår i förvaltnings- och administrativa tjänster från Heimstaden AB.

Styrelsen har under året bestått av 11 (11) ledamöter, varav 7 (8) män. Det var 1 (1) övriga ledande befattningshavare, varav 1 (1) är män

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F9828585588

20220926050028

2.3 Finansiella intäkter och kostnader

miljoner SEK	2021	2020
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter dotterbolag	649	535
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	7	8
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	656	543
Räntekostnader lån	-481	-538
Räntekostnader dotterbolag	-187	-31
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-	-16
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-668	-680
Övriga finansiella poster, netto	2021	2020
Valuta, finansiella poster	740	-188
Övriga finansiella kostnader	-409	-57
Totalt	331	-245
Summa resultat från finansiella poster	318	-382

2.4 Bokslutsdispositioner

miljoner SEK	2021	2020
Erhållna koncernbidrag	-	716
Totalt	-	716

2.5 Inkomstskatt

miljoner SEK	2021	2020
Inkomstskatt	-51	-26
Uppskjuten skatt	-53	77
Summa inkomstskatt redovisad i resultaträkning	-104	51
Resultat före skatt	7	-307
Skatt enligt gällande skattesats	-1	68
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	-	9
Ej avdragsgilla kostnader	-	-6
Ej avdragsgillt räntenetto	-189	-26
Skatteeffekter av hybridobligation	137	32
Skatt hänförlig till tidigare år	-51	-26
Summa inkomstskatt redovisad i resultaträkning	-104	51

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F98285B5588

20220926050029

3. Tillgångar

3.1 Uppskjuten skattefordran

miljoner SEK	31 december 2021	31 december 2020
Ingående anskaffningsvärde	93	16
Årets förändring	-52	77
Utgående anskaffningsvärde	**41**	**93**

3.2 Långfristiga fordringar, dotterbolag

miljoner SEK	31 december 2021	31 december 2020
Ingående anskaffningsvärde	19 343	20 308
Årets förändring	80 866	-965
Utgående anskaffningsvärde	**100 209**	**19 343**

Fordringar på koncernbolag avser löpande avräkning mellan moder- och dotterbolag. Koncerninterna lån löper med marknadsmässiga villkor. Ingen säkerhet har ställts för lånens fullgörande.

3.3 Kortfristiga fordringar, dotterbolag

miljoner SEK	31 december 2021	31 december 2020
Ingående anskaffningsvärde	33 721	12 849
Årets förändring	6 648	20 872
Utgående anskaffningsvärde	**40 369**	**33 721**

Fordringar på koncernbolag avser löpande avräkning mellan moder- och dotterbolag. Koncerninterna lån löper med marknadsmässiga villkor. Ingen säkerhet har ställts för lånens fullgörande.

3.4 Likvida medel

I likvida medel ingår främst banktillgodohavanden. Förändring av likvida medel framgår av kassaflödesanalysen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5684F88285B5588

2022092605030

4. Eget kapital

4.1 Eget kapital

Händelse	Aktieslag	Datum för registrering	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Förändring aktiekapital	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
Ingående balans 2020-01-01							
Nyemission	Stam, Pref B	2020-01-07	3 103 013	24 445 280	4 908 650	38 672 150	1,58
Nyemission	Stam, Pref B	2020-05-13	2 449 157	26 895 437	3 874 316	42 546 466	1,58
Utgående balans 2020-12-31				**26 895 437**		**42 546 466**	
Ingående balans 2021-01-01							
Nyemission	Stam, Pref B	2021-01-12	1 571 996	28 567 433	2 544 927	45 191 393	1,58
Nyemission	Stam, Pref B	2021-03-18	3 721 074	32 288 507	5 886 359	51 077 752	1,58
Nyemission	Stam, Pref B, Pref C	2021-11-17	12 637 892	44 926 399	19 991 855	71 069 607	1,58
Nyemission	Stam, Pref B, Pref C	2021-11-17	332 493	45 258 892	525 970	71 595 577	1,58
Utgående balans 2021-12-31				**45 258 892**		**71 595 577**	

Per den 31 december 2021 fanns 9 725 321 st stamaktier (6 578 058), 200 st preferensaktier (200) av serie A, 35 205 992 st preferensaktier (20 317 179) av serie B och 927 379 st preferensaktier (0) av serie C. Röstvärdet för en stamaktie uppgår till 1/2-del och röstvärdet för en preferensaktie av serie A och B uppgår till 1/10-del och röstvärdet för en preferensaktie av serie C uppgår till 1/1.

Förslag till vinstdisposition, SEK

Överkursfond	95 176 170 400	Utdelning till aktieägare	6 621 384 882
Hybridobligation	33 652 042 952	Överkursfond	95 176 170 400
Balanserade vinstmedel	-4 526 478 211	Hybridobligation	33 652 042 952
Årets resultat	-96 675 144	Balanserade vinstmedel	-11 246 538 237
Totalt	124 203 060 007	Totalt	124 203 060 007

Styrelsen föreslår att de medel om 124 203 060 007 kronor som står till årsstämmans förfogande utdelas till aktieägarna i enlighet med följande: Vinstutdelning ska lämnas till stamaktieägare med 318,103844592893 kronor per stamaktie, till ett totalt belopp om 3 093 662 000 kronor. Vinstutdelning ska lämnas till innehavare av preferensaktier av serie A, i enlighet med bolagets bolagsordning, med 2 170 304,40676072 per preferensaktie av serie A, till ett totalt belopp om 434 060 881,756143 kronor. Vinstutdelning ska lämnas till innehavare av preferensaktier av serie B1, B2, B3 och B4, i enlighet med bolagets bolagsordning, med 122,431059573938 kronor per preferensaktie av serie B1, B2, B3 och B4, till ett totalt belopp om 2 487 453 752,52336 kronor. Vinstutdelning ska lämnas till innehavare av preferensaktier av serie B5, i enlighet med bolagets bolagsordning, med 118,751152486954 per preferensaktie av serie B5, till ett totalt belopp om 154 376 260,730735 kronor. Vinstutdelning ska lämnas till innehavare av preferensaktier av serie B6, i enlighet med bolagets bolagsordning, med 97,0082469729574 per preferensaktie av serie B6, till ett totalt belopp om 293 571 460,307966 kronor. Vinstutdelning ska lämnas till innehavare av preferensaktier av serie B7, i enlighet med bolagets bolagsordning, med 15,2079480117139 per preferensaktie av serie B7, till ett totalt belopp om 156 927 013,545894 kronor. Vinstutdelning ska lämnas till innehavare av preferensaktier av serie B8, i enlighet med bolagets bolagsordning, med 5,47082212121237 per preferensaktie av serie B8, till ett totalt belopp om 1 383 512,89204584 kronor. Följaktligen föreslås totalt 6 621 384 881,75615 kronor i utdelning. Återstående belopp, 117 581 675 125 kronor, ska överföras i ny räkning. Utdelningen ska utbetalas i direkt anslutning till beslut av årsstämman den 29 mars 2022. Ingen vinstutdelning ska, i enlighet med bolagets bolagsordning, utbetalas till preferensaktie av serie C.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F982858586588

20220926050031

5. Kapitalstruktur och finansiella poster

5.1 Räntebärande skulder

miljoner SEK	31 december 2021	31 december 2020
Förfall, år		
Inom 1 år från balansdagen	22 641	5 104
Inom 1–5 år från balansdagen	20 360	12 169
Senare än 5 år från balansdagen	2 684	6 020
Totalt	45 685	23 293
Förutbetalda kostnader	-381	-83
Totalt	45 303	23 210

	2021		2020	
miljoner SEK	Lånebelopp	Snittränta, % inkl marginal	Lånebelopp	Snittränta, % inkl marginal
Räntebindningstid, år				
Inom 1 år från balansdagen	39 749	0,7	14 984	1,4
Inom 1–5 år från balansdagen	5 423	2,1	7 807	2,1
Senare än 5 år från balansdagen	513	2,8	502	1,5
Totalt	45 685	0,9	23 293	1,6
Förutbetalda kostnader	-381	-	-83	-
Totalt	45 303	-	23 210	-

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

miljoner SEK	Obligationer	Realkreditlån/ banklån	Förutbetalda kostnader	Totalt
Ingående balans 2020-01-01	18 066	-	-	18 066
Nya lån/övertagna skulder i samband med förvärv	4 262	1 690	-	5 952
Valutaeffekt på lån	-808	-	-	-808
Utgående balans 2020-12-31	21 520	1 690	-	23 210
Ingående balans 2021-01-01	21 520	1 690	-	23 210
Amortering låneskuld	-5 870	-2 200	-	-8 070
Nya lån/övertagna skulder i samband med förvärv	24 377	5 460	-302	29 535
Valutaeffekt på lån	628	-	-	628
Utgående balans 2021-12-31	40 655	4 950	-302	45 303

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F98285B5588

20220926050032

5.2 Värdeförändring räntederivat

miljoner SEK	2021	2020
Vinst eller förlust vid avyttring av säkringsinstrument	51	113
Värdeförändring	255	-373
Totalt	306	-260

		2021			2020		
miljoner SEK	Typ	Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta, %	Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta, %
Räntebindningstid, år							
Inom 1 år från balansdagen	Betalar fast	3 470	17	0,1	2 091	10	0,1
Inom 1–5 år från balansdagen	Betalar fast	16 639	80	0,0	15 638	77	0,0
Senare än 5 år från balansdagen	Betalar fast	750	4	0,3	2 600	13	0,5
Summa köpta swappar		20 859	100	0,0	20 328	100	0,0
Inom 1 år från balansdagen	Betalar rörlig	3 610	100	0,8	5 167	51	1,9
Inom 1–5 år från balansdagen	Betalar rörlig	–	–	–	5 017	49	2,1
Senare än 5 år från balansdagen	Betalar rörlig	–	–	–	–	–	–
Summa sålda swappar		3 610	100	0,8	10 184	100	2,0

6. Övriga skulder

6.1 Långfristiga skulder, dotterbolag

miljoner SEK	31 december 2021	31 december 2020
Ingående anskaffningsvärde	9 729	2 358
Årets förändring	44 513	7 371
Utgående anskaffningsvärde	54 242	9 729

6.2 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

miljoner SEK	31 december 2021	31 december 2020
Ackumulerade räntekostnader	203	163
Övriga upplupna kostnader	195	97
Totalt	398	260

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F68286B5588

2022092605033

7. Övriga upplysningar

7.1 Eventualförpliktelser och åtaganden

miljoner SEK	31 december 2021	31 december 2020
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	83 585	51 250
Totalt	83 585	51 250

Det finns inga ställda säkerheter per den 31 december 2021 (0).

7.2 Upplysningar om närstående

Hemstaden Bostad har köpt management fee tjänster från Hemstaden AB för 545 miljoner kronor 2021 (335).

Transaktioner med dotterbolag

miljoner SEK	2021	2020
Försäljning till dotterbolag	0	0
Inköp från dotterbolag	0	0
Ränteintäkter till dotterbolag	649	535
Räntekostnader till dotterbolag	-187	-31
Fordringar hos dotterbolag	140 578	53 084
Skulder till dotterbolag	54 242	9 729
Utdelning från dotterbolag	-	0
Kapitaltillskott till dotterbolag	21 598	6 109
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	83 585	51 250

Högsta ledningen

För information om ersättning till styrelse, VD och ledande befattningshavare, se not PC 2.2.

7.3 Övriga justeringar i kassaflödesanalys

miljoner SEK	2021	2020
Värdeförändring derivat	-255	-260
Valutakursdifferens	-740	-188
Totalt	-995	-448

7.4 Koncernbolag

Andelar i dotterbolag

Bolag	Org.nr	Säte	Antal aktier	Andel i %[1,2]	Redovisat värde i moderbolaget, miljoner SEK 2021	2020
Hemstaden Bostad Invest 1 AB	556867-8444	Malmö	1000	100	1 039	1 039
Hemstaden Bostad Invest 2 AB	556867-8451	Malmö	1000	100	249	249
Hemstaden Bostad Invest 3 AB	556871-1153	Malmö	1000	100	608	608
Hemstaden Bostad Invest 4 AB	556871-1104	Malmö	1000	100	889	889
Hemstaden Bostad Invest 5 AB	556910-3467	Malmö	500	100	1 086	1 086
Hemstaden Bostad Invest 6 AB	556969-5590	Malmö	500	100	427	427
Hemstaden Bostad Invest 7 AB	559106-1584	Malmö	500	100	917	917
Hemstaden Bostad Invest 8 AB	559106-1550	Malmö	500	100	2 329	74
Hemstaden Bostad Invest 9 A/S	38714953	Köpenhamn	500	100	10 356	10 356
Hemstaden Bostad Invest 10 AS	819330492	Oslo	500	100	10 095	10 095
Hemstaden Kronan AB	559111-6107	Malmö	500	100	0	791
Hemstaden Bostad Invest 12 AB	559228-4439	Malmö	500	100	4 592	4 500
Hemstaden Bostad Invest 13 AB	559276-3345	Malmö	500	100	1 303	152
Hemstaden Bostad Invest 14 AB	559265-8169	Malmö	500	100	0	-
Hemstaden Bostad Invest 15 AB	559298-5260	Malmö	500	100	312	-
Hemstaden Bostad Invest 16 AB	559326-5225	Malmö	500	100	0	-
Hemstaden Eagle AB	559328-5239	Malmö	500	100	17 445	-
Hemstaden Bostad Invest AB	559190-1607	Malmö	500	100	0	0
Hemstaden Bostad Bostadsfinansiering AB	559112-2105	Malmö	500	100	0	0
Hemstaden Bostads Portalen AB	559085-2264	Malmö	500	100	0	0
Hemstaden Satelliten AB	559163-3457	Malmö	500	100	66	0
Hemstaden Bostad Skrinet AB	559177-3436	Malmö	500	100	0	0
Hemstaden Bostad Skrinet 2 AB	559322-6771	Malmö	500	100	0	-
Hemstaden Bostad Portalen 2 AB	559177-3451	Malmö	500	100	0	0
Hemstaden Bostad Parkering AB	559001-2414	Malmö	500	100	0	-
Hemstaden Burlöv AB	559147-4076	Malmö	500	100	0	0
Hemstaden Castor AB	559101-4963	Malmö	500	100	7 919	7 662
Hemstaden A Kronprinsen 1 AB	556954-1369	Malmö	1000	100	2 312	-
Hemstaden A Sweden AB	559160-4334	Malmö	1000	100	35	-
Hemstaden Berlin Residential 001 GmbH	HRB200836	Berlin	25000	100	0	0
Hemstaden Bostad Treasury B.V.	78619610	Amsterdam	100	100	41	21
Totalt					62 021	38 867

[1] Kapitalandelen motsvarar andelen röster.
[2] Med undantag för koncernbolag förvärvade under 2021 motsvarar kapitalandelen för 2021 andelen röster under 2020.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202FBE4DF4E7AB5694F98285B5588

20220926050034

miljoner SEK	31 december 2021	31 december 2020
Ingående anskaffningsvärde	38 867	92 758
Förvärv	2 347	-
Försäljning	-791	-
Aktieägartillskott	21 598	6 109
Utgående anskaffningsvärde	62 021	38 867

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F98285855B8

20220926050035

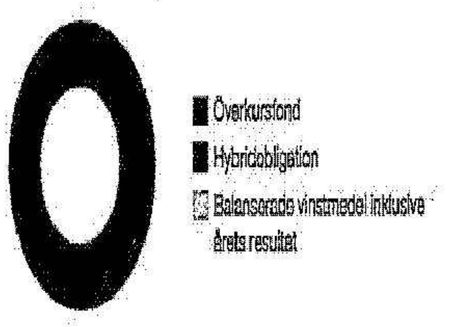
Förslag till vinstdisposition

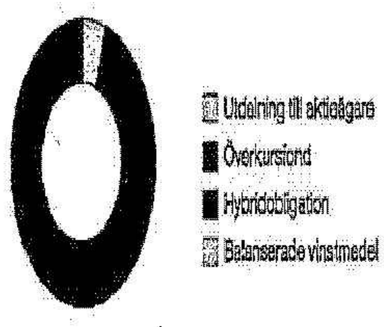
Enligt moderbolagets balansräkning står följande vinstmedel till årsstämmans förfogande:

SEK	
Överkursfond	95 176 170 400
Hybridobligation	33 652 042 962
Balanserade vinstmedel	-4 528 478 211
Årets vinst	-96 675 144
Totalt	124 203 060 007

Styrelsen föreslår att utdelning till aktieägarna lämnas enligt följande:

SEK	
Utdelning till aktieägare	6 621 384 882
Överkursfond	95 176 170 400
Hybridobligation	33 652 042 962
Balanserade vinstmedel	-11 246 536 237
Totalt	124 203 060 007





Styrelsen föreslår att de medel om 124 203 060 007 kronor som står till årsstämmans förfogande utdelas till aktieägarna i enlighet med följande: Vinstutdelning ska lämnas till stamaktieägare med 318,10384459 2893 kronor per stamaktie, till ett totalt belopp om 3 093 662 000 kronor. Vinstutdelning ska lämnas till innehavare av preferensaktier av serie A, i enlighet med bolagets bolagsordning, med 2 170 304,40878072 per preferensaktie av serie A, till ett totalt belopp om 434 060 881,755143 kronor. Vinstutdelning ska lämnas till innehavare av preferensaktier av serie B1, B2, B3 och B4, i enlighet med bolagets bolagsordning, med 122,43105957 3938 kronor per preferensaktie av serie B1, B2, B3 och B4, till ett totalt belopp om 2 487 453 752,52336 kronor. Vinstutdelning ska lämnas till innehavare av preferensaktier av serie B5, i enlighet med bolagets bolagsordning, med 118,75115 2486954 per preferensaktie av serie B5, till ett totalt belopp om 154 376 260,730735 kronor. Vinstutdelning ska lämnas till innehavare av preferensaktier av serie B6, i enlighet med bolagets bolagsordning, med 97,00624697 29574 per preferensaktie av serie B6, till ett totalt belopp om 293 571 460,307966 kronor. Vinstutdelning ska lämnas till innehavare av preferensaktier av serie B7, i enlighet med bolagets bolagsordning, med 15,20794801 17159 per preferensaktie av serie B7, till ett totalt belopp om 156 927 013,545894 kronor. Vinstutdelning ska lämnas till innehavare av preferensaktier av serie B8, i enlighet med bolagets bolagsordning, med 5,47082212 12137 per preferensaktie av serie B8, till ett totalt belopp om 1 333 512,89204584 kronor. Följaktligen föreslås totalt 6 621 384 881,75615 kronor i utdelning. Återstående belopp, 117 561 675 125 kronor, ska överföras i ny räkning. Utdelningen ska utbetalas i direkt anslutning till beslut av årsstämman den 29 mars 2022. Ingen vinstutdelning ska, i enlighet med bolagets bolagsordning, utbetalas till preferensaktie av serie C.

Styrelsens yttrande enligt 18 kap. 4 § Aktiebolagslagen avseende föreslagen utdelning

Detta yttrande har upprättats i enlighet med 18 kap. 4 § aktiebolagslagen och utgör styrelsens bedömning av om den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen.

Styrelsen föreslår att vinstutdelning ska lämnas med 318,10384459 2893 kronor per stamaktie, till ett totalt belopp om 3 093 662 000 kronor. Styrelsen föreslår vidare att vinstutdelning ska lämnas med 2 170 304,40878072 per preferensaktie av serie A i enlighet med bolagsordningen, till ett totalt belopp om 434 060 881,755143 kronor. Styrelsen föreslår vidare att vinstutdelning ska lämnas med 122,43105957 3938 kronor per preferensaktie av serie B1, B2, B3 och B4, till ett totalt belopp om 2 487 453 752,52336. Styrelsen föreslår vidare att vinstutdelning ska lämnas med 118,75115 2486954 per preferensaktie av serie B5 i enlighet med bolagsordningen, till ett totalt belopp om 154 376 260,730735 kronor. Styrelsen föreslår vidare att vinstutdelning ska lämnas med 97,00624697 29574 per preferensaktie av serie B6 i enlighet med bolagsordningen, till ett totalt belopp om 293 571 460,307966 kronor. Styrelsen föreslår vidare att vinstutdelning ska lämnas med 15,20794801 17159 per preferensaktie av serie B7 i enlighet med bolagsordningen, till ett totalt belopp om 156 927 013,545894 kronor. Styrelsen föreslår vidare att vinstutdelning ska lämnas med 5,47082212 12137 per preferensaktie av serie B8 i enlighet med bolagsordningen, till ett totalt belopp om 1 333 512,89204584 kronor.

Totalt uppgår utdelningen till 6 621 384 881,75615 kronor vilket utgör cirka 34,9 procent av koncernens resultat för räkenskapsåret 2021. Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets respektive koncernens soliditet från cirka 55,4 procent till cirka 54 procent respektive från cirka 45,9 procent till cirka 44,9 procent. Soliditeten är betryggande på både kort och lång sikt.

Bolagets och koncernens ekonomiska ställning per den 31 december 2021 framgår av årsredovisningen för år 2021. Per den 31 december 2021 uppgick det fria egna kapitalet i bolaget till 124 203 060 007 kronor. Inga tillgångar eller skulder har värderats till verkligt värde enligt 4 kap. 14 a § årsredovisningslagen (1995:1554).

Den verksamhet som bedrivs i bolaget och koncernen medför inte risker utöver vad som förekommer eller kan antas förekomma i branschen eller de risker som är förenade med bedrivande av näringsverksamhet. Styrelsen har beaktat bolagets och koncernens konsolideringsbehov genom en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och bolagets och koncernens möjligheter att på sikt infria sina åtaganden. Bolagets och koncernens ekonomiska ställning ger inte upphov till annan bedömning än att bolaget och koncernen kan fortsätta sin verksamhet och förväntas fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt samt ha förmåga att göra de investeringar som är nödvändiga. Styrelsens bedömning är att storleken på det egna kapitalet, även efter föreslagna utdelningar, står i rimlig proportion till omfattningen på bolagets och koncernens verksamhet samt de risker som är förenade med verksamhetens bedrivande.

Mot bakgrund och med beaktande av det ovan angivna anser styrelsen att de föreslagna vinstutdelningarna är försvarliga med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen på att utdelningarna ska vara försvarliga med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB6694F98285855 88

20220926050036

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 28 februari 2022

Patrik Hall	Casper von Koskull	Ivar Tollefsen	Stefan Attefall
VD	Styrelsens ordförande	Styrelseledamot	Styrelseledamot
Vibeke Krag	John Giverholt	Eldbjørg Sture	Frans Heljbel
Styrelseledamot	Styrelseledamot	Styrelseledamot	Styrelseledamot
Birgitta Stenmark	Axel Brändström	Christer Franzén	Bente A. Landsnes
Styrelseledamot	Styrelseledamot	Styrelseledamot	Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 februari 2022
Ernst & Young AB

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F88285855B8

2022092605037

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-9879

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Heimstaden Bostad AB (publ) för år 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 30–38 och 41 respektive 107–143. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1–2, 5, 22–26, 39–40, 43–102 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 2021 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrnings-rapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 30–38 och 41 respektive 107–143. 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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncern-redovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

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 revisorssed 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.

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 beakta 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 2021 till 300 584 Mkr. Värderingarna görs genom en kombination av ortsprisanalys och marknadssimulering av framtida kassaflöden. Fastigheterna värderas externt vid utgången av året. Fastighetsmas 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.

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, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod. Vi har med stöd av våra interna fastighetsvärderingsspecialister granskat att urval av de externa fastighetsvärderingarna och bedömt rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftskostnader. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har granskat indata avseende hyresnivåer och driftskostnader och beräkningar i de externa värderingarna på fastighetsnivå 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 2021 till 16 469 MSEK. Av not 8.2 i årsredovisningen framgår fördelning goodwill.

Nedskrivningsprövning för goodwill har upprättats av koncernen per 31 december 2021. Som framgår av not 8.2 i årsredovisningen innehåller en nedskrivningsprövning av koncernens goodwill väsentliga antaganden och bedömningar, särskilt vad gäller faktorer såsom framtida kassaflöden, diskonteringsränta och tillväxttakt.

De väsentliga antagandena och bedömningarna inkluderar framtida utfall, marknads- och finansiell påverkan. Små förändringar i enskilda antaganden kan leda till väsentliga skillnader i återvinningsvärdet på tillgångarna.

Baserat på ovan bedömningar avseende nedskrivningsprövning av goodwill anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Hur detta område beaktades i revisionen
Våra revisionsåtgärder inkluderar bland annat följande granskningsåtgärder:

- Granskat rimlighet i bedömning och antaganden för framtida kassaflöden genom att utvärdera tillförlitlighet i koncernens kassaflödesprognoser utifrån vår kännedom.
- Med stöd av våra värderingsspecialister har vi bedömt applicerad metod och utvärderat de väsentliga antaganden som ingår i nedskrivningsprövningen. Dessa inkluderar särskilt diskonteringsränta och tillväxttakt.
- Granskat den matematiska korrektheten i nedskrivningsprövningen inklusive överensstämmelse med relevant indata.
- Utfört känslighetsanalys för väsentliga antaganden, såsom evig tillväxttakt och framtida kassaflöden.
- 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:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F982858565 88

20220926050338

Rörelseförvärv

Beskrivning av området
Koncernen förvärvade 2021 fastigheter i Sverige, Tyskland och Danmark från Akelius Residential Property AB för en total köpeskilling om 79 737 Mkr, vilket framgår av not 8.2 i årsredovisningen.

Redovisning av ovan transaktioner inkluderar en serie av komplexa bedömningar som kräver att koncernen måste:

- Avgöra ifall transaktionen möter kraven för redovisning som rörelseförvärv, vilket uttrycks på sidan 50.
- Fastställa det verkliga värdet på förvärvade tillgångar och skulder, samt
- Allokera köpeskilling till goodwill och separat identifierbara immateriella anläggningstillgångar.

Ovan har bedömts som ett särskilt betydelsefullt område på grund av storlek på förvärv och de bedömningar och antaganden som påverkar redovisning av denna transaktion.

Hur detta område beaktades i revisionen
Våra revisionsåtgärder inkluderar nedan:

- Granska köpeavtal.
- Granska ifall transaktionen möter kraven för redovisning som rörelseförvärv .
- Granska koncernens redovisning av transaktionen vilket innefattar:
- Granska identifierade verkliga värden på förvärvade tillgångar och skulder.
- Granska ledningens identifiering av förvärvade immateriella tillgångar.
- Granska de väsentliga antagande som påverkar allokering av köpeskilling till goodwill.

Vi har granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen avseende rörelseförvärvet på sidan 50 samt i not 8.2.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 43–106. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2–5, 7–21, 27–38, 41–42 samt 109–143. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredo-visningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredo-vis-ningen 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 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 an-svarar 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. An-tagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verk-ställande 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
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovis-ningen 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar 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 koncernredo-visningen. 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 revisions-bevis 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 vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras 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:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F982858588

20220926050039

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 Bostad AB (publ) för år 2021 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 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 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 30–38 och 41 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 107–143 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 våra uttalanden.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Heimstaden Bostad AB (publ) revisor av bolagsstämman den 18 mars 2021 och har varit bolagets revisor sedan 16 april 2018.

Norrköping den 28 februari 2022

Ernst & Young AB

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
DCC202F3E4DF4F7AB5694F98285855B8

20220926040940

Admincontrol

List of Signatures

2 HSTB SE 2021 annual report_final.pdf

Name	Method	Signed at
Tollefsen, Ivar Erik	BANKID	2022-02-28 13:00 GMT+01
AXEL BRÄNDSTRÖM	BANKID	2022-02-28 12:34 GMT+01
Jan Stefan Attefall	BANKID	2022-02-28 11:40 GMT+01
Vibeke Krag	NEMID	2022-02-28 11:18 GMT+01
Giverholt, John	BANKID_MOBILE	2022-02-28 11:16 GMT+01
Birgitta Stenmark	BANKID	2022-02-28 13:08 GMT+01
Landsnes, Bente Avnung	BANKID_MOBILE	2022-02-28 11:12 GMT+01
CASPER WILHELM VON KOSKULL	BANKID	2022-02-28 11:09 GMT+01
Frans Axel Mattias Heljbel	BANKID	2022-02-28 13:30 GMT+01
PATRIK HALL	BANKID	2022-02-28 11:08 GMT+01
Sture, Eldbjørg	BANKID_MOBILE	2022-02-28 13:24 GMT+01
CHRISTER FRANZEN	BANKID	2022-02-28 11:07 GMT+01
PETER VON KNORRING	BANKID	2022-02-28 15:23 GMT+01

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

External reference: DCC202F3E4DF4F7AB5694F9828585588