ank=20250714:12800

Årsredovisning

för

Heimstaden A Lägenheter AB

Org.nr. 556549-6360

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

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

Malmö 2025-06-30

.....

Tobias Grönvall

Docusign Envelope ID: 4B320EB8-A537-4F9D-AA01-31C3033822B2

ank=20250711-20250711412801

Årsredovisning

för

Heimstaden A Lägenheter AB

Org.nr. 556549-6360

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändring av eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- redovisningsprinciper och noter	9
- underskrifter	18

Heimstaden A Lägenheter AB
Org.nr. 556549-6360

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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

Flerårsjämförelse

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	245 598 226	240 617 537	252 214 769	354 040 119	309 324 345
Resultat efter finansiella poster	215 963 835	209 195 739	164 741 583	2 538 512 866	1 510 870 716
Balansomslutning	14 392 622 884	13 799 330 890	13 156 741 159	12 786 483 372	23 876 008 496

Ägarförhållanden
Bolaget är dotterbolag till Heimstaden Eagle AB, org nr 559326-5233, med säte i Malmö. Heimstaden Eagle AB ingår i en koncern där Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via post@fredensborg.no.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Bolaget har sålt dotterbolag under året.
Under 2024 har fastighetsmarknaden visat tecken på stabilisering efter den osäkerhet som präglade 2023. I början av året rådde enighet om att räntorna hade nått sin topp, och vi har under året sett en nedgång i räntorna, med en inflation som under delar av 2024 legat under Riksbankens långsiktiga inflationsmål om två procent.
Denna räntenedgång, tillsammans med en kapitalmarknad som åter öppnat upp för fastighetsbolag, har bidragit till en återhämtning på transaktionsmarknaden och en stabilisering av avkastningskraven för bostadsfastigheter.

Bostadsfastigheter fortsätter att vara en attraktiv investering med stabila kassaflöden och långsiktig värdetillväxt. Den strukturella bostadsbristen, i kombination med begränsad nyproduktion, skapar en fortsatt stark efterfrågan och goda förutsättningar för en hög uthyrningsgrad framöver.

De makroekonomiska faktorer som de senaste åren kraftigt påverkat fastighetsbranschen har lett till ett ännu större fokus på effektiv förvaltning. Vi har intensifierat vårt arbete med att optimera driften av våra fastigheter, minska kostnader och förbättra servicekvaliteten för våra hyresgäster.

Vi ser med stor tillförsikt fram emot 2025, med fortsatt fokus på effektiv och affärsdriven förvaltning, trivsamma boenden, en attraktiv arbetsplats och hållbarhet. Vår ambition är att fortsätta leverera värde till våra intressenter genom att kombinera lönsamhet med ansvarstagande och långsiktighet.

Investeringar
Under räkenskapsåret har bolaget investerat 49 510 368 kr i befintliga förvaltningsfastigheter.

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

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

ank=20250714128O2

Heimstaden A Lägenheter AB
Org.nr. 556549-6360

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.

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

Förslag till disposition av bolagets vinst
Till årsstämmans förfogande står:

balanserat resultat	5 469 385 271
årets resultat	123 332 808
	5 592 718 079
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	5 592 718 079
	5 592 718 079

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

Heimstaden A Lägenheter AB
Org.nr. 556549-6360

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hyresintäkter	2	245 598 226	240 617 537
Serviceintäkter		4 178 278	1 498 095
Driftkostnader	4	-112 660 846	-109 149 769
Driftöverskott	3, 5	137 115 658	132 965 863
Övriga rörelseintäkter		167 228	1 150 152
Central administration		-15 004 583	-2 541 193
Återföring av nedskrivningar av förvaltningsfastigheter		0	47 000
Avskrivningar förvaltningsfastigheter		-20 326 123	-19 826 540
Rörelseresultat		101 952 180	111 795 282
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	433 783 742	355 016 754
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-319 772 086	-257 616 297
		114 011 655	97 400 458
Resultat efter finansiella poster		215 963 835	209 195 739
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		114 660 023	163 327 414
Lämnade koncernbidrag		-205 158 280	-263 828 390
		-90 498 257	-100 500 976
Resultat före skatt		125 465 577	108 694 763
Skatt på årets resultat	8	-2 132 769	-2 284 482
Årets resultat		**123 332 808**	**106 410 281**

Rapport över totalresultat

Årets resultat	123 332 808	106 410 281
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	**123 332 808**	**106 410 281**

ank=20250714412803

Heimstaden A Lägenheter AB
Org.nr. 556549-6360

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	1 825 939 190	1 827 221 855
Pågående investeringar förvaltningsfastigheter	10	93 070 891	62 184 307
Inventarier	11	402 167	821 841
		1 919 412 249	1 890 228 004
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	1 620 873 386	1 621 173 386
Fordringar hos koncernföretag	13	10 781 359 461	10 157 182 124
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 555 000	1 555 000
		12 403 787 847	11 779 910 510
Summa anläggningstillgångar		14 323 200 096	13 670 138 514
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		689 561	502 697
Fordringar hos koncernföretag		60 946 774	125 228 902
Aktuell skattefordran		606 059	429 923
Övriga fordringar		887 216	143 338
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 688 624	2 235 200
		68 818 234	128 540 060
Kassa och bank		604 554	652 316
Summa omsättningstillgångar		69 422 788	129 192 376
Summa tillgångar		**14 392 622 884**	**13 799 330 890**

Heimstaden A Lägenheter AB
Org.nr. 556549-6360

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		410 839 240	410 839 240
Uppskrivningsfond		44 800 984	45 277 756
Reservfond		88 932 049	88 932 049
		544 572 273	545 049 045
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		5 469 385 271	5 362 498 217
Årets resultat		123 332 808	106 410 281
		5 592 718 079	5 468 908 499
Summa eget kapital		6 137 290 352	6 013 957 543
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	114 326 907	112 176 138
		114 326 907	112 176 138
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	16	8 090 195 486	7 629 054 071
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		10 045 141	13 271 959
Skulder till koncernföretag		11 775 188	7 729 291
Övriga skulder		338 377	237 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	28 651 433	22 904 824
		50 810 139	44 143 139
Summa eget kapital och skulder		**14 392 622 884**	**13 799 330 890**

ank=20250714:12804

Heimstaden A Lägenheter AB
Org.nr. 556549-6360

Rapport över förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivnings-fond	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-12-31	**410 839 240**	**45 754 525**	**88 932 049**	**5 362 021 448**	**5 907 547 262**
Upplösning uppskrivningsfond		-476 769		476 769	0
Årets resultat				106 410 281	106 410 281
Eget kapital 2023-12-31	**410 839 240**	**45 277 756**	**88 932 049**	**5 468 908 498**	**6 013 957 543**
Upplösning uppskrivningsfond		-476 772		476 772	0
Årets resultat				123 332 808	123 332 808
Eget kapital 2024-12-31	**410 839 240**	**44 800 984**	**88 932 049**	**5 592 718 079**	**6 137 290 352**

Aktiekapitalet var per 2024-12-31 fördelat på 20 541 962 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 20 kr per aktie.

Heimstaden A Lägenheter AB
Org.nr. 556549-6360

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Driftöverskott		137 115 658	132 965 863
Övriga rörelseintäkter		167 228	1 150 152
Centrala administrationskostnader		-15 004 583	-2 541 193
Erhållen ränta mm		433 783 742	355 016 754
Erlagd ränta		-319 772 086	-257 616 297
Betald inkomstskatt		-158 136	-920 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		236 131 822	228 054 389
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 384 166	4 897 092
Förändring av kortfristiga skulder		2 621 105	3 551 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten		234 368 761	236 502 981
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-49 510 368	-73 348 774
Försäljning av andelar i koncernföretag		238 530 727	0
Lämnade aktieägartillskott		-238 230 727	-42 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-49 210 368	-115 348 774
Finansieringsverksamheten			
Förändring fordringar/skulder till koncernföretag		-185 206 154	-129 280 781
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-185 206 154	-129 280 781
Förändring av likvida medel		-47 762	-8 126 574
Likvida medel vid årets början		652 316	8 778 890
Likvida medel vid årets slut		**604 554**	**652 316**

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

ank=20250711-20250714112805

Heimstaden A Lägenheter AB
Org.nr. 556549-6360

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information
Heimstaden A Lägenheter ABs verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter. Bolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Malmö. Adressen till huvudkontoret är Carl Gustafs Väg 1, 217 42 Malmö.

Hållbarhetsrapport
Hållbarhetsrapport upprättas av Heimstaden Bostad AB, org nr 556864-0873, med säte i Malmö.
https://corporate.heimstaden.com/investors/results-and-presentations/arsredovisning/default.aspx

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

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

Uppställningsform
Bolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Från och med räkenskapsår 2024 redovisas centrala administrationskostnader separat och ingår inte längre i driftnettot. Vidare redovisas från och med räkenskapsåret 2024 Serviceintäkter på egen rad. Tidigare räkenskapsår har dessa ingått i raden Hyresintäkter. Klassificeringen för jämförelseåret har justerats för att erhålla jämförbara belopp.

Intäkter
Hyresintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Förskottshyror redovisas således som förutbetalda intäkter. Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter.
I det förstnämnda ingår sedvanlig utdebitering av hyra inklusive index samt tilläggsdebitering för investeringar samt fastighetsskatt. Serviceintäkter består av tilläggsdebitering av taxebundna intäkter och intäkter avseende fastighetsskötsel. I fastighetsskötsel ingår teknisk förvaltning av fastigheterna såsom värme, kyla, sopor och vatten. Jämförelsesåret är omräknat enligt den nya klassificeringen.

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas när överföring av betydande risker och förmåner övergått till motpart. Som huvudprincip redovisas därav dessa intäkter på tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpeavtalet.

Avskrivningar
Avskrivningar enligt plan avseende förvaltningsfastigheter och inventarier baseras på historiska anskaffningsvärden efter avdrag för eventuellt gjorda nedskrivningar och bedömd nyttjandeperiod. Tillgångarnas restvärde bedöms vara oväsentligt varför det inte beaktas. På anskaffade tillgångar under året beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. I enlighet med RFR 2 har bolaget valt att tillämpa RR 24 Förvaltningsfastigheter och RR 12 Materiella anläggningstillgångar i den lydelse dessa hade den 31 december 2004, vilket innebär att komponentavskrivning inte tillämpas. Avskrivningarna görs linjärt och mark skrivs inte av.

De olika grupperna av anläggningstillgångar skrivs årligen av med följande procentsatser:

Byggnader	1%
Anpassningar avseende byggnader	2%
Byggnadsinventarier	10%
Markanläggningar	5%
Inventarier	20%

Vad gäller byggnadsinventarier, markanläggningar och inventarier är räkenskapsenliga avskrivningar desamma som skattemässiga avskrivningar. Vad gäller byggnader och anpassningar avseende byggnader görs skattemässiga avskrivningar med 2 %.

Docusign Envelope ID: 4B320EB8-A537-4F9D-AA01-31C3033822B2

Nedskrivningar
Redovisat värde på bolagets anläggningstillgångar prövas fortlöpande. Om en sådan prövning indikerar att det redovisade värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde. Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultat i den period värdenedgången påvisas. I de fall en tidigare gjord nedskrivning ej längre är motiverad återförs denna till sitt nettovärde, dvs ursprunglig nedskrivning med avdrag för de avskrivningar som skulle ha gjorts om nedskrivning ej skett. I de fall en tidigare gjord nedskrivning har redovisats i resultaträkningen sker återföringen i resultaträkningen, medan i de fall nedskrivningen tidigare redovisats direkt mot fritt eget kapital sker återföringen direkt mot fritt eget kapital.

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

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

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

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

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

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

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

Leasingavtal
I enlighet med RFR2 tillämpar bolaget inte IFRS 16 i juridisk person. Samtliga hyreskontrakt kopplade till bolagets förvaltningsfastigheter har betraktats som operationella leasingavtal. Eventuella tomträttsavtal har betraktats som operationell leasing. Tomträttsavgälden redovisas som kostnad den period den avser.

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster och/eller värdestegring. Bolagets samtliga fastigheter har klassificerats som förvaltningsfastigheter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark, markanläggningar samt byggnads- och markinventarier.

Reglerna beträffande verkligt värde i IAS 40 p. 33-55 är inte förenliga med ÅRL. Bolaget har därför valt att, i enligt med RFR 2, tillämpa RR 24 Förvaltningsfastigheter och RR 12 Materiella anläggningstillgångar i den lydelse dessa hade den 31 december 2004. Förvaltningsfastigheter redovisas därför till anskaffningsvärde, med tillägg för tillkommande utgifter och med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan samt nedskrivningar. Tillkommande utgifter aktiveras om de innebär framtida ekonomiska fördelar, t ex utgifter som resulterar i ökade hyresintäkter, utgifter som förlänger livslängden och utgifter som förbättrar driften. Utgifter för reparationer och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Fastighetsköp och fastighetsförsäljningar redovisas som huvudprincip på tillträdesdagen då riskerna och de ekonomiska förmånerna övergår.

ank=20250714:12806

Heimstaden A Lägenheter AB
Org.nr. 556549-6360

I noten avseende förvaltningsfastigheter anges verkliga värden avseende bolagets förvaltningsfastigheter. Varje enskild fastighet har per den 31 december 2023 och 2024 värderats av CBRE. Värderingen görs genom en kombination av ortsprisanalys och marknadssimulering med hjälp av kassaflödesanalyser som baseras på respektive enhets driftnetto. Utifrån bedömda driftnetton sker en simulering för kommande tio års intjäningsförmåga och ett nuvärde beräknas utifrån årliga flöden samt evighetskapitaliserat slutvärde. Summan av de beräknade nuvärdena utgör bedömt marknadsvärde för fastigheten.

Värderingsunderlaget utgörs av hyra, specificerade hyrestillägg och eventuella rabatter. Uppskattningen av drifts - och underhållskostnader baseras på fastighetens historiska kostnader, genomförda investeringar samt på den externa värderarens kunskap om kostnader för likvärdiga objekt. För varje fastighet har en förväntad långsiktig vakansgrad åsatts till vilken den aktuella ingående vakansen "normaliseras" under värderingsperioden. Utöver ovanstående utgörs värderingsunderlaget även av ortsprisdata för försäljning av fastigheter och bostadsrätter. Avkastningskravet baseras på antagande om realränta (riskfri ränta med avdrag för inflation) samt riskpremie, där riskpremien är specifik för varje fastighet. Riskpremien baseras på fastighetsspecifika egenskaper såsom var fastigheten är belägen, både vad gäller ort och microläge, areafördelning, teknisk standard, alternativanvändning och vem som är den mest trolige köparen etc.

Enligt IFRS 13 "Värdering till verkligt värde" finns en värderingshierarki i tre nivåer. Nivå 1 innebär att det finns noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som företaget har tillgång till vid värderingstillfället. Nivå 2 är annan indata än nivå 1 som är direkt eller indirekt observerbara för tillgången eller skulden. Nivå 3 är icke observerbar indata för tillgången eller skulden. Bolagets värdering klassificeras att ligga i nivå 3.

Företaget har en villkorad framtida förpliktelse att överlåta byggnadsrättigheterna till Heimstaden Bostad AB, 556864-0873. Förpliktelsen är reglerad enligt avtal och beroende på om byggrätten de facto legalt kan överlåtas, samt av att köparen tillser att transaktionen genomförs senast den 19 januari 2031. Köpeskillingen för sådan överlåtelse är förutbestämd och kommer att kvittas mot existerande, aktuella skuld mellan Heimstaden Eagle koncernen och köparen. Köparen ska bära alla transaktionskostnader.

Inventarier
Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för uppskrivningar och med avdrag för avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

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

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

Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde och har efter individuell bedömning av reserveringsbehov upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta. Kortfristiga fordringar utgörs av fordringar som förfaller till betalning inom 12 månader efter balansdagen.
Bolagets räntebärande lån löper med tre månaders räntebindning och upptas till upplupet anskaffningsvärde efter första redovisningen. Skillnaden mellan detta värde och verkligt värde bedöms vara oväsentligt.

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

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

Heimstaden A Lägenheter AB
Org.nr. 556549-6360

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Transaktioner med närstående
Fastighetsförvaltning, fastighetsadministration, projektledning och managementtjänster köps in från Heimstaden Sweden AB och Heimstaden A Sweden AB, dotterbolag till Heimstaden Bostad AB, enligt ingånget avtal. Avtalet är upprättat på armslängds avstånd. Uppgift om belopp finns i noten avseende inköp och försäljning inom koncernen.

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

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

ank=20250714:12807

Heimstaden A Lägenheter AB
Org.nr. 556549-6360

Förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde, men bolaget upplyser om verkligt värde. Väsentliga bedömningar avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav har gjorts i syfte att fastställa fastigheternas marknadsvärde. För att spegla den osäkerhet som föreligger i gjorda antaganden, bedömningar och uppskattningar anges normalt ett så kallat värderingsintervall om +/- 5-10 procent.

Finansiell risk

Rysslands invasion av Ukraina har haft stor påverkan på Europas ekonomi och geopolitiska klimat. Osäkerheten i den globala ekonomin har ökat och vi har sett ett par år med hög inflation och ökade marknadsräntor. Under 2024 har vi sett att inflationen gått ner till och bitvis landat under Riksbankens inflationsmål på 2%. Detta har medfört räntesänkningar och att vi sett att värdena på bolagets fastighetsinnehav börjat återhämta sig.

Även om det fortsatt råder en geopolitisk oro har den finansiella risken minskat under 2024 och vi ser att marknaden för finansiering genom t.ex. obligationer igen har öppnats upp. Så mycket pekar på att den finansiella risken framåt minskat men kriget i Ukraina pågår fortfarande och det finns alltid en risk att vi igen går in i en osäkrare period.

Finansiell riskhantering

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker:
- Finansierings- och refinansieringsrisk, dvs risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- Ränterisk, dvs risken att marknadsräntan förändras på ofördelaktigt sätt
- Motpartsrisk, dvs risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

All riskhantering inom koncernen hanteras av moderbolaget Heimstaden Bostad AB i enlighet med fastlagd finanspolicy. Riskhanteringen avrapporteras och diskuteras löpande på styrelsemöten. De övergripande målen i finanspolicyn sammanfattas enligt nedan:
- Säkerställa koncernens kapitalförsörjning på kort och lång sikt genom diversifierad upplåning i kapitalmarknaden eller hos starka motparter i bank och finanssektorn
- Förfallostrukturen på lånens kapitalbindning skall vara väl spridd över tiden
- Räntebindningstiden på lånen (inkl effekter av derivat) skall vara väl spridd över tiden

Nya och beslutade ändringar av redovisningsprinciper

Inga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som trädde i kraft 2024 har påverkat bolagets resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Samma sak gäller svenska regelverk. Bolaget har inte tillämpat några frivilliga ändringar av redovisningsprinciper under året. Förändringar som träder i kraft per 1 januari 2025 bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på bolaget.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning
Rörelsens hyresintäkter.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner.

Balansomslutning
Balansomslutning är summan av tillgångssidan alternativt summan av skulder och eget kapital i ett företags balansräkning.

Noter till resultaträkningen

Not 2	**Hyresintäkter**	**2024**	**2023**
	Hyresintäkter	245 598 226	240 617 537

Av årets hyresintäkter avser 93% bostadshyror och 7% kommersiella kontrakt.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal uppgår till:		
Mindre än 1 år	62 809 377	63 748 509
1-5 år	5 937 617	6 362 788
Mer än 5 år	190 320	0
	68 937 313	70 111 296

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

Heimstaden A Lägenheter AB
Org.nr. 556549-6360

Not 3	**Inköp och försäljning inom koncernen**	**2024**	**2023**
	Hyresintäkter	1 831 645	1 311 164
	Inköp fastighetsskötsel	-9 252 225	-5 688 798
	Inköp teknisk- och ekonomisk förvaltning	-17 987 181	-21 265 514
	Inköp managementtjänster	-14 430 739	-722
		-41 670 146	-26 955 034

Not 4	**Driftkostnader**	**2024**	**2023**
	Drift	-72 901 462	-68 558 831
	Underhåll	-17 839 605	-15 408 251
	Fastighetsskatt	-3 885 670	-3 870 452
	Fastighetsadministration	-17 996 110	-21 274 235
	Tomträttsavgäld	-38 000	-38 000
		-112 660 846	-109 149 769

Not 5 Personal, styrelse och revisorer

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

Styrelse
Någon ersättning till styrelsen har inte utgått. Antalet styrelseledamöter har under året uppgått till 2 (2), varav 0 (1) kvinnor.

Revisorer
Arvode till revisorer faktureras Heimstaden Bostad AB (publ).

Not 6	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**	**2024**	**2023**
	Ränteintäkter	20 703	918
	Ränteintäkter från koncernföretag	433 763 039	355 015 836
		433 783 742	355 016 754

Not 7	**Räntekostnader och liknande resultatposter**	**2024**	**2023**
	Räntekostnader	-16 662	-11 835
	Räntekostnader till koncernföretag	-319 755 424	-257 604 462
		-319 772 086	-257 616 297

Not 8	**Skatt på årets resultat**	**2024**	**2023**
	Aktuell skatt	18 000	0
	Uppskjuten skatt	-2 150 769	-2 284 482
		-2 132 769	-2 284 482
	Avstämning av effektiv skatt		
	Redovisat resultat före skatt	125 465 577	108 694 763
	Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-25 845 909	-22 391 121
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-42 275	-86 571
	Ej skattepliktiga intäkter	4 265	189
	Överföring negativt räntenetto inom koncernen	23 484 199	20 064 305
	Övriga skattemässiga justeringar	248 951	128 716
	Skatt hänförlig till tidigare år	18 000	0
		-2 132 769	-2 284 482

ank=20250711-20250714123808

Heimstaden A Lägenheter AB
Org.nr. 556549-6360

Noter till balansräkningen

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 980 209 775	1 930 979 939
Investeringar	0	-5 995 067
Omklassificeringar	18 623 785	55 224 902
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 998 833 559	1 980 209 775
Ingående avskrivningar	-209 829 079	-191 499 050
Årets avskrivningar	-19 305 981	-18 330 029
Utgående ackumulerade avskrivningar	-229 135 060	-209 829 079
Ingående uppskrivningar	56 841 159	57 533 489
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-600 468	-692 330
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	56 240 691	56 841 159
Ingående nedskrivningar	0	-47 000
Årets återföringar	0	47 000
Utgående redovisat värde	1 825 939 190	1 827 221 855
Redovisat värde byggnader	1 623 669 045	1 624 927 373
Redovisat värde markanläggningar	48 627	72 963
Redovisat värde mark	202 221 519	202 221 519
	1 825 939 190	1 827 221 855
Uppgift om verkligt värde	5 110 017 510	5 159 992 338

Fastighetsbeteckning	*Stad*
Nyboda 1:17	Tyresö
Kraften 2	Malmö
Lyktan 3	Malmö
Vakten 6	Malmö
Berga 10:5 & Hacksta 1:50	Österåker
Sandbacken 13, Kruset 1	Malmö
Lidret 2	Huddinge
Lamellen 1	Huddinge
Lamellen 2	Huddinge
Storskogen 5	Salem
Porten 13	Huddinge
Panncentralen 2	Salem
Porten 12	Huddinge
Låset 1	Huddinge
Nyboda 1:20	Tyresö
Nybyn 31:1	Robertsfors
Kungstomt 1:22	Uppsala

Not 10 Pågående investeringar förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	62 184 307	38 065 369
Årets investeringar	49 510 368	79 343 841
Omklassificeringar	-18 623 785	-55 224 902
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 070 891	62 184 307

Not 11 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 500 064	5 500 064
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 500 064	5 500 064
Ingående avskrivningar	-4 678 222	-3 874 041
Årets avskrivningar	-419 674	-804 181
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 097 896	-4 678 222
Utgående redovisat värde	402 167	821 841

Docusign Envelope ID: 4B320EB8-A537-4F9D-AA01-31C3033822B2

Not 12 Andelar i koncernföretag

Företag Organisationsnummer	Säte	Antal/Kap. andel %	2024-12-31 Redovisat värde	2023-12-31 Redovisat värde
Heimstaden A Kapitalförvaltning Holding AB 556394-8255	Malmö	1 000 100%	320 988 332	320 988 332
Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB 556661-8996	Malmö	1 000 100%	64 259 146	64 259 146
Heimstaden A Hacksta 1:27 AB 556704-1115	Malmö	1 000 100%	2 050 000	2 050 000
Heimstaden A Berget 1 AB 556703-3351	Malmö	1 000 100%	0	100 000
Heimstaden A Berget 2 AB 556703-3369	Malmö	1 000 100%	0	100 000
Heimstaden A Fredriksberg 2 AB 556703-3799	Malmö	1 000 100%	900 000	900 000
Heimstaden A Holding 1125 AB 556705-7723	Malmö	1 000 100%	103 741	103 741
Heimstaden A Lägenheter Holding AB 556705-7749	Malmö	1 000 100%	7 223 000	7 223 000
Heimstaden A Myntet 2 AB 556705-8333	Malmö	1 000 100%	100 000	100 000
Heimstaden A Åkern 3 AB 556705-8366	Malmö	1 000 100%	348 000	348 000
Heimstaden A Filbert 1 Holding AB 556876-2347	Malmö	1 000 100%	72 700 000	72 700 000
Heimstaden A Konsolidering 1368 Holding AB 556877-4136	Malmö	1 000 100%	488 380 000	488 380 000
Heimstaden A Disciple 1405 Holding AB 556954-1377	Malmö	1 000 100%	42 050 000	42 050 000
Heimstaden A Fastigheter Parkmöllan i Malmö AB 556665-7796	Malmö	1 000 100%	42 419 711	42 419 711
Heimstaden A Täbyhus AB 556695-4912	Malmö	1 000 100%	566 500 000	566 500 000
Heimstaden A Fastigheter i Skåne Holding AB 556659-7273	Malmö	1 000 100%	0	100 000
Heimstaden A Åkern AB 556752-4060	Malmö	1 000 100%	12 851 456	12 851 456
			1 620 873 386	**1 621 173 386**

Ingående anskaffningsvärde	2 025 094 294	1 983 094 294
Årets inköp	0	0
Årets försäljningar	-238 530 727	0
Lämnade tillskott	238 230 727	42 000 000
Utgående anskaffningsvärde	2 024 794 294	2 025 094 294
Ingående nedskrivningar	-403 920 908	-403 920 908
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-403 920 908	-403 920 908
Utgående redovisat värde	1 620 873 386	1 621 173 386

Not 13 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående fordringar	10 157 182 124	9 618 252 921
Tillkommande fordringar	624 177 337	538 929 203
Utgående ackumulerade fordringar	10 781 359 461	10 157 182 124

Docusign Envelope ID: 4B320EB8-A537-4F9D-AA01-31C3033822B2

ank=20250711-20250714123805

Not 14 Finansiella instrument

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

	2024-12-31	2023-12-31
Finansiella tillgångar		
Hyres- och kundfordringar	1 561 219	1 238 489
Reservering för osäkra fordringar	-871 658	-735 793
Hyres- och kundfordringar netto	689 561	502 697
Andelar i koncernföretag	1 620 873 386	1 621 173 386
Fordringar hos koncernföretag	10 842 306 235	10 282 411 026
	12 463 869 182	11 904 087 109
Finansiella skulder		
Leverantörsskulder	10 045 141	13 271 959
Skulder till koncernföretag	8 101 970 674	7 636 783 362
	8 112 015 815	7 650 055 321

Not 15 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld avseende skillnaden mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värden	114 326 907	112 176 138
	114 326 907	112 176 138
Ingående balans	112 176 138	109 891 656
Förändring enligt resultaträkningen	2 150 769	2 284 482
Utgående balans	114 326 907	112 176 138

Not 16 Skulder till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående lån	7 629 054 071	7 097 843 702
Nya lån	461 141 416	531 210 369
Amorteringar	0	0
	8 090 195 486	7 629 054 071

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna driftskostnader	9 792 193	4 765 549
Förutbetalda hyresintäkter	18 859 240	18 139 275
	28 651 433	22 904 824

Övriga noter

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	0	0
Varav till förmån för koncernföretag	0	0

Not 19 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelser	0	0
Varav till förmån för koncernföretag	0	0

Heimstaden A Lägenheter AB
Org.nr. 556549-6360

Not 20 Koncernförhållande

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden Eagle AB, org nr 559326-5233, med säte i Malmö. Heimstaden Eagle AB ingår i en koncern där Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via post@fredensborg.no.

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

Not 21 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har identifierats.

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

Not 22 Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står:

balanserat resultat	5 469 385 271
årets resultat	123 332 808
	5 592 718 079
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	5 592 718 079
	5 592 718 079

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Signed by:
Mattis Falkentoft
4E032D28E5A54DB...
Mattis Falkentoft
Ordförande

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

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

Ernst & Young AB

Signed by:
Jonas Svensson
4B24C833CD91419...
Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

ank=20250714128310

Certificate Of Completion

Envelope Id: 4B320EB8-A537-4F9D-AA01-31C3033822B2 Status: Completed

Subject: Complete with Docusign: The following annual reports and audite reports are the ones that have ...

Source Envelope:

Document Pages: 911 Signatures: 163

Certificate Pages: 5 Initials: 0

AutoNav: Enabled

EnvelopeId Stamping: Enabled

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

Envelope Originator:
Christoffer Viklund
Address Redacted
christoffer.viklund@heimstaden.com
IP Address: 90.230.25.134

Record Tracking

Status: Original
5/28/2025 11:21:05 AM

Holder: Christoffer Viklund
christoffer.viklund@heimstaden.com

Location: DocuSign

Signer Events

Erik Björkman
erik.bjorkman@se.ey.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

Signed by:
Erik Björkman
4B148EB37F46408...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 213.115.65.109

Timestamp

Sent: 5/28/2025 11:41:11 AM
Viewed: 6/2/2025 2:36:38 PM
Signed: 6/2/2025 4:39:51 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/2/2025 2:36:38 PM
ID: 1702eddc-e844-4298-a21c-441e4fa8d53e

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

Signed by:
Mattis Falkentoft
4E032D28E5A54DB...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 78.72.135.10

Sent: 6/2/2025 4:40:12 PM
Viewed: 6/3/2025 2:10:07 PM
Signed: 6/3/2025 2:12:09 PM

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: b182e2a5-a586-531f-9d0b-efce26365e4b
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/3/2025 2:09:50 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/3/2025 2:10:07 PM
ID: f8c1088b-b121-4e4f-a82f-03ae4383083f

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

DocuSigned by:
Tobias Grönvall
7637CEB7F6C54D7...

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

Sent: 6/2/2025 4:40:12 PM
Viewed: 6/2/2025 4:45:38 PM
Signed: 6/2/2025 4:53:57 PM

Authentication Details

Signer Events	Signature	Timestamp

Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 5aa6d4f2-0a81-5624-b23b-e11a4fe03355
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/2/2025 4:41:42 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via Docusign

Jonas Svensson jonas.svensson@se.ey.com CEO Security Level: Email, Account Authentication (None)	Signed by: Jonas Svensson 4B24C933CD91419...	Sent: 6/3/2025 2:12:39 PM Viewed: 6/3/2025 2:15:50 PM Signed: 6/3/2025 2:19:04 PM
	Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 155.4.203.100	

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: cb567d5c-b598-5e49-a7d9-c79e7f67a51a
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/3/2025 2:15:32 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/3/2025 2:19:03 PM
ID: fdea5d91-95fb-4c42-bc6e-e4e395e4a4dd

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	5/28/2025 11:41:11 AM
Certified Delivered	Security Checked	6/3/2025 2:15:50 PM
Signing Complete	Security Checked	6/3/2025 2:19:04 PM
Completed	Security Checked	6/3/2025 2:19:04 PM

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

Electronic Record and Signature Disclosure created on: 4/8/2022 9:03:06 AM
Parties agreed to: Erik Björkman, Mattis Falkentoft, Jonas Svensson

ank=20250711-20250714128113

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Heimstaden AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Heimstaden AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: melanie.schober@heimstaden.de

To advise Heimstaden AB of your new email address

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

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

To request paper copies from Heimstaden AB

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

To withdraw your consent with Heimstaden AB

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

ank=20250714112812

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to melanie.schober@heimstaden.de and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

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

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

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

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

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

20250909026411

EY

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden A Lägenheter AB, org.nr 556549-6360

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heimstaden A Lägenheter AB för år 2024-01-01 –2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Heimstaden A Lägenheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Lägenheter 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: A0RSC-8U4HG-0PBIO-DZV69-HOTZX-RV7M4

202509090264 2

EY

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 Lägenheter AB för år 2024-01-01 – 2024-12-31 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 Lägenheter 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: AOR5C-8U4HG-0PBIO-DZVB9-HOTZX-RV7M4

PENNEO

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 (SSN-validerad)
Auktoriserad revisor
Serienummer: 1f0e4606d25e3e[...]2855b4bcb1654
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-06-03 12:21:51 UTC

BankID

20250909026 43

Penneo dokumentnyckel: A0R5C-8U4HG-0PBIO-DZVB9-HOTZX-RV7M4

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

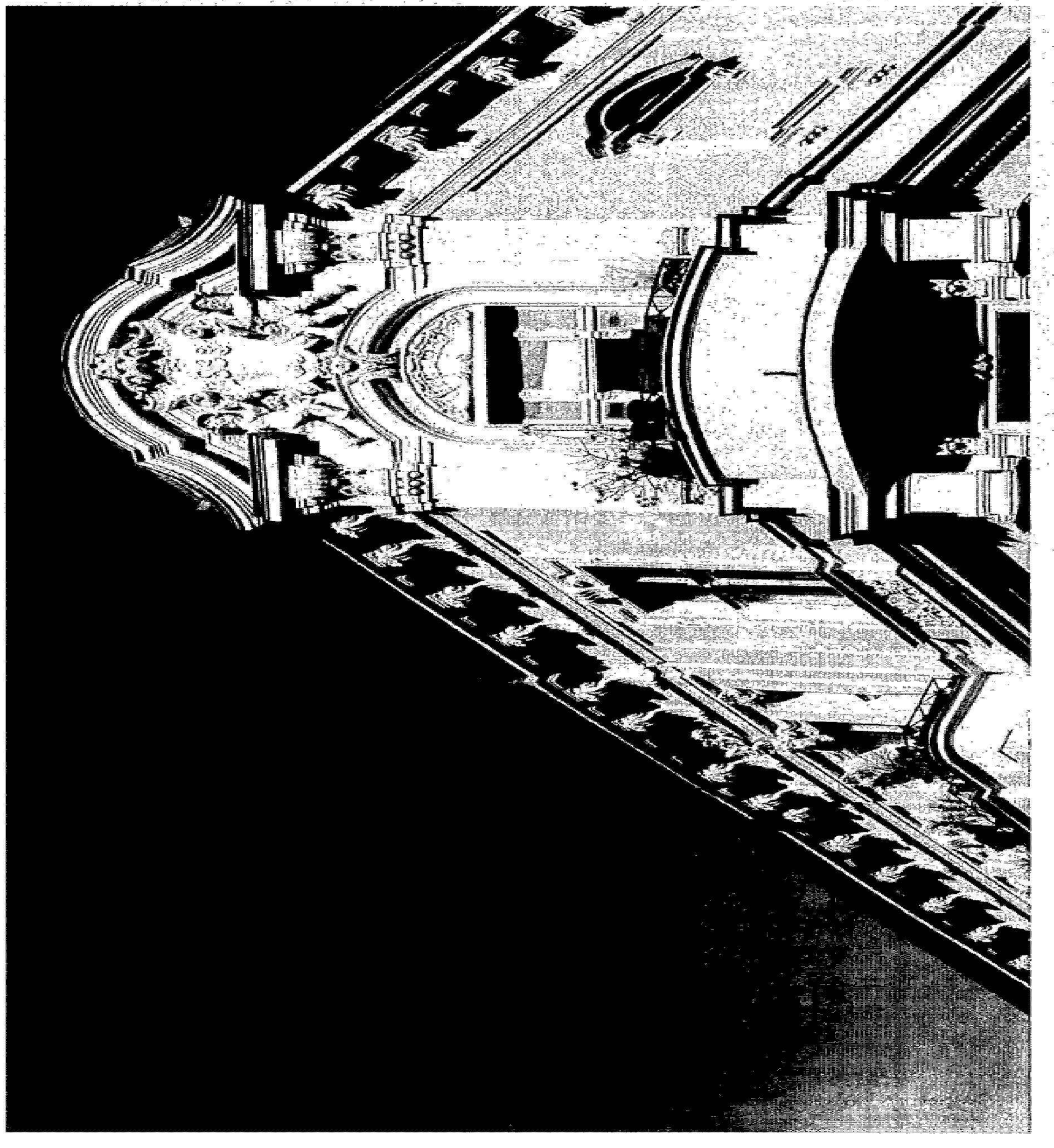
Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Heimstaden
BOSTAD

Årsredovisning, bolagsstyrnings- och
hållbarhetsrapport 2024

Förenkla och förgylla livet genom
omtänksamma boende



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

Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714124814

Innehåll

Om Heimstaden Bostad 3
Portföljöversikt 3
Året i korthet 4
Kvartalsvisa höjdpunkter 5
Strategi 7

Årsöversikt 8
VD-ord 8
Genomgång av året 11
Marknader 25
Utsikter 38
Finansiell information per kvartal 39
› Sammanfattad finansiell information per kvartal 40
› Alternativa nyckeltal 44

Bolagsstyrningsrapport 47
Övergripande information 48
Bolagsstyrningsstruktur 49
Bolagsstyrning, risk och regeletterlevnad 55

Hållbarhetsredovisning 59
Om denna rapport 60
Allmän information 61
Miljöinformation 70
Social hållbarhet 101
Bolagsstyrningsinformation 125
Tillägg 132

Finansiell information 137
Koncernredovisning 139
Moderbolagets finansiella rapporter 188
Förslag till vinstdisposition och underskrifter 201
Revisionsberättelse 202

Omslagsbild: Vår fastighet på Grunewaldstraße 11 i Berlin, Tyskland.

Bildrättigheter: Heimstaden Bostad

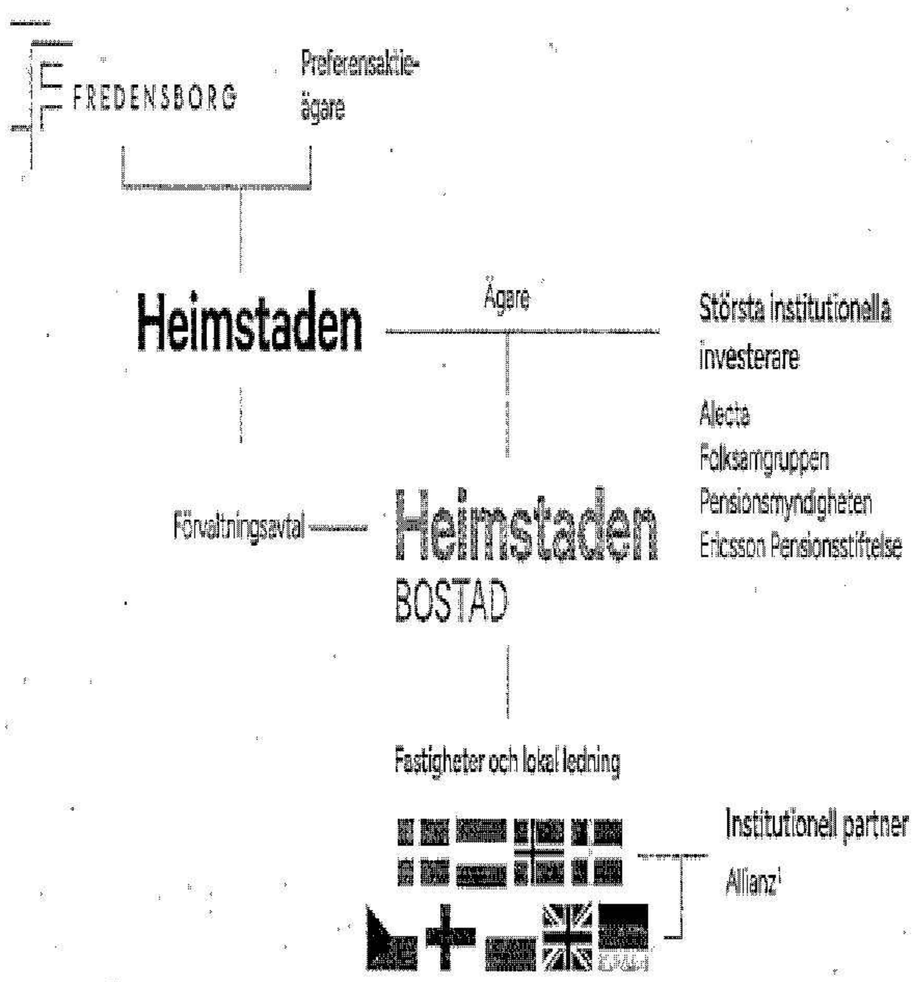
Förvaltningsberättelse och finansiell information

Heimstaden Bostad är ett publikt bolag med organisationsnummer 556864-0873, med säte i Malmö, Sverige.

Denna rapport innehåller framåtblickande information baserad på nuvarande förväntningar från Heimstaden Bostads ledning. Ingen garanti kan ges för att dessa förväntningar kommer att uppfyllas och framtida resultat kan variera betydligt jämfört med vad som presenteras här, baserat på bland annat föränderlig ekonomi, marknad och konkurrenssituation, förändringar i lagkrav och andra politiska åtgärder samt valutasvängningar.

Årsredovisningen publiceras på svenska och engelska. Den svenska versionen är originalet och har granskats av Heimstaden Bostads revisor. Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år om inte annat anges.

Förvaltningsberättelsen omfattas av sidorna 2–4, 7, 20–23, 56. Hållbarhetsrapportens omfattning enligt årsredovisningslagen beskrivs på sidan 59. Den formella årsredovisningen omfattas av sidorna 2–4, 7, 20–23, 56, 137–201 och har granskats av en extern revisor.



Heimstaden Bostad är ett ledande europeiskt bostadsfastighetsbolag. Bolaget ägs av den industriella investeraren Heimstaden tillsammans med institutionella investerare som delar synen på långsiktiga och hållbara investeringar.

¹ *Partnerskapet Heimstaden Bostad/Allianz omfattar en del av den svenska och tyska portföljen. Konsolideras som koncernbolag.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A99CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

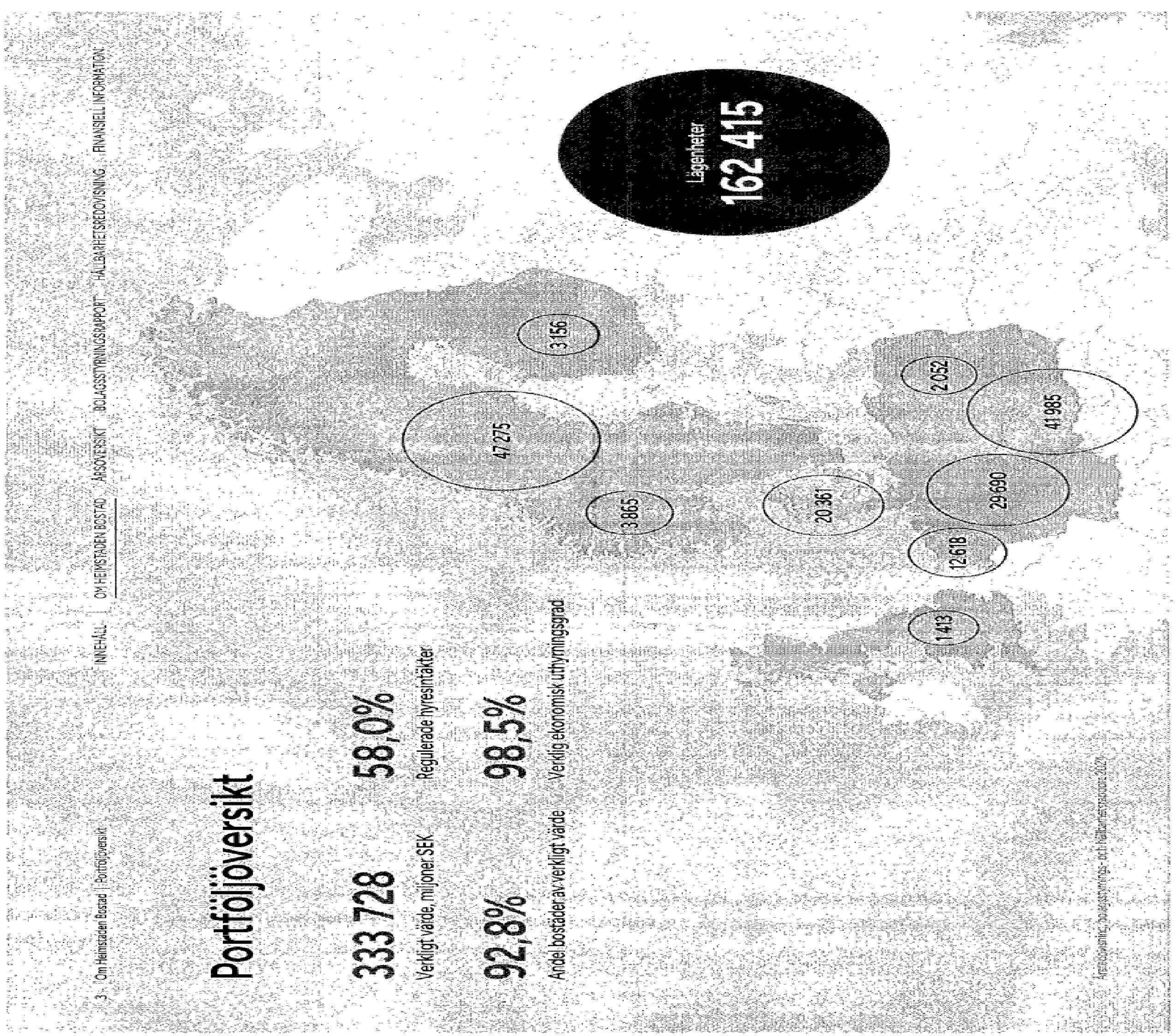
Portföljöversikt

333 728
Verkligt värde, miljoner SEK

58,0%
Reglerade hyresintäkter

92,8%
Andel bostäder av verkligt värde

98,5%
Verklig ekonomisk uthyrningsgrad



Årsredovisning, bolagsstyrnings- och hållbarhetsrapport 2024

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

Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711:20250714128l5

Året i korthet

- De fundamentala faktorerna inom bostadsfastigheter förblev starka, vilket återspeglas i en hyrestillväxt i jämförbart bestånd på över 5%, en verklig ekonomisk uthyrningsgrad som på årsbasis närmar sig 99% och över 70% i överskottsgrad på rullande 12-månadersbasis
- Fastighetsvärdet ökade med 2,7% på årsbasis drivet av ett förbättrat driftsnetto till följd av en stark förvaltningsverksamhet i kombination med värdehöjande investeringar i befintligt bestånd
- Under året uppgick försäljningsvärdet från bolagets privatiseringsplan till 7 599 miljoner SEK, då 1 673 lägenheter, fördelat över fem marknader, såldes med en premie på 26,1% mot bokfört värde
- Bolaget återvände till kapitalmarknaden och emitterade obligationer på 14 360 miljoner SEK genom fem transaktioner i syfte att hantera skuldförfall och förbättra riskprofilen
- Fortsatt god tillgång till bankfinansiering med upptagna volymer om totalt 27 500 miljoner SEK, inklusive en hållbarhetslänkad kreditfacilitet på 725 miljoner EUR i den nederländska portföljen
- Fitch justerade utsikterna för bolagets kreditbetyg från negativa till stabila i januari 2025, efter att ha nedgraderat betyget till 'BBB-' från 'BBB' i första kvartalet 2024
- Stabilisering av kreditnyckeltal, däribland S&P-definierad belåningsgrad (LTV) och räntetäckningsgrad (ICR)
- Morningstar Sustainalytics bekräftade bolagets ESG Risk Rating-betyg "Försumbar Risk" för 2024 och i den senaste rapporten från CDP, som täcker räkenskapsåret 2023, bekräftades betyget "B"

15,9 miljarder
Hyresintäkter (årliga), SEK

6,2%
Årsbaserad tillväxt (YoY)

7,6 miljarder
Total försäljning privatisering (R12), SEK

26,1%
Premie mot bokfört värde (privatisering)

HUVUDNYCKELTAL

		2024	2023	2022	2021	2020
Finans						
Hyresintäkter	miljoner SEK	15 898	14 974	12 702	8 608	6 332
Årsbaserad tillväxt	%	6,2	17,9	47,6	35,9	53,1
Driftnetto (NOI)	miljoner SEK	11 187	10 091	8 141	5 386	3 893
Överskottsgrad (NOI margin)	%	70,4	67,4	64,1	62,6	61,5
Investeringar i fastigheter	miljoner SEK	5 127	7 885	10 129	5 356	2 743
Fastighetsportfölj						
Verkligt värde fastigheter	miljoner SEK	333 728	319 491	344 856	300 584	144 404
Värdeförändring	%	2,7	-8,9	-1,5	7,6	5,8
Lägenheter	antal	162 415	161 553	158 326	148 295	103 345
Verklig ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder	%	98,5	98,2	98,4	97,9	97,5
Hyrestillväxt i jämförbart bestånd[1]	%	5,6	5,1	5,4	2,5	3,6
Nyckeltal						
Nettobelåningsgrad (Net LTV)[2]	%	53,8	56,3	50,3	46,2	43,7
Nettoskuld / nettoskuld + eget kapital, S&P-metod	%	56,9	58,6	52,6	52,2	49,8
Nettoskuld / totala tillgångar	%	48,4	49,1	43,6	39,8	40,2
Räntetäckningsgrad (ICR)[2]	Multipel	2,0	2,0	3,6	4,1	2,9
Räntetäckningsgrad, S&P-metod	Multipel	1,6	1,7	2,7	2,8	2,5
Hållbarhetsmått						
Förenligt med EU taxonomin CCM Omsättning	%	26	16	16	--	--
Förenligt med EU taxonomin CCM CapEx	%	25	27	11	--	--
Väderkorrigerad energiintensitet	kWh/m2	117	135	147	--	--
Växthusgasintensitet scope 1 och 2	kg CO_2/m2	15	19	24	--	--

[1] *Den årliga hyrestillväxten i jämförbart bestånd representerar genomsnittlig tillväxt per kvartal.*
[2] *Upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). För definitioner, se Alternativa nyckeltal.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Kvartalsvisa höjdpunkter

	Kv1			Kv2			Kv3		
Nyckeltal portfölj	330 703 Verkligt värde, (miljoner SEK)	162 346 Lägenheter	0,8% Värdeförändring	329 951 Verkligt värde, (miljoner SEK)	162 960 Lägenheter	0,4% Värdeförändring	330 400 Verkligt värde, (miljoner SEK)	162 617 Lägenheter	0,8% Värdeförändring
Nyckeltal finans	67,7% Överskottsgrad (LTM)	5,2% Hyrestillväxt i jämförbart bestånd	98,3% Verklig ekonomisk uthyrningsgrad	68,4% Överskottsgrad (LTM)	5,1% Hyrestillväxt i jämförbart bestånd	98,3% Verklig ekonomisk uthyrningsgrad	69,3% Överskottsgrad (LTM)	6,3% Hyrestillväxt i jämförbart bestånd	98,7% Verklig ekonomisk uthyrningsgrad
Nyckeltal kredit	58,6% S&P-definierad LTV	1,6x S&P-definierad ICR		58,2% S&P-definierad LTV	1,6x S&P-definierad ICR		57,7% S&P-definierad LTV	1,6x S&P-definierad ICR	
Nyckeltal privatisering	1 150 Försäljning privatisering (miljoner SEK)	31,5% Privatisering, premie		1 661 Försäljning privatisering (miljoner SEK)	29,0% Privatisering, premie		2 409 Försäljning privatisering (miljoner SEK)	24,6% Privatisering, premie	

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF6D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714128l6

Kvartalets höjdpunkter

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år om inte annat anges.

- Hyrestillväxt i jämförbart bestånd om 5,3% (5,6%) och hyresintäkter på 4 076 miljoner SEK (3 845)
- Överskottsgraden förbättrades till 70,4% (66,0%) och överskottsgraden R12 var 70,4% (67,4%)
- Fortsatta förbättringar i den underliggande verksamheten bidrog till ett ökat fastighetsvärde om 0,7% (-1,6%)
- Försäljningar relaterade till privatiseringsplanen uppnådde 2 379 miljoner SEK (876) för kvartalet, med 530 (206) sålda lägenheter till 24% (31%) premie mot bokfört värde
- Verklig ekonomisk uthyrningsgrad om 98,6% (98,4%)
- Nettobeläningsgrad (Net LTV) om 53,8% (56,3%) och räntetäckningsgrad (ICR) om 2,0x (2,0x)
- S&P-definierad belåningsgrad (LTV) om 56,9% (58,6%) och S&P-definierad räntetäckningsgrad (ICR) om 1,6x (1,7x)
- Emitterade 500 miljoner SEK av obligationer med rörlig ränta, 500 miljoner EUR av obligationer med fast ränta och 500 miljoner EUR eviga hybridobligationer

HUVUDNYCKELTAL

		Kv4 2024	Kv3 2024	2024	Kv4 2023	2023
Hyresintäkt	miljoner SEK	4 076	4 012	15 898	3 845	14 974
Driftnetto	miljoner SEK	2 868	2 933	11 187	2 538	10 091
Överskottsgrad	%	70,4	73,1	70,4	66,0	67,4
Hyrestillväxt i jämförbart bestånd	%	5,3	6,3	5,6	5,6	5,1
Verklig ekonomisk uthyrningsgrad	%	98,6	98,7	98,5	98,4	98,2
Verkligt värde fastigheter	miljoner SEK	333 728	330 400	333 728	319 491	319 491
Värdeförändring	miljoner SEK	2 315	2 588	8 639	-5 334	-31 130
Värdeförändring	%	0,7	0,8	2,7	-1,6	-8,9
Investeringar i fastigheter	miljoner SEK	1 718	1 175	5 127	2 006	7 885
Genomsnittligt direktavkastningskrav[1]	%	3,66	3,69	3,66	3,54	3,54
Förvärv	miljoner SEK	9	–	2 890	836	2 805

[1] *Värderingsavkastningen motsvarar det löpande nettoförvaltningsresultatet på en normaliserad basis, bedömt av värderaren i förhållande till värderingen av den aktuella fastigheten.*

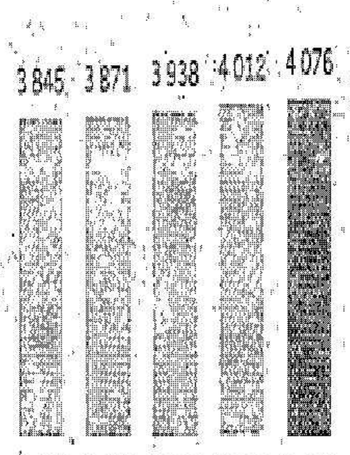
5,3%
Hyrestillväxt i jämförbart bestånd

98,6%
Verklig ekonomisk uthyrningsgrad

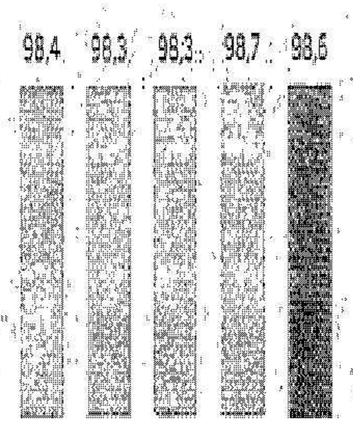
70,4%
Överskottsgrad (Kv4)

2,4 miljarder
Försäljning privatisering (Kv4), SEK

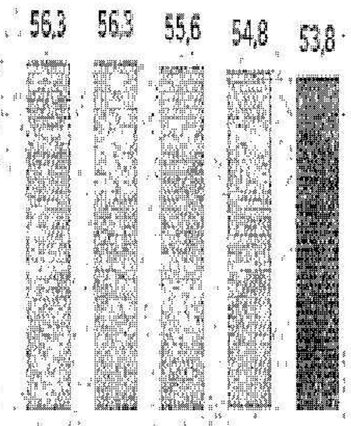
HYRESINTÄKT
miljoner SEK



VERKLIG EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD
%



NETTOBELÅNINGSGRAD
%



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Strategi (ESRS 2 SBM-1)

Mer än bara omtänksamma boende

Heimstaden Bostads affärsmodell bygger på att förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter i syfte att optimera värdeutvecklingen för våra ägare samtidigt som vi erbjuder omtänksamma boenden till våra hyresgäster. Heimstaden Bostad har en fullt integrerad, skalbar operativ plattform och en diversifierad fastighetsportfölj i attraktiva europeiska marknader med växande ekonomier och fördelaktiga demografiska förhållanden.

Som stor hyresvärd förstår vi påverkan vi har på människors liv och ansvaret vi har att erbjuda trygga och inkluderande bostäder. Heimstaden Bostad fokuserar på kundnöjdhet genom att leverera effektiv och högklassig service tillsammans med välskötta bostäder. Verksamma på reglerade nordeuropeiska marknader, med starkt skydd för hyresgästernas rättigheter, minskar sociala och bolagsstyrningsrelaterade risker och bekräftar vårt åtagande om ansvarsfull fastighetsförvaltning.

Utöver att erbjuda omtänksamma boenden är vi dedikerade till att bidra med hållbara och långvariga insatser för samhället. Detta engagemang stöds genom att främja en stimulerande arbetsmiljö för våra cirka 2 000 medarbetare och genom att ge service åt våra över 300 000 hyresgäster.

Fortsatt efterfrågan på omtänksamma boenden

Fastighetssektorn befinner sig i en transformativ period, präglad av makroekonomisk och geopolitisk osäkerhet. Även om kostnadseffektivitet och solid förvaltningsverksamhet alltid varit avgörande för lönsamheten, så har de senaste två åren visat hur förändringstakten ökat vår förmåga att förbättra produktiviteten i den löpande verksamheten.

Mot bakgrund av det skärpte vi vårt fokus på effektivitet och finjusterade strategin för allokering av kapital med ett disciplinerat förhållningssätt till värdeskapande för aktieägarna, parallellt med en välavvägd finansiell riskhantering. Samtidigt har den snabbare förändringstakten visat potential för fortsatt effektivisering samt möjlighet att dra nytta av den teknologiska utvecklingen.

Bostadsfastigheter som fortsatt attraktiv investering

Bostadsfastigheter fortsätter att vara en attraktiv investering. Till skillnad från de flesta industrier så går det inte att digitalisera bort att boende och antaganden om framtida efterfrågan kan göras med stor tillförlitlighet givet hur de demografiska och socioekonomiska trenderna utvecklas. Långsiktiga strukturella trender såsom urbanisering och allt mindre hushåll fortsätter att driva efterfrågan på bostäder. Ett begränsat utbud och brist på nyproduktion stärker ytterligare vår verksamhet. Som ett resultat förväntas hyrestillväxten överstiga inflationen och fastighetsvärden återhämta sig från de senaste årens löneutveckling och inflation.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711:20250714128l7

VD-ord

Ökad medvind drivet av starka marknadsfundament

Helge Krogsbøl
Co-CEO
Heimstaden Bostad



Efter en framgångsrik återkomst till kapitalmarknaden är all uppmärksamhet riktad mot operativ styrka, och Heimstaden Bostads förvaltning är branschledande.

Exceptionell förvaltning

Under 2024 uppnådde Heimstaden Bostad fortsatt stark hyrestillväxt trots sjunkande inflation, vilket återspeglas i hyresutvecklingen med en tillväxt om 5% i jämförbart bestånd. I kombination med en nära hundraprocentig uthyrningsrad uppnådde bolaget ett imponerande driftnetto.

På kostnadssidan minskade driftkostnaderna med 3,5% på helårsbasis. Vårt fokus på effektivisering resulterade i en rad förvaltningsmässiga initiativ och organisationsförändringar som förde oss närmare våra hyresgäster, samtidigt som vi bibehöll högklassig service till en lägre kostnad. Detta omfattade investeringar i teknik och automatisering, där utökad digital service förenklade tillgången till information och servicehantering för våra hyresgäster. Som resultat uppnådde vi en nettokostnadsminskning om 238 miljoner SEK i relation till vårt befintliga bestånd under året.

Vår överskottsgrad nådde vid årsslutet en rekordnivå om 70,4% på rullade 12-månadersbasis. Prestationen bekräftar vår förmåga att leverera hållbar intäktstillväxt samtidigt som vi bibehåller kostnadskontroll.

Återhämtade fastighetsvärden

Intäktstillväxten utgjorde grunden för årets värdeutveckling, och vid utgången av 2024 låg ökningen på 2,7% på årsbasis. Bostadsfastigheter fortsätter att utmärka sig givet att värderingen har stark koppling till privatmarknaden, vilket erbjuder värdeegenskaper bortom att endast vara en investeringstillgång. För vår portfölj har det resulterat i en mer konstant värdeåterhämtning på våra olika marknader.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A88CFA2AE4ADF8D5E84F310EF6B79

"Under 2024 visade Heimstaden Bostads portfölj sin förmåga att leverera ett starkt resultat i den högre räntemiljön, och det momentum som föreligger i hyrestillväxten kommer att driva den fortsatta värdeåterhämtningen."

I takt med att allt fler marknader för privatbostäder når rekordnivåer och med en inkomstutveckling som fortsätter vara positiv, förväntar vi oss fortsatt värdetillväxt de kommande kvartalen – trots geopolitiska spänningar och makroekonomisk osäkerhet.

Privatisering enligt plan

Eftersom bostadspriserna visat sig vara mindre räntekänsliga och mer beroende av dynamiken mellan utbud och efterfrågan, har vår privatiseringsplan fortsatt att leverera fina resultat. Vi är på god väg att nå vårt försäljningsmål om 20 000 miljoner SEK vid slutet av 2025. Försäljningar relaterade till privatiseringen ökade ytterligare under 2024. De årliga försäljningarna uppnådde ett uppskattat värde om 7 599 miljoner SEK med 1 673 sålda lägenheter över fem marknader till en 26,1% premie mot bokfört värde. Sedan lanseringen har planen genererat bruttointäkter om 8 787 miljoner SEK, vilket frigjort 4 986 miljoner SEK för skuld- och likviditetshantering.

Återgång till Kapitalmarknaden

Under första halvan av 2024 var kapitalmarknaden mindre konkurrenskraftig för Heimstaden Bostad jämfört med andra finansieringskällor. Med närvaro i nio länder fortsatte vår diversifierade portfölj att möjliggöra säkerställd finansiering till attraktiva villkor – med en bruttovolym av nya lån som uppgick till 27 500 miljoner SEK.

Under andra halvan av 2024 återgick Heimstaden Bostad till kapitalmarknaden och återetablerade konkurrenskraftiga priser i sina SEK- och EUR-obligationer. Vår emissionsaktivitet inkluderade flera SEK-denominerade icke-säkerställda seniora obligationer, följt av en 500 miljoner EUR senior obligation med en prissättning på MS+175 som fungerar som ny referenspunkt för bolaget. Vi avslutade året med en marknadsledande transaktion och öppnade upp hybridmarknaden genom den första emissionen av hybridskuld på den europeiska fastighetsmarknaden sedan slutet av 2021.

Genom aktiv skuldhantering och tydliggörande av portföljens intäktstillväxtpotential, reviderade Fitch Ratings sina utsikter för bolagets kreditbetyg 'BBB-', från negativ till stabil. Detta ser vi som ett bevis på att Heimstaden Bostad kontinuerligt levererar i linje med sin guidning – med ett bättre förvaltningsresultat än någonsin tidigare, underbyggt av solida kreditmått. Vi är fast beslutna att framöver vidta ansvarsfulla åtgärder för att återfå kreditbetyget 'BBB'.

Hållbarhet integrerad i hela verksamheten

Hållbarhet handlar om mer än att enbart leva upp till våra värderingar – det är också en viktig faktor för långsiktigt värdeskapande. Genom att fokusera på hållbara investeringar och lösningar stärker vi vår förvaltningsmässiga effektivitet, värdeskapandet för hyresgästerna och ökar värdet på våra tillgångar. Under 2024 säkrade vi återigen betyget 'Försumbar Risk' från Sustainalytics, bekräftade 'B'-betyget från CDP samt inkluderades i Sustainalytics 2024 'ESG Global 50 Top-Rated Companies List'. Detta bekräftar vårt stora engagemang för transparens, ansvarstagande och kontinuerliga framsteg inom hållbarhet.

Vår färdplan för social hållbarhet är ett strategiskt ramverk i syfte att driva social hållbarhet inom tre huvudområden: medarbetare, hyresgäster och samhälle. Vi har satt upp tydliga mål som bland annat omfattar att fram till 2026 allokera 5 000 lägenheter för sociala kontrakt. Detta som stöd för samhällsgrupper i social utsatthet. Dessutom är vi beslutna att skapa minst 240 inkluderande arbetstillfällen hos Heimstaden Bostad fram till 2026.

I år rapporterar vi enligt EU:s direktiv om företagens hållbarhetsrapportering (CSRD), ett år före det att lagstiftningen träder i kraft. Bedriften markerar en betydande milstolpe i att ge en tydlig

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA3AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711:20250714128l8

"Jag är djupt imponerad av våra medarbetares engagemang och hårda arbete, som har varit instrumentalt för att uppnå ett stabilt operationellt resultat och betydelsefulla sociala bidrag under året. Kunden står alltid i fokus i vår strävan att leverera omtänksamma boenden."

och heltäckande bild av våra initiativ, och visar på effekten av våra aktiviteter över hela värdekedjan.

Efterlevnad och risk

God bolagsstyrning och orubblig integritet är grundläggande för vår plattform. Att bygga och upprätthålla förtroendet hos våra intressenter är avgörande. Därför finjusterar vi kontinuerligt våra rutiner för bolagsstyrning i syfte att säkerställa tydlighet och transparens. Under 2024 ökade vi den interna medvetenheten och införde obligatoriska utbildningar för våra medarbetare, vilket säkerställer att en robust bolagsstyrning är väl förankrad i hela organisationen.

Att lyssna på hyresgäster

Att lyssna på våra hyresgäster är en förutsättning för att vi ska kunna fortsätta förbättras. Vi bibehåller en öppen kommunikation genom regelbundna undersökningar och olika feedback-mekanismer. Under 2024 fortsatte vi att erbjuda våra hyresgäster möjligheten att komma i kontakt med oss på ett smidigt och lättillgängligt sätt. Bland annat genom NKI-undersökningar, MyHome-portalen och kundservice i olika kanaler.

Dessutom hjälper våra Customer Score Cards oss att bevaka kundnöjdheten och följa upp viktiga nyckeltal (KPI:er) på våra marknader. Dessa värdefulla insikter genomsyrar våra kontinuerliga insatser om att optimera vårt kunderbjudande och fokusera på det som verkligen efterfrågas av våra hyresgäster.

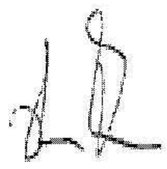
En arbetsplats för tillväxt och utveckling

Under 2024 fortsatte vi att främja en omtänksam och inkluderande arbetsmiljö där medarbetarnas engagemang, välbefinnande och utveckling står i centrum. Vi förbättrade vår utbildningsplattform för att erbjuda sömlös tillgång till personanpassade karriärutvecklingsmöjligheter samt ledarskapsprogram för våra chefer i att hantera utmaningar och driva innovation.

Våra medarbetare gör skillnaden

Avslutningsvis vill jag tacka våra ägare, hyresgäster och partners för deras fortsatta förtroende och stöd. Vi arbetar outtröttligt för att varje dag erbjuda omtänksamma boenden och värda långsiktiga hyresgästrelationer, lyssna på våra intressenter och skapa långsiktigt värde för våra ägare.

Framgången är ett bevis på våra medarbetares engagemang och talang som ständigt tar Heimstaden Bostad till nya höjder och säkerställer bolagets position som en ledande aktör inom europeisk fastighetsförvaltning.



Helge Krogsbøl
Co-CEO
Heimstaden Bostad

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CF-A2AE-4ADF-8D5E-94F310EF6B79

Genomgång av året

Länder	Verkligt värde, miljoner SEK	Bostäder[1]	Verkligt värde/kvm, SEK[1]	Bostadsyta[2], %	Hyresintäkter från reglerade marknader[3], %	Verklig ekonomisk uthyrningsgrad, %
Sverige	91 565	47 275	27 949	90,9	100,0	99,1
Tyskland	61 925	29 690	41 080	91,1	100,0	99,7
Danmark	71 301	20 361	36 330	94,2	15,1	98,3
Nederländerna	30 256	12 618	30 926	98,4	59,1	99,7
Tjeckien	28 406	41 985	11 065	96,3	22,2	96,3
Norge	16 377	3 865	82 422	86,8	0,0	99,0
Storbritannien	5 344	1 413	59 966	97,7	3,0	91,5
Polen	4 701	2 052	45 305	95,3	0,0	92,0
Finland	3 852	3 156	22 284	95,8	0,0	95,0
Summa	333 728	162 415	29 454	92,8	58,0	98,5

[1] Bostadsfastigheter
[2] Baserat på verkligt värde
[3] Hyresintäkter





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A96CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714128l9

Översikt förvaltning

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år om inget annat anges.

Intäkter

Hyresintäkter för helåret ökade med 6,2% till 15 898 miljoner SEK (14 974), främst drivet av årliga indexeringar, hyreshöjning vid omflytt samt investeringar i fastigheterna. Färdigställande av nyproduktion bidrog ytterligare till hyrestillväxt då 3 236 lägenheter färdigställdes i sju marknader, vilket bidrog med en estimerad hyresintäkt om 452 miljoner SEK.

Hyresintäkterna för det fjärde kvartalet ökade med 6,0% till 4 076 miljoner SEK (3 845), i huvudsak drivet av årliga indexeringar, hyreshöjning vid omflytt samt investeringar i fastigheterna. Cirka 92,1% (92,1%) eller 3 754 miljoner SEK (3 542) avsåg bostadshyror, medan de resterande 7,9% kom från lokalhyror, garage/parkering och andra hyror.

Serviceintäkter

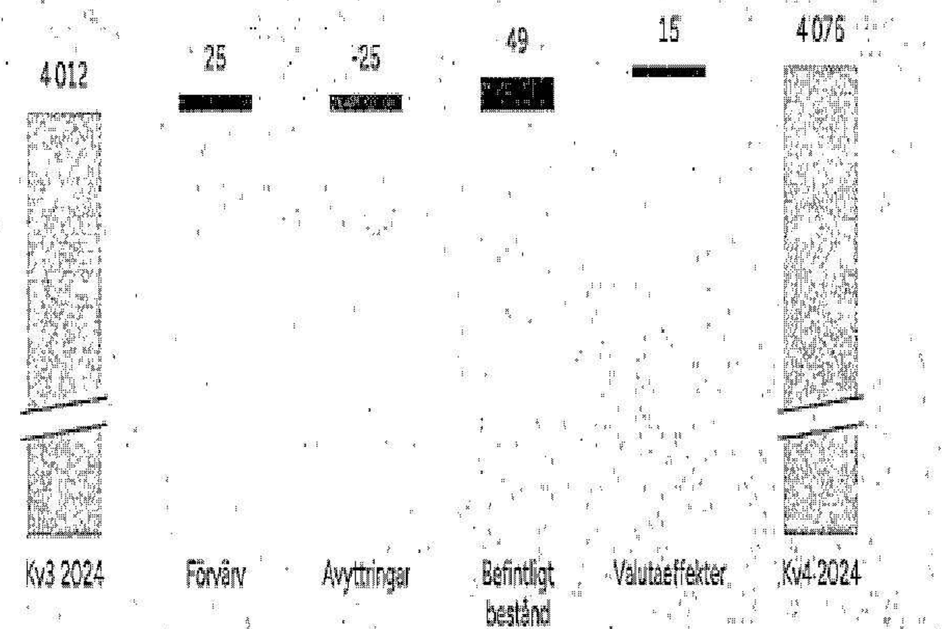
Serviceintäkter som betalas av kunder förblev stabila på 471 miljoner SEK (431) för kvartalet och 1 712 miljoner SEK (1 750) på årsbasis.

HYRESINTÄKTER

miljoner SEK	Kv4 2024	Kv3 2024	Kv2 2024	Kv1 2024	Kv4 2023
Sverige	1 261	1 213	1 208	1 192	1 155
Tyskland	734	716	704	687	699
Danmark	898	910	903	884	895
Nederländerna	354	356	351	345	354
Tjeckien	463	453	453	428	427
Norge	175	179	184	182	180
Storbritannien	62	56	47	45	43
Polen	55	56	32	26	24
Finland	74	72	71	69	69
Summa	4 076	4 012	3 953	3 857	3 845

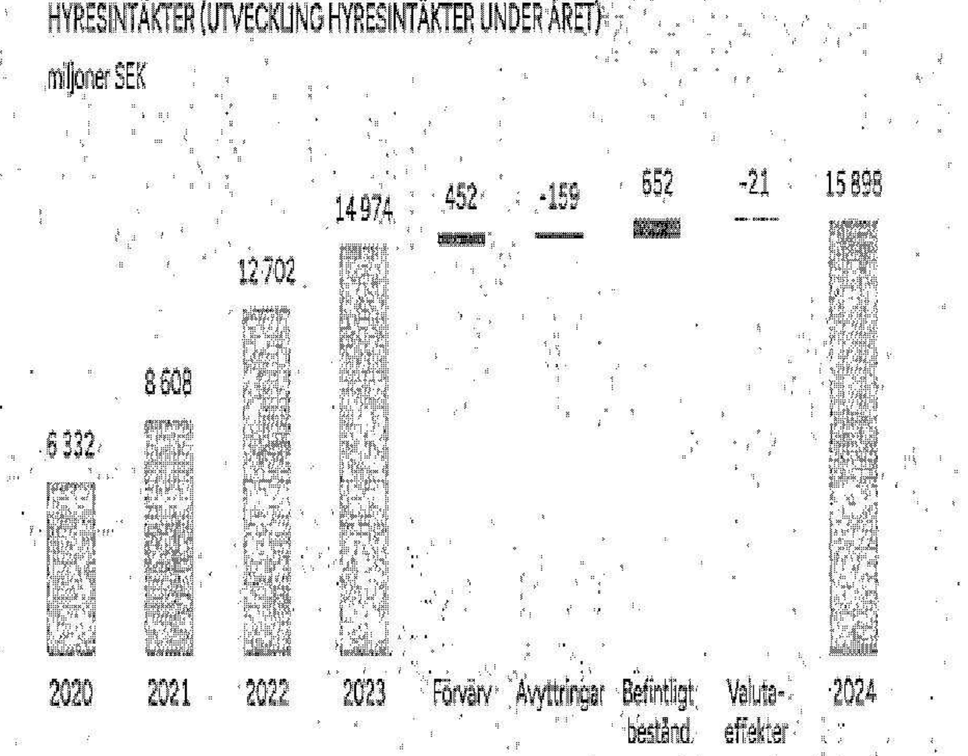
HYRESINTÄKTER (UTVECKLING AV HYRESINTÄKTER UNDER KVARTALET)

miljoner SEK



HYRESINTÄKTER (UTVECKLING HYRESINTÄKTER UNDER ÅRET)

miljoner SEK



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
0140A88CFA2AE4ADF8D5E84F310EF6B79

Hyrestillväxt i jämförbart bestånd

Årlig hyrestillväxt i jämförbart bestånd uppgick till 5,6% (5,1%). Nyckelfaktorer var indexeringseffekter, förbättrad uthyrningsgrad, lägenhetsrenoveringar och hyreshöjningar.

Hyrestillväxten i jämförbart bestånd för det fjärde kvartalet uppgick till 5,3% (5,6%), och den jämförbara portföljen motsvarade 94,8% av den totala hyresintäkten. Cirka 2,9% av den kvartalsvisa tillväxten på 5,3% kom från indexjusteringar medan uthyrningsgrad stod för 1%, lägenhetsrenoveringar 0,7% och resterande från hyreshöjningar.

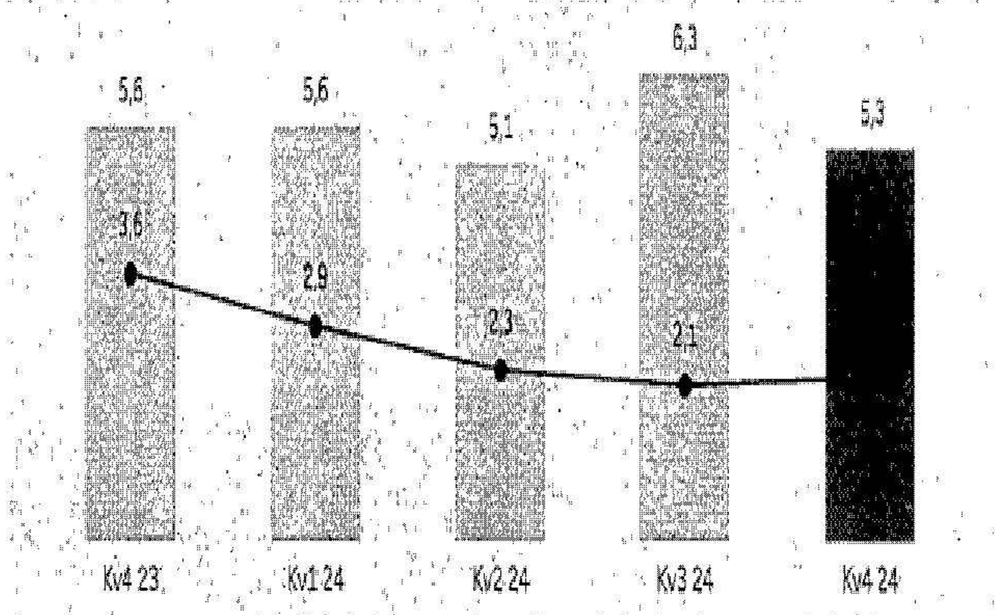
Detta är det femte kvartalet i rad som hyrestillväxten i jämförbart bestånd översteg den sammanvägda käminflationen, som uppgick till 2,2% under det fjärde kvartalet. Detta visar ytterligare på Heimstaden Bostads förmåga att över tid generera hyrestillväxt som överträffar inflationen.

HYRESTILLVÄXT I JÄMFÖRBART BESTÅND PER LAND

	Kv4 2024		Kv3 2024	Kv2 2024	Kv1 2024	Kv4 2023
	Hyrestillväxt (%)	Käminflation	Hyrestillväxt (%)	Hyrestillväxt (%)	Hyrestillväxt (%)	Hyrestillväxt (%)
Sverige	5,3	1,6	5,9	5,0	6,8	5,2
Tyskland	4,7	3,0	7,0	5,7	5,2	8,5
Danmark	3,8	1,4	2,7	3,2	3,2	2,4
Nederländerna	6,5	3,8	7,7	6,4	6,1	4,6
Tjeckien	9,3	2,3	10,5	6,4	7,4	9,0
Norge	3,4	2,8	4,8	5,7	6,3	7,6
Storbritannien[1]	7,1	3,3	42,3	4,9	6,8	5,3
Polen	3,1	4,4	9,7	7,8	13,0	N/A
Finland	5,8	1,6	8,3	7,6	5,9	4,5
Totalt	5,3	2,2	6,3	5,1	5,6	5,6

[1] *Storbritannien fick största delen av sin portfölj färdigställd under tredje kvartalet 2023, därmed representeras hyrestillväxten i tredje kvartalet 2024 i huvudsak av den ökade uthyrningen av nya tillgångar och stabilisering av uthyrningsgraden*

HYRESTILLVÄXT I JÄMFÖRBART BESTÅND
Jämfört med föregående år, %



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F910EF8B79

ank=20250711;20250714128 20

Verklig ekonomisk uthyrningsgrad

Den verklig ekonomiska uthyrningsgraden förbättrades på helårsbasis till 98,5% (98,2%). Den marginellt positiva utvecklingen för året drevs delvis av lokala strategiska initiativ i kombination med gynnsamma makrotrender såsom obalans mellan utbud och efterfrågan. Färdigställandet av 3 236 lägenheter från nyproduktion i Polen (1 460), Sverige (800), Storbritannien (464), Danmark (320), Tjeckien (178), Norge (8) och Finland (6) påverkade den verkliga ekonomiska uthyrningsgraden negativt under respektive leveransperiod.

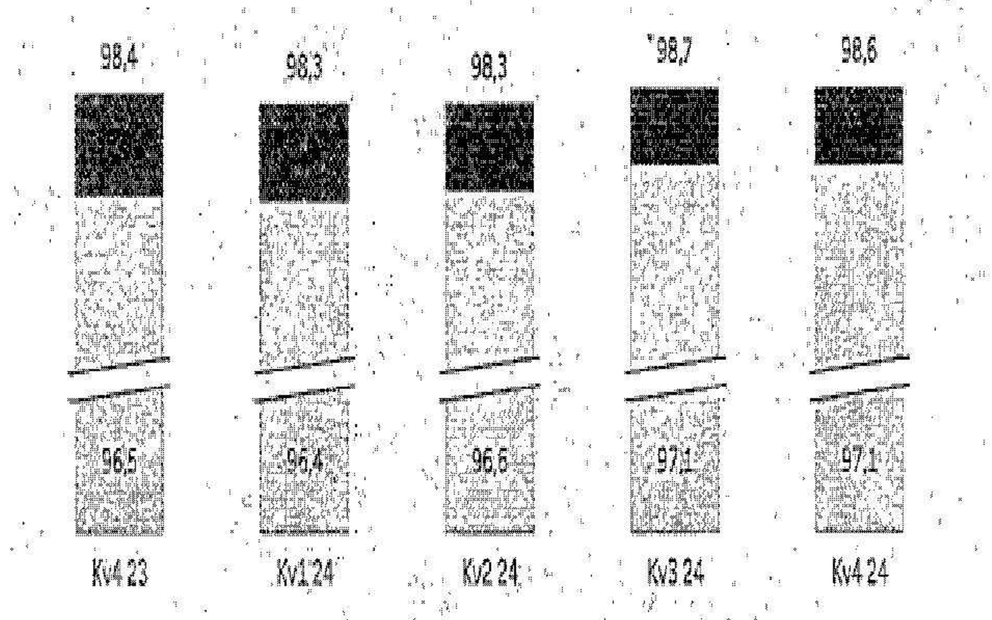
För det fjärde kvartalet minskade den verkliga ekonomiska uthyrningsgraden från 98,7 till 98,5%. Nedgången är direkt kopplad till färdigställandet av 1 141 lägenheter. 464 av lägenheterna var hänförliga till Storbritannien, som fristående under fjärde kvartalet hade en verklig ekonomisk uthyrningsgrad om 78,1% (till följd av infasningen av de nya lägenheterna).

VERKLIG EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD PER LAND

	Kv4 2024	Kv3 2024	Kv2 2024	Kv1 2024	Kv4 2023
	%	%	%	%	%
Sverige	99,5	99,2	98,9	98,9	99,0
Tyskland	99,7	99,8	99,7	99,7	99,7
Danmark	98,9	98,8	97,9	97,6	97,4
Nederländerna	99,6	99,6	99,8	99,7	99,7
Tjeckien	96,7	96,6	96,2	95,7	97,0
Norge	98,8	99,3	98,9	99,0	99,6
Storbritannien	78,1	96,8	97,7	97,9	94,7
Polen	96,1	89,9	86,0	96,1	98,0
Finland	96,6	96,3	93,3	93,7	95,5
Totalt	98,5	98,7	98,3	98,3	98,4

VERKLIG EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, BOSTÄDER

%



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Fastighetskostnader

På helårsbasis minskade fastighetskostnaderna, netto efter serviceintäkter, med 3,5% till 4 711 miljoner SEK (4 883). På kvartalsbasis minskade de totala fastighetskostnaderna, netto efter serviceintäkter, till 1 208 miljoner SEK (1 307), till följd av ökad kostnadskontroll tillsammans med applicering av redovisningsprinciper som resulterat i helårseffekter. På grund av olika hyresregimer mellan marknader påverkas överskottsgraden av säsongseffekter i kostnader som inte kan återvinnas från hyresgästen.

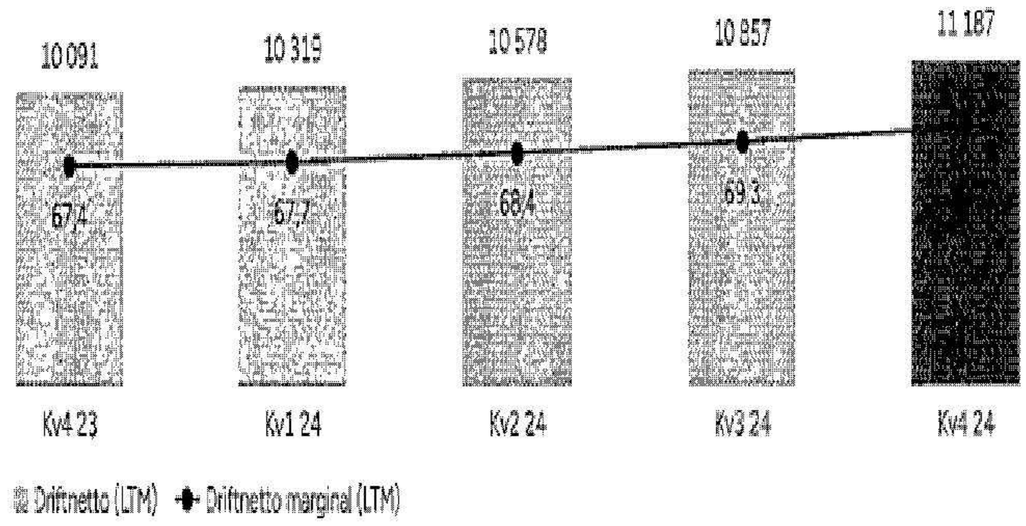
Driftnetto

Driftnettot förbättrades till 2 868 miljoner SEK (2 538), vilket resulterade i en kvartalsvis överskottsgrad på 70,4% (66,0%). Förbättringen bygger på en stark hyrestillväxt och minskade kostnader. Även på en rullande 12-månadersperiod (R12) ökade överskottsgraden till 70,4% (67,4%).

ÖVERSKOTTSGRAD

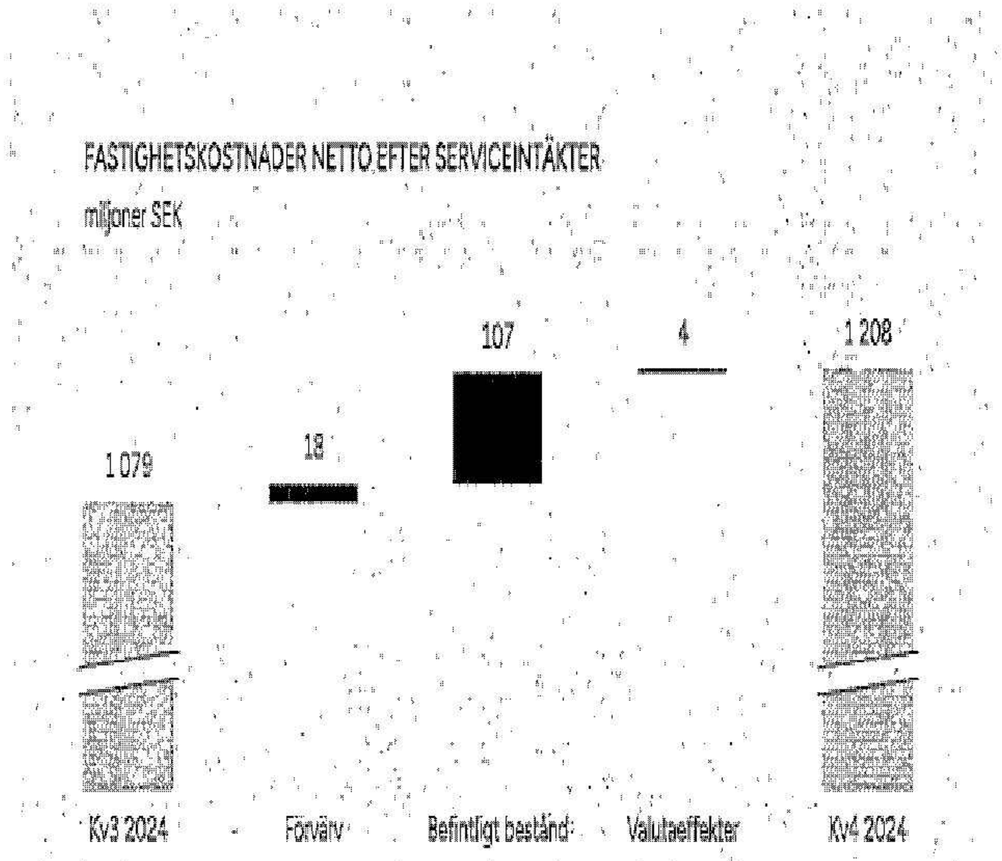
	Kv4 2024	Kv3 2024	Kv2 2024	Kv1 2024	Kv4 2023
	%	%	%	%	%
Rullande 12 månader	70,4	69,3	68,4	67,7	67,4
Kvartal	70,4	73,1	71,5	66,4	66,0

Rullande 12 månader, miljoner SEK/ %



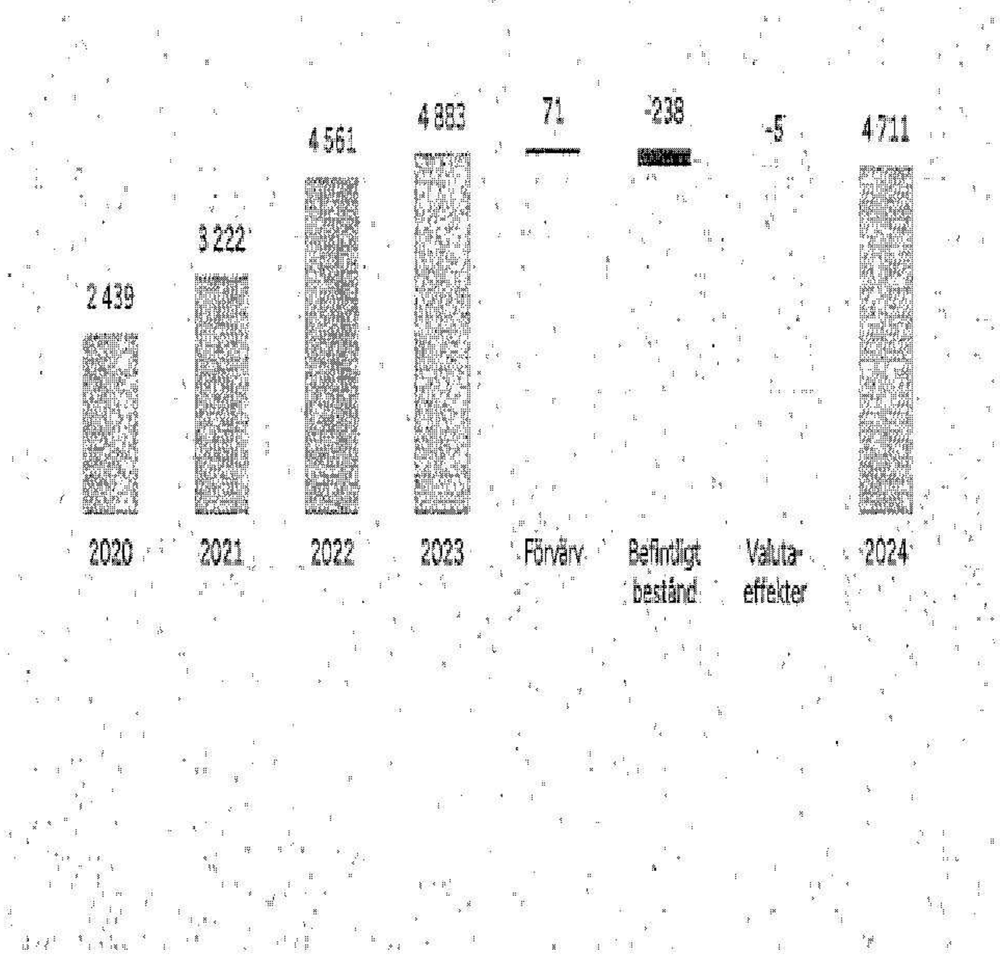
FASTIGHETSKOSTNADER NETTO EFTER SERVICEINTÄKTER

miljoner SEK



FASTIGHETSKOSTNADER NETTO EFTER SERVICEINTÄKTER

miljoner SEK



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714128?1

Fastighets- och tillgångsförvaltning

Effektiv kapitalallokering

Heimstaden Bostad allokerar kapital till investeringar i icke-återkommande projekt som syftar till att uppgradera, förlänga eller förbättra kvaliteten och livslängden på befintliga tillgångar inom fyra huvudområden: underhåll, hållbarhet, renovering och övriga värdehöjande åtgärder. Bolagets fokus på aktiv tillgångsförvaltning har varit avgörande för att navigera komplexa omständigheterna på marknaden. Genom att kontinuerligt utvärdera och optimera vår portfölj genom strategiska avyttringar och genomtänkta fastighetsförbättringar, säkerställer vi att kapital allokeras för att skapa mest värde för aktieägare. Vårt tillvägagångssätt innefattar grundlig marknadsanalys, samverkan med hyresgäster och anpassade fastighetsförvaltningsåtgärder.

Som svar på ökade kapitalkostnader under de senaste åren, har Heimstaden Bostads kapitalutgiftar minskat i linje med ett högre direktavkastningskrav för opportunistiska utgifter. Detta innefattar ett krav på 10% avkastning på kostnad för renoveringar och värdehöjande åtgärder, och att projekt endast genomförs om de omedelbart stärker vår räntetäckningsgrad. Värdebevarande underhållsinvesteringar ligger i linje med vårt långsiktiga mål om 0,4% av fastighetsvärdet fram till 2030. Beslut om att antingen reparera eller ersätta grundas på ett analytiskt ramverk som tar hänsyn till både långsiktig värdebevaring och kostnaden för kapital. Detta tillvägagångssätt i kombination med noggrann uppföljning resulterade i en minskning av kapitalutgifter i befintligt bestånd med 1 204 miljoner kronor. En minskning med 24,8% jämfört med föregående år.

Verkställande av våra energi- och utsläppsmål

Hållbarhet förblir kärnan i vår verksamhet och påverkar både vår marknadsposition och förtroendet hos våra intressenter. Vi är fast beslutna att minska koldioxidutsläppen i bolagets fastighetsportfölj med 42% till 2030 (jämfört med vårt basår, 2020). Hållbarhetsinvesteringar i fastighetsportföljen följer en tvådelad strategi med investeringar i både energieffektivitet och omställningen till grön energi. Under 2024 implementerades flera lönsamma energieffektiviseringsprojekt, inklusive installationer för bränslebyten på marknader med högst potential, samt certifieringar för gröna fastigheter för leveranser i vår återstående nyproduktionsportfölj. Våra hållbarhetsprojekt fortsätter att generera intäkts- och värdetillväxt utan att negativt påverka hyresgästernas betalningsförmåga, vilket förenar parternas intressen.

INVESTERINGAR

miljoner SEK	Kv4 2024	2024	Kv4 2023	2023
Aktiverade reparations- och underhållskostnader	1 418	3 660	1 390	4 864
Investeringar i fastigheter under uppförande	301	1 467	616	3 020
Totala investeringar	1 718	5 127	2 006	7 885

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A980CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Lönsam privatisering

Den europeiska bostadsmarknaden fortsätter att uppvisa styrka, drivet av ihållande obalans mellan utbud och efterfrågan och ett minskat bostadsbyggande under de senaste tre åren. Detta gynnar privatiseringsplanen där vi under året sålde 1 673 lägenheter fördelat på fem marknader. Försäljningar genomfördes med en 26,1% premie mot bokfört värde, vilket motsvarar ett uppskattat direktavkastningskrav om 2,9%, att jämföras med direktavkastningskravet i extern värdering om 3,3%. Detta genererade en nettopremie om 12%.

Nyproduktionsportföljen så gott som färdigställd

Nyproduktionsportföljen som åtogs före de kraftigt ökade produktionskostnaderna, börjar närma sig sitt slut med 3 236 färdigställda lägenheter under 2024. Detta omfattar s.k. forward funding, forward purchase och egna nyproduktionsprojekt. Under 2025 och 2026 kommer resterande del av nyproduktionsportföljen med sina cirka 1 145 lägenheter att färdigställas, vilket uppskattningsvis motsvarar 111 miljoner SEK i ytterligare potentiellt driftnetto.

Investeringar samt reparation och underhåll

Totala investeringar i förvaltningsfastigheter under kvartalet uppgick till 1 578 miljoner SEK (1 628) varav 158 miljoner SEK (238) redovisas som driftskostnad, motsvarande 0,47% av fastighetsvärdet (0,51%). För helåret uppgick totala investeringar i förvaltningsfastigheter till 4 446 miljoner SEK (5 779).

Investeringar i fastigheter under uppförande, exklusive forward purchase-kontrakt, uppgick till 301 miljoner SEK (616) då antalet bostäder under uppförande minskade till 625 (2 886).

INVESTERINGAR I FASTIGHETER PER HUVUDKATEGORI

miljoner SEK	Kv4 2024	Kv3 2024	2024	Kv4 2023	2023
Underhåll	625	262	1 457	508	1 612
Hållbarhet	208	138	523	74	309
Renoveringar	310	271	1 084	534	1 888
Värdehöjande åtgärder	9	77	223	274	1 053
Samtliga områden	1 152	748	3 287	1 390	4 860
Övrigt[1]	266	-2	373	–	4
Total	1 418	746	3 660	1 390	4 864

[1] *Övrigt består av stämpelskatt, aktiverad ränta, åtgärder och investeringar som inte har fördelats till områdena under rapportperioden*

INVESTERINGAR I FASTIGHETER PER LAND OCH HUVUDKATEGORI

	Underhåll		Hållbarhet		Renoveringar		Värdehöjande åtgärder	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Sverige	388	249	92	44	138	616	154	741
Tyskland	257	333	72	11	546	430	24	99
Danmark	329	366	36	15	63	130	6	13
Nederländerna	210	343	12	116	1	294	–	85
Tjeckien	215	240	300	121	290	364	–	47
Norge	33	22	4	–	18	14	15	–
Storbritannien	1	1	–	–	–	–	–	–
Polen	–	–	–	–	–	–	–	–
Finland	24	58	7	1	27	40	23	69
Totalt	1 457	1 612	523	309	1 084	1 888	223	1 053

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
01DA90CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714122822

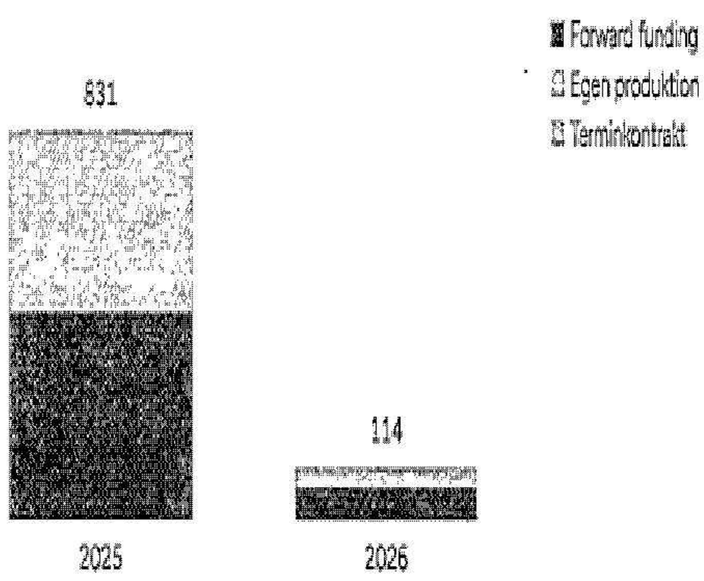
Utestående åtaganden

I det fjärde kvartalet gjorde Heimstaden Bostad inga nya åtaganden, medan 514 lägenheter färdigställdes i Polen, 163 i Sverige och 464 i Storbritannien. De färdigställda lägenheterna motsvarade ett bruttotillgångsvärde på 3 069 miljoner SEK och ger ett uppskattat driftnetto på årsbasis om 148 miljoner SEK.

För helåret har 1 460 lägenheter färdigställts i Polen, 800 lägenheter i Sverige, 464 i Storbritannien, 320 lägenheter i Danmark, 178 lägenheter i Tjeckien, 8 lägenheter i Norge och 6 lägenheter i Finland, motsvarande ett totalt verkligt värde om 9 161 miljoner SEK och ett uppskattat årligt driftnetto om 430 miljoner SEK. Nya åtaganden inom nyproduktion för helåret omfattar 84 lägenheter i Tyskland för 297 miljoner SEK med förväntat färdigställande under 2025 och 8 lägenheter i Sverige för 77 miljoner SEK med förväntat färdigställande i 2026. Det tyska åtagandet gjordes för att neutralisera en uppskjuten skatteskuld genom applicering av ett lokalt återinvesteringsprogram.

UTESTÅENDE ÅTAGANDEN

miljoner SEK



FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER UNDER ÅRET

	Bostäder	Värde vid färdigställande	Total kostnad	Estimerat tillkommande driftnetto
	lägenheter	miljoner SEK	miljoner SEK	miljoner SEK
Sverige	800	2 536	2 374	109
Tyskland	–	–	–	–
Danmark	320	825	879	42
Nederländerna	–	–	–	–
Tjeckien	178	730	535	28
Norge	8	156	136	N/A[1]
Storbritannien	464	1 756	1 696	81
Polen	1 460	3 147	2 372	168
Finland	6	11	6	–
Total	3 236	9 161	7 997	430

[1] *Byggt för försäljning*

UTESTÅENDE ÅTAGANDEN

	Bostäder	Uppskattat värde vid färdigställande	Återstående åtaganden	Uppskattat tillkommande driftnetto
	lägenheter	miljoner SEK	miljoner SEK	miljoner SEK
Sverige	879	2 005	650	83
Tyskland	84	461	196	16
Danmark	–	–	–	–
Nederländerna	–	–	–	–
Tjeckien	182	272	99	12
Norge	–	–	–	–
Storbritannien	–	–	–	–
Polen	–	–	–	–
Finland	–	–	–	–
Total	1 145	2 738	945	111

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Realiserade vinster/förluster från avyttringar

Sedan privatiseringsplanen lanserades har bolaget uppnått 8 787 miljoner SEK i total försäljning i fem länder, motsvarande 1 977 lägenheter till en premie om 26,8% mot bokfört värde. Under räkenskapsåret 2024 uppnådde privatiseringsplanen 7 599 miljoner SEK i totalt försäljningsvärde, motsvarande 1 673 sålda lägenheter till en premie om 26,1% mot bokfört värde.

För fjärde kvartalet såldes 530 lägenheter fördelat på fem länder till en genomsnittlig premie om 24,1% mot bokfört värde. Sålda lägenheter avser tillgångar avsedda för försäljning. Nettolikviden, som motsvarar den totala intäkten från lägenhetsförsäljningar efter avdrag för transaktionskostnader, återbetalning av säkerställd skuld, samt inkomstskatt alternativt uppskjuten skatt, var 1 511 miljoner SEK för kvartalet och 4 439 miljoner SEK för helåret. Uppdelning av uppskattad nettolikvid presenteras i diagrammet. Nettovinsten från fastighetsavyttringar var 364 miljoner SEK för kvartalet och 1 682 miljoner SEK för helåret.

Tillgångar avsedda försäljning omfattar endast lägenheter som var signerade per balansdagen men inte överförda. Per balansdagen hölls totalt 2 163 miljoner SEK för försäljning i Sverige, Nederländerna, Danmark och Norge.

UPPSKATTAD ANVÄNDNING AV LIKVIDER FRÅN PRIVATISERING SEDAN START [1,2]

miljoner SEK	
Totalt försäljningsvärde	8 787
Bokfört värde	6 930
Bruttopremie	1 857
Bruttopremie %	26,8
Totalt försäljningsvärde	8 787
Investeringar gjorda inför försäljning	4
Transaktionskostnader	133
Återbetalning säkerställd skuld	-2 810
Uppskattad skatt	853
Nettolikvid	4 986
Nettolikvid ratio, %	56,7
Total likvid för återbetalning av skulder	7 796
Asset monetisation ratio, %	112,5

[1] *Övriga privatiseringskostnader, som sedan start har inkluderats i övriga administrativa kostnader, uppgick till 82 MSEK totalt och 23 MSEK under kvartalet.*

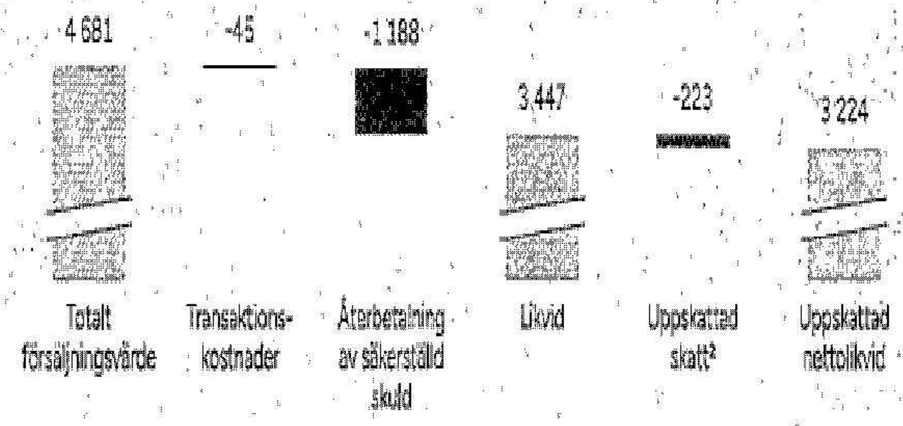
[2] *Inkluderar undertecknade transaktioner.*

Flera mindre portföljer avyttrades och avslutades under vilket genererade bruttolikvider om 1 035 miljoner SEK.

BRUTTOLIKVID FRÅN PORTFÖLJFÖRSÄLJNINGAR

miljoner SEK	2024
Sverige	126
Danmark	724
Nederländerna	30
Tjeckien	155
Totalt	1 035

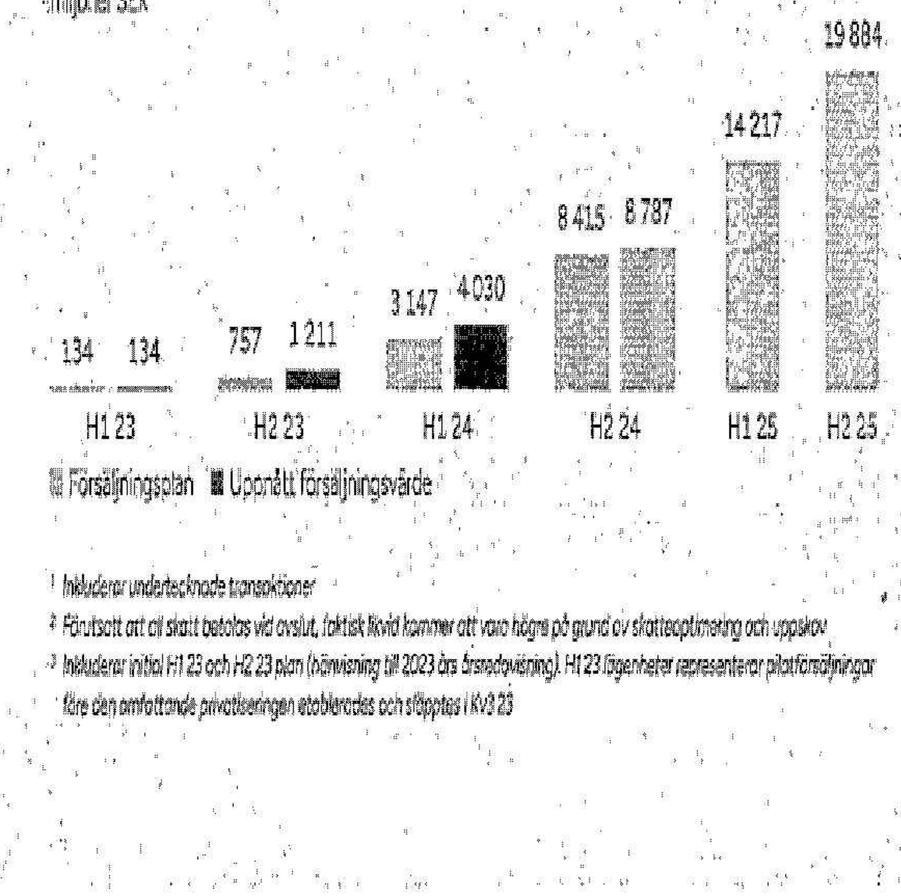
UPPSKATTAD NETTOLIKVID FÖR KV4 FRÅN PORTFÖLJFÖRSÄLJNINGAR OCH PRIVATISERING[1]



UPPSKATTAD NETTOLIKVID FÖR KV4 PER FÖRSÄLJNINGSTYP[1]

miljoner SEK	Totalt försäljningsvärde	Transaktionskostnad	Återbetalning av säkerställd skuld	Likvid	Uppskattad skatt[2]	Uppskattad Nettolikvid
Portföljförsäljningar	2 302	-6	-578	1 717	-4	1 713
Privatiseringsprogrammet	2 379	-39	-610	1 730	-219	1 511
Totalt	4 681	-45	-1 188	3 447	-223	3 224

ACKUMULERAD UTVECKLING AV TOTALT FÖRSÄLJNINGSVÄRDE FRÅN PRIVATISERING[3]



[1] *Inkluderar undertecknade transaktioner*

[2] *Förutsatt att all skatt betalas vid avslut, faktisk likvid kommer att vara högre på grund av skatteoptimering och uppskov*

[3] *Inkluderar initial H1 23 och H2 23 plan (hänvisning till 2023 års årsredovisning). H1 23 lägenheter representerar pilotförsäljningar före den omfattande privatiseringen etablerades och släpptas i Kv2 23*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714128?3

Förvaltningsfastigheter

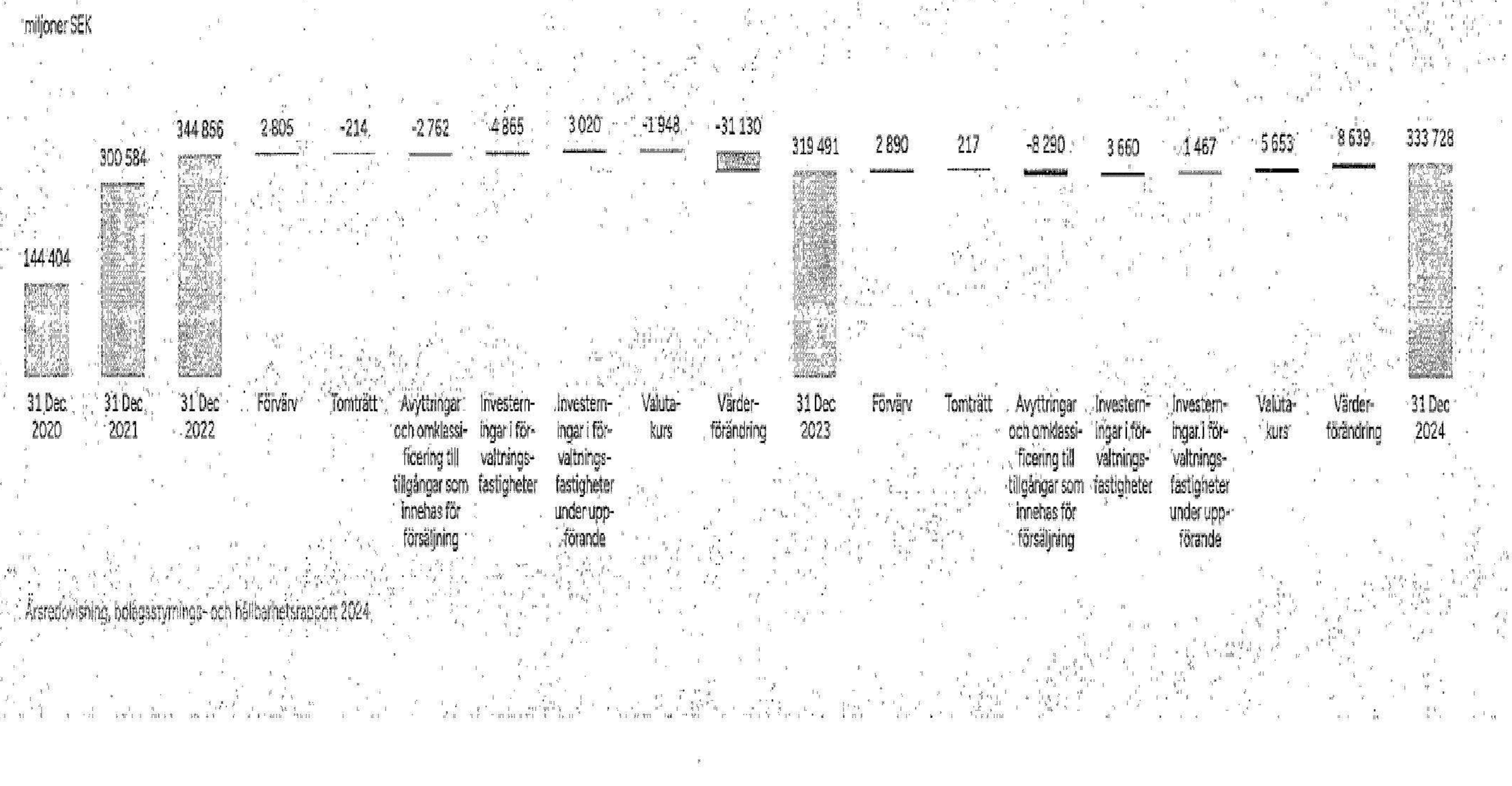
Under de senaste två åren har fastighetsmarknaden upplevt högre räntor och lägre transaktionsvolymer med anledning av att köpare och säljare anpassat sig till aktuella förutsättningar. Tillgångspriserna genomgick stora justeringar på grund av högre avkastningskrav, vilket inte kompenserades fullt ut av ökade hyresnivåer. I 2024 sågs en tudelad trend då räntorna föll och transaktionsvolymerna kvarstod på låga nivåer. Andra halvåret såg en gradvis ökning när skillnaden mellan utbud och efterfrågan började minska.

Efter totalt sex kvartal av fallande fastighetsvärden har bolaget nu haft fyra kvartal i följd med värdeökning, detta trots att direktavkastningskraven ökat i tre av fyra kvartal. Den fortsatta tillväxten understryker portföljens förvaltningsmässiga styrka. Vi anser att vi är förbi marknadskorrigeringen och förväntar oss fortsatt värdeökning under 2025. Denna vy grundar sig i Heimstaden Bostads starka förvaltningsverksamhet och bedömning av nuvarande marknadssentiment.

Per balansdagen, bestod fastighetsportföljen av 162 415 (161 553) lägenheter fördelat på nio marknader.

Oberoende externa värderare utför kvartalsvisa värderingar av Heimstaden Bostads portfölj i syfte att främja transparens och trovärdighet, samtidigt som de säkerställer att rapporterade siffror återspeglar nuvarande marknad. För mer detaljer, se Not 3.1.

VÄRDEUTVECKLING
miljoner SEK



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CF-A2AE-4ADF-8D5E-4F310EF8B79

Förändring i verkligt fastighetsvärde[1]

För helåret uppgick det verkliga värdet av fastigheter till 333 728 miljoner SEK (319 491). Nettovinsten från årets värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 8 639 miljoner SEK (-31 130), motsvarande 2,7% av verkligt värde.

För det fjärde kvartalet ökade det verkliga värdet av fastigheter med 2 315 miljoner SEK (-5 334), motsvarande 0,7% ökning. Ökningen i verkligt värde för både kvartalet och helåret drevs av en stark privatbostadsmarknad och ett förbättrat driftnetto.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 3,66% (3,54%). På kvartalsbasis var detta en mindre minskning från 3,69% i det tredje kvartalet. För det fjärde kvartalet förblev värdena stabila i Tjeckien, Tyskland, Finland och Danmark tack vare stabil hyrestillväxt och oförändrade avkastningskrav. Nederländerna såg stark tillväxt tack vare ökade värden i privatmarknaden samt hyrestillväxt. Sverige såg stark tillväxt tack vare marginellt fallande direktavkastningskrav och förbättrade hyrestillväxtprognoser medan Polen såg stark tillväxt tack vare stabila avkastningskrav och ökat driftnetto. Storbritannien såg underliggande värdeökningar till följd av hyrestillväxt, vilken motverkades av att investeringar planerade under tredje kvartalet 2024 först materialiserades i fjärde kvartalet 2024. Norge upplevde också en teknisk värdeminskning under kvartalet till följd av engångsbetalningar av stämpelskatt som en del av de strukturella förberedelserna för en fortsatt upptrappning av privatiseringsplanen, vilket nettoeffektivt utjämnade vinsterna från den underliggande starka marknadsutvecklingen.

För helåret uppvisade Tyskland, Danmark, Norge och Finland stabila värden, medan Sverige, Storbritannien och Tjeckien såg värdeökningar på grund av den fortsatta hyrestillväxten. Nederländerna såg en värdeökning främst drivet av en stark prisutveckling på den privata bostadsmarknaden. Värdena i Polen stöttades av fortsatt stark uthyrning och realisationsvinster i samband med färdigställandet av nyproduktion under året.

[1] *För mer information kring värdeförändringar, se Not 3.1.*

VÄRDEUTVECKLING PER LAND

	Kv4 2024		2024	
	%	miljoner SEK	%	miljoner SEK
Sverige	1,4	1 309	2,3	2 068
Tyskland	-0,2	-144	-1,0	-813
Danmark	0,5	325	0,8	564
Nederländerna	1,8	546	15,8	4 120
Tjeckien	1,9	533	6,7	1 773
Norge	-2,1	-351	0,1	18
Storbritannien	-1,1	-59	2,8	143
Polen	3,4	152	19,0	751
Finland	0,1	3	0,3	13
Totalt	0,7	2 315	2,7	8 639

GENOMSNITTLIGT DIREKTAVKASTNINGSKRAV

	Kv4 2024	Kv3 2024	Kv2 2024	Kv1 2024	Kv4 2023
	%	%	%	%	%
Sverige	3,50	3,51	3,54	3,39	3,30
Tyskland	3,02	2,95	2,90	2,85	2,74
Danmark	3,98	4,17	4,18	4,18	4,17
Nederländerna	3,86	3,92	3,88	4,06	3,74
Tjeckien	4,96	4,83	4,69	4,59	4,70
Norge	2,96	3,15	2,98	3,22	3,24
Storbritannien	3,43	4,68	4,72	4,58	4,55
Polen	5,50	4,53	5,71	5,67	5,66
Finland	5,65	5,36	4,84	4,88	4,68
Totalt	3,66	3,69	3,67	3,63	3,54

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E9AF410EF6B79

ank=20250711;20250714128Z4

Finansiering

För det fjärde kvartalet uppgick räntekostnader till 1 576 miljoner SEK (1 551). På kvartalsbasis ökade den genomsnittliga räntan från 3,10% till 3,22%, vilket drevs av refinansiering av fasträntelån och räntederivat med lägre ränta än nuvarande marknadsräntor. S&P-definierad ICR var 1,6x (1,7x).

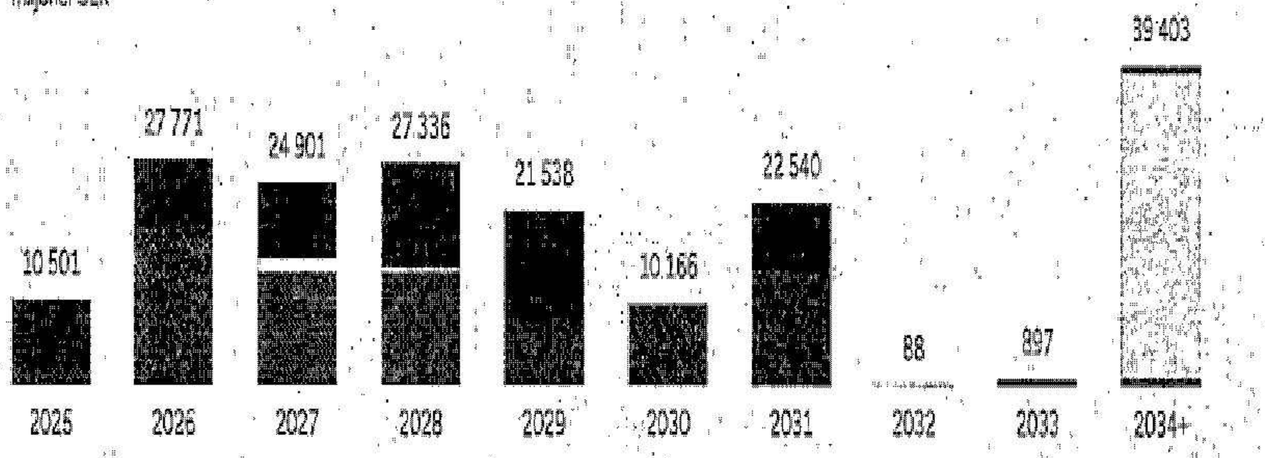
Under året ökade räntekostnader till 6 023 miljoner SEK (4 939). Förändringen i räntekostnader på årsbasis speglar den ovan nämnda kvartalsvisa utvecklingen.

Under första halvan av 2024 förblev kapitalmarknaden icke-konkurrenskraftig för Heimstaden Bostad jämfört med alternativa finansieringskällor. Med närvaro på nio marknader fortsatte portföljdiversifieringen att möjliggöra säkerställd bankfinansiering till attraktiva villkor. Den totala transaktionsvolymen för säkerställd bankfinansiering, inklusive både ny finansiering och refinansiering, uppnådde ca 27 500 miljoner SEK med en genomsnittlig löptid på 5,5 år. Bland annat säkrade bolaget 725 miljoner EUR i en hållbarhetslänkad säkerställd kreditfacilitet i Nederländerna, vilket tillförde ny likviditet om 200 miljoner EUR.

Heimstaden Bostad återbetalade befintliga förfall på kapitalmarknaden med tillgängliga medel från tidigare nämnda finansieringsvolymer från bankmarknader tillsammans med nettolikviditet genererat från privatiseringsplanen. Återbetalda förfall omfattade 850 miljoner SEK fastränteobligationer och 700 miljoner EUR i obligationer med rörlig ränta under första kvartalet, 500 miljoner SEK i obligationer med rörlig ränta under andra kvartalet, 500 miljoner NOK i obligationer med rörlig ränta under tredje kvartalet och 1 250 miljoner EUR fastränteobligationer under fjärde kvartalet.

FÖRFALLOPROFIL FÖR RÄNTEBÄRANDE SKULD

miljoner SEK



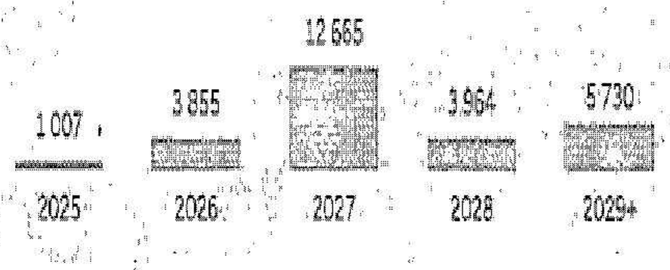
FÖRFALLOPROFIL PER SKULDTYP

miljoner SEK

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034+	Totalt
Seniora icke-säkerställda obligationer	8 796	8 468	9 314	12 897	13 496	–	8 020	–	–	1 146	62 138
Hypotekslån	–	–	1 546	396	32	119	–	88	91	37 183	39 455
Banklån	1 705	19 303	14 041	14 043	8 010	10 047	14 520	–	806	1 074	83 548
Totalt	10 501	27 771	24 901	27 336	21 538	10 166	22 540	88	897	39 403	185 140

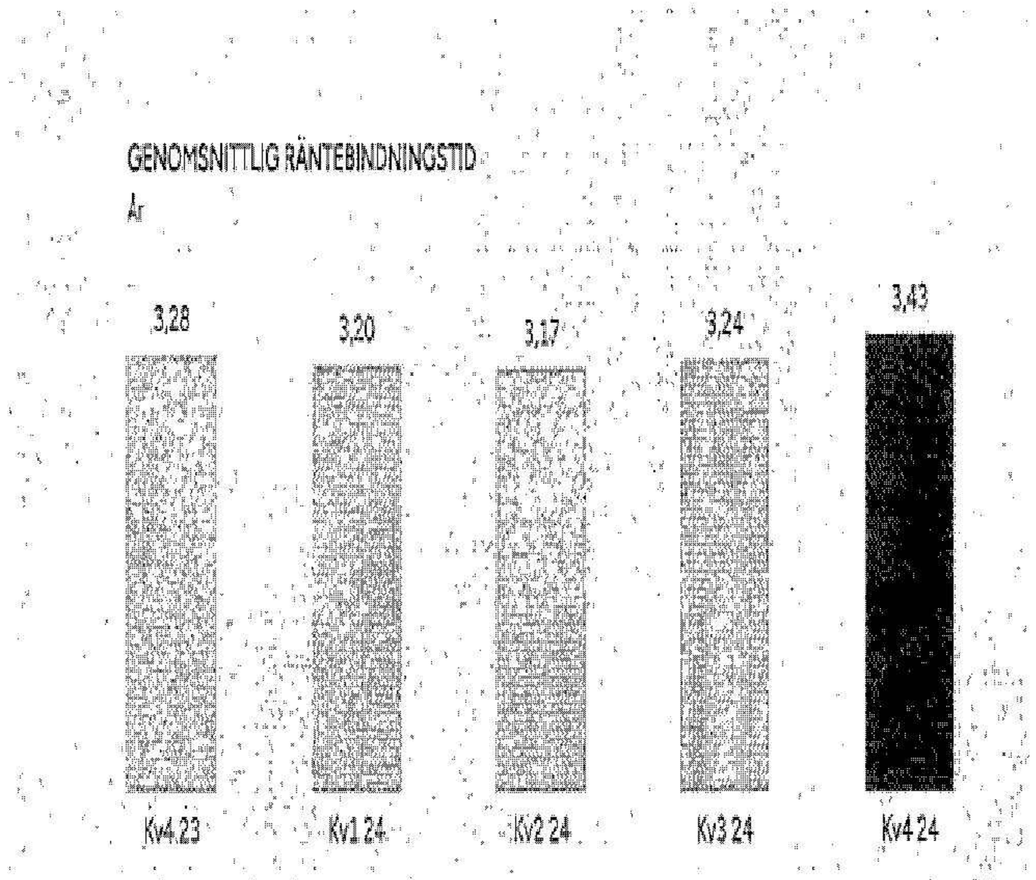
VILLKORSÄNDRINGSDAG HYBRIDOBLIGATIONER[1]

miljoner SEK



[1] Netto av vad som hålls på egen bok. Hybridobligationer med villkorsändringsdag under 2025 löstes in i januari 2025.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79



Under andra halvan av 2024 återetablerade Heimstaden Bostad sin priskurva i SEK och EUR-denominerade obligationer. I tredje kvartalet emitterade vi två SEK-denominerade obligationer med rörlig ränta på 1 100 miljoner SEK och 1 300 miljoner SEK. Emissionen som genomfördes i augusti har en löptid på tre år med en rörlig ränta på 3 månader STIBOR plus 240 baspunkter, medan september-obligationen har en löptid på två år och en rörlig ränta på 3 månader STIBOR plus 200 baspunkter. Under fjärde kvartalet emitterades ytterligare obligationer i form av en 500 miljoner SEK obligation med rörlig ränta, 500 miljoner EUR seniora icke-säkerställda fastränteobligationer och 500 miljoner EUR i en evig hybridobligation. Den seniora icke-säkerställda obligationen om 500 miljoner EUR prissattes till MS+175, motsvarande en kupong på 3,875% med en löptid på fem år. Den seniora icke-säkerställda obligationen om 500 miljoner SEK prissattes till en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 130 baspunkter med en löptid på två år.

Heimstaden Bostad öppnade upp hybridmarknaden genom att ersätta sin eviga hybridobligation på 800 miljoner EUR med återköpsdag i februari 2025, med en ny evig hybridobligation på 500 miljoner EUR med en årlig fast kupongränta på 6,25% fram till första återköpsdagen i mars 2030. Denna transaktion är den första emissionen av hybridobligationer inom fastighetssegmentet på den europeiska kapitalmarknaden sedan slutet av 2021.

Likviditet

Bolagets outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid inledning av året till 18 855 miljoner SEK och vid slutet av året till 19 262 miljoner. En stark likviditetsposition är en central del av riskhanteringen och därför omfattade utvecklingen under 2024 både förnyelse av befintliga kreditfaciliteter och tecknandet av nya.

Heimstaden Bostads finansiella policy stöder likviditeten ytterligare genom att minska riskerna kring framtida förfall, genom att upprätthålla en likviditetskvot större än 1.25 gånger enligt S&P:s definition, samt en begränsning som säkerställer att högst 25% av den totala skulden förfaller under ett enskilt år.

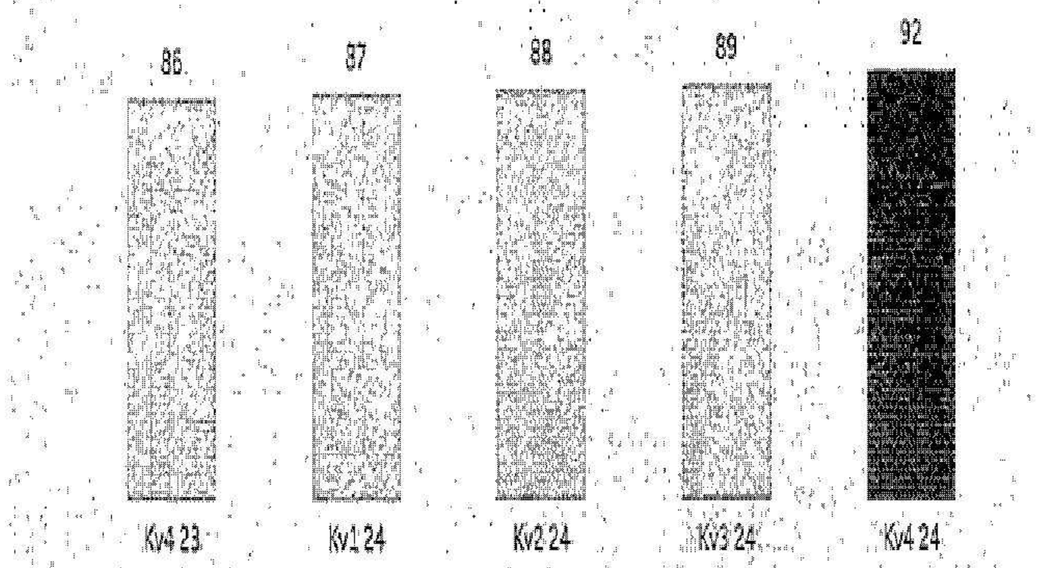
Utländsk valuta

Heimstaden Bostad har innehav och verksamhet i SEK, EUR, DKK, NOK, CZK, PLN och GBP. För året resulterade valutakursdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter i en vinst i övrigt totalresultat uppgående till 3 446 miljoner SEK (-1 428), vilket delvis motverkades av valutaförluster om 1 733 miljoner SEK (419).

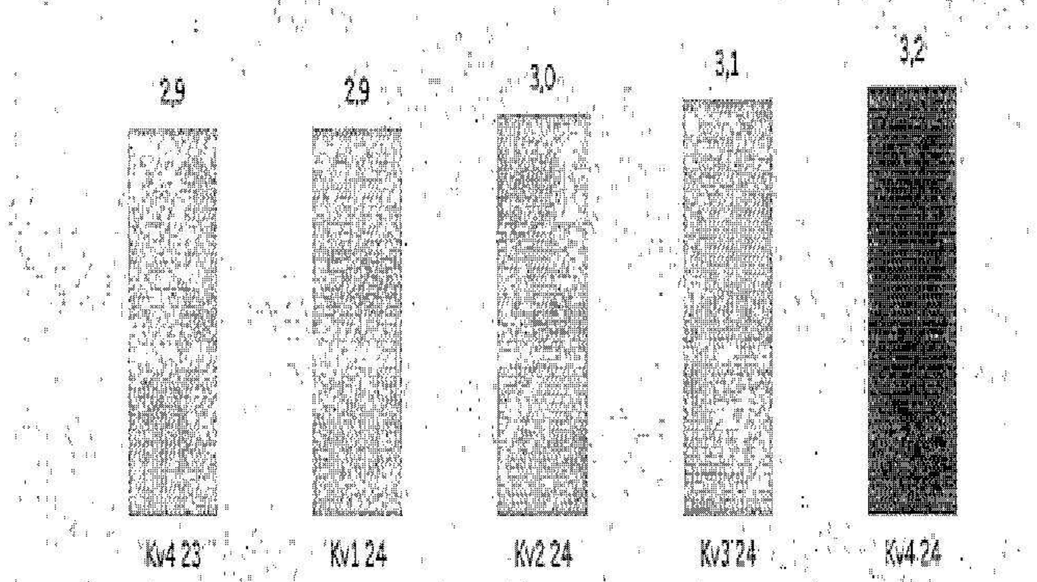
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A68CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714128Z5

RÄNTESÄKRINGSGRAD
%



GENOMSNITTLIG RÄNTA
%



Kassaflöde

miljoner SEK	Kv4 2024	2024	Kv4 2023	2023
Löpande verksamhet	1 753	3 321	547	1 927
Investeringsverksamhet	1 699	2 486	-2 597	-7 029
Finansieringsverksamhet	-14 034	-13 357	6 613	6 826
Nettoförändring	-10 583	-7 550	4 563	1 723
Ingående balans – Likvida medel	14 419	11 276	6 787	9 385
Valutaeffekter	-189	-78	-74	168
Utgående balans – Likvida medel	3 647	3 647	11 276	11 276

Årets nettokassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 3 321 miljoner SEK (1 927), motsvarande en ökning om 72%. Den största skillnaden mellan resultatet före skatt och kassaflöde från den löpande verksamheten är likvider genererat från privatiseringsplanen samt värdeförändring av förvaltningsfastigheter.

Det fjärde kvartalets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 3 215 miljoner SEK (1 760), jämfört med betald ränta under samma period som uppgick till -1 493 miljoner SEK (-1 378). Tillskottet av nettointäkter från privatisering på 2 358 MSEK (900) visar att kassaflödet från verksamheten och privatiseringen var 2,8 (2,1) gånger större än betalda räntekostnader, medan motsvarande nyckeltal för det fjärde kvartalet var 3,7 gånger (1,9).

Årets nettokassaflöde från investeringsaktiviteter var 2 486 miljoner SEK (-7 029) och 1 698 miljoner SEK (-2 597) för det fjärde kvartalet.

Det positiva kassaflödet från investeringsaktiviteterna berodde på en kombination av intäkter från privatisering, kapitalallokeringsstrategin och de ökade avkastningskraven på investerat kapital. Portföljförsäljningar under året i Sverige, Danmark, Nederländerna och Tjeckien bidrog med 1 035 miljoner SEK (0) i likvider.

Årets nettokassaflöden från finansieringsaktiviteterna uppgick till -13 357 miljoner SEK (6 826), vilket återspeglar en nettoreducering av koncernens skulder där återbetalning av räntebärande skulder översteg likvid från nya lån med 1,4 gånger (-0,7).

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Marknader

Sverige

Hyresintäkterna ökade med 9,6% under året till 4 874 miljoner SEK (4 448), där bostadshyror utgjorde 86,8% (87,1%) av de totala hyresintäkterna. På kvartalsbasis uppgick hyrestillväxt i jämförbart bestånd till 5,3% (5,2%) och jämförbar portfölj utgjorde 91,7% av totala hyresintäkter. Hyrestillväxten var driven av årliga hyresförhandlingar med lokala hyresgästföreningar och genomförande av affärsplaner inklusive värdehöjande investeringar som lägenhetsrenoveringar, vilket återspeglas i en jämförbar hyrestillväxt väl över inflationen. Framgent förväntar vi oss en fortsatt stark hyrestillväxt som överträffar förväntad inflationsnivå.

På kvartalsbasis uppgick den verkliga ekonomiska uthyrningsgraden till 99,5% (99,0%). Den svenska portföljen är koncentrerad till regioner med en fundamental obalans mellan utbud och efterfrågan, attraktiva mikrolägen och överkomliga hyresnivåer. Detta återspeglas i den höga uthyrningsnivån samt den attraktiva potentialen för framtida hyrestillväxt.

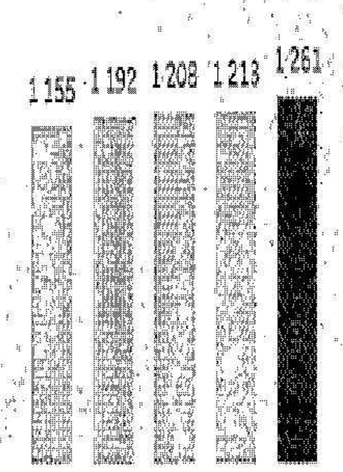
Värdejusteringar av fastigheter uppgick till 2 068 miljoner SEK (-10 385) för helåret, vilket motsvarade en värdeförändring om 2,3% (-10,4%). På kvartalsbasis återhämtade sig värdeutvecklingen över året enligt följande: -0,1%, 0,1%, 0,8% och 1,4%. Trenden drevs främst av en stark hyrestillväxt och minskad käminflation i kombination med stabilisering av avkastningskrav mot bakgrunden av att Riksbanken inledde en räntesänkningscykel. För fjärde kvartalet hade stabila direktavkastningskrav i kombination med en ökad prognostiserad hyrestillväxt haft en positiv effekt på värderingarna.

		Kv4 2024	Kv3 2024	2024	Kv4 2023	2023
Hyresintäkt	miljoner SEK	1 261	1 213	4 873	1 155	4 448
Driftnetto	miljoner SEK	734	802	2 921	634	2 565
Överskottsgrad	%	58,2	66,1	59,9	54,9	57,7
Hyrestillväxt i jämförbart bestånd	%	5,3	5,9	5,7	5,2	3,0
Verklig ekonomisk uthyrningsgrad	%	99,5	99,2	99 1	99,0	99,0
Verkligt värde fastigheter	miljoner SEK	91 565	91 084	91 565	89 262	89 262
Värdeförändring	miljoner SEK	1 309	740	2 068	-2 466	-10 385
Värdeförändring	%	1,4	0,8	2,3	-2,7	-10,4
Lägenheter	Antal	47 275	47 206	47 275	46 572	46 572
Investeringar i fastigheter	miljoner SEK	347	225	1 195	789	3 000
Genomsnittligt direktavkastningskrav[1]	%	3,5	3,5	3,5	3,3	3,3
Förvärv	miljoner SEK	6	–	244	–	24

[1] *Avkastningskraven för värderingar motsvarar det löpande nettofastighetsförvaltningsresultatet på en normaliserad basis, bedömt av värderaren i förhållande till värderingen av den aktuella fastigheten.*

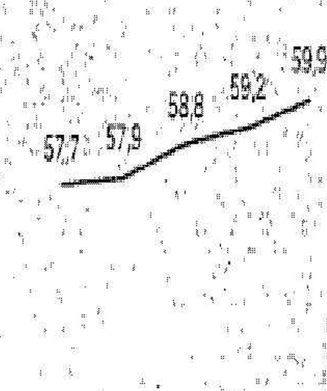
HYRESINTÄKT

miljoner SEK



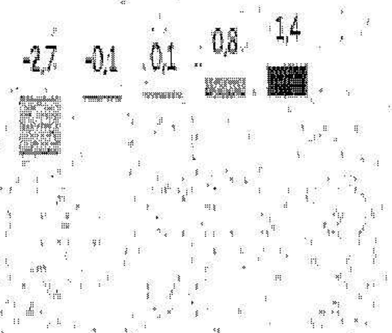
ÖVERSKOTTSGRAD

Senaste 12 månaderna, %



VÄRDEFÖRÄNDRING

%



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E84F310EF8B79

ank=20250711;20250714128826

Tyskland

Hyresintäkterna ökade med 5,5% under året till 2 840 miljoner SEK (2 693), med bostadshyror som utgjorde 89,9% (90,1%) av de totala hyresintäkterna. På kvartalsbasis uppgick hyrestillväxt i jämförbart bestånd uppgick till 4,7% (8,5%) och jämförbar portfölj utgjorde 96,9% av totala hyresintäkter.

Hyrestillväxten fortsätter att drivas av hyresjusteringar vid omflytt, omfattande lägenhetsrenoveringar och en kombination av avtalsindexeringar kopplade till konsumentprisindex (KPI) tillsammans med lägenhetsspecifika ökningar baserade på offentliga hyrestabeller för befintliga hyresavtal. Följaktligen tenderar hyrestillväxten i Tyskland att gradvis ackumuleras över tid snarare än att inträffa vid en specifik tidpunkt under året. Framöver förväntas hyrestillväxten dämpas av den avtagande tyska inflationen, som per januari 2024 låg på 2,3% på årsbasis.

På kvartalsbasis uppgick den verkliga ekonomiska uthyrningsgraden till 99,7% (99,7%). Portföljen är koncentrerad till Berlin och Hamburg, som lider av ett fundamentalt bostadsunderskott och därmed uppvisar låga vakanser.

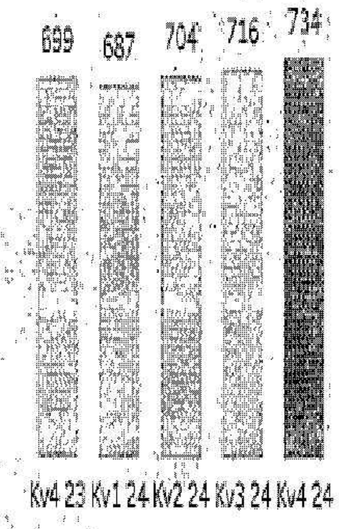
Värdejustering av verkligt värde av fastigheter för helåret är -813 miljoner SEK (-14 511), motsvarande procentuell förändring på -1,0 (-15,5). På kvartalsbasis stabiliserades värdeutvecklingen var följande: -0,1%, -0,7%, -0,1% och -0,2% . Ökning i avkastningskrav har avtagit till cirka 5-10 punkter de senaste kvartalen. Värderingarna för kvartalet minskade något då hyrestillväxten och stabiliserade avkastningskrav kompenserades av investeringar.

		Kv4 2024	Kv3 2024	2024	Kv4 2023	2023
Hyresintäkt	miljoner SEK	734	716	2 840	699	2 693
Driftnetto	miljoner SEK	538	570	2 200	565	2 074
Överskottsgrad	%	73,3	79,6	77,5	80,7	77,0
Hyrestillväxt i jämförbart bestånd	%	4,7	7,0	5,7	8,5	5,7
Verklig ekonomisk uthyrningsgrad	%	99,7	99,8	99,7	99,7	99,3
Verkligt värde fastigheter	miljoner SEK	81 925	80 663	81 925	79 404	79 404
Värdeförändring	miljoner SEK	-144	-71	-813	-2 536	-14 511
Värdeförändring	%	-0,2	-0,1	-1,0	-3,1	-15,5
Lägenheter	Antal	29 690	29 712	29 690	29 713	29 713
Investeringar i fastigheter	miljoner SEK	369	271	1 113	324	873
Genomsnittligt direktavkastningskrav[1]	%	3,0	2,9	3,0	2,7	2,7
Förvärv	miljoner SEK	–	–	–	–	–

[1] *Avkastningskraven för värderingar motsvarar det löpande nettoförvaltningsresultatet på en normaliserad basis, bedömt av värderaren i förhållande till värderingen av den aktuella fastigheten.*

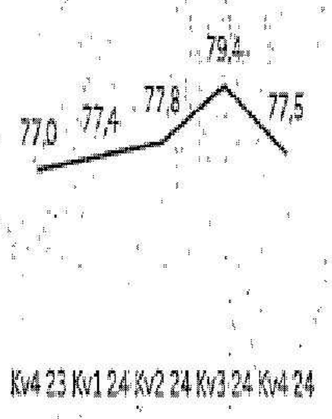
HYRESINTÄKT

miljoner SEK



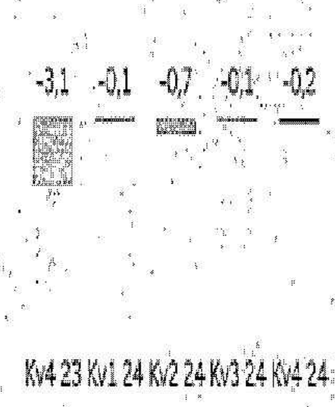
ÖVERSKOTTSGRAD

Senaste 12 månaderna, %



VÄRDEFÖRÄNDRING

%



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Danmark

Hyresintäkterna ökade med 1,6% under året till 3 595 miljoner SEK (3 539), med bostadshyror som utgjorde 92,4% (92,4%) av den totala hyresintäkten, detta trots att Danmark under 2024 omfattades av privatiseringsplanen. På kvartalsbasis uppgick hyrestillväxt i jämförbart bestånd till 3,8% (2,4%) och jämförbar portfölj utgjorde 98,6% av de totala hyresintäkterna. Hyrestillväxten fortsätter att stödjas av låg-konjunktur inom byggsektorn som resulterar i att ett begränsat antal nya bostäder tillförs marknaden.

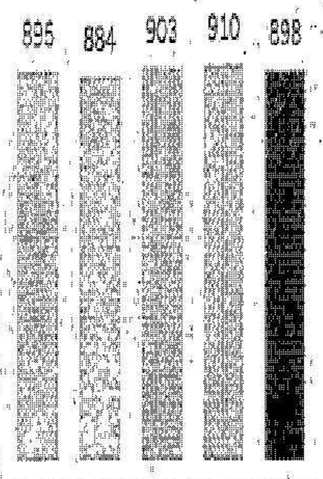
På kvartalsbasis uppgick den verkliga ekonomiska uthyrningsgraden till 98,9% (97,4%). Uthyrningen stöds av vårt fokus på regioner med befolkningstillväxt och bostadsbrist, där obalansen förstärks ytterli-gare av lågkonjunkturen i byggsektorn.

Värdejustering av fastigheter för året var 564 miljoner SEK (-4 138), vilket motsvarar en förändring i verkligt värde på om 0,8% (-5,5%). Värdeutvecklingen för året var främst drivet av hyrestillväxt och stabili serade direktavkastningskrav, med stöd av externa transaktioner och en generellt stark bostadsmarknad. Värdeutveckling för det fjärde kvartalet var stabil till följd av stabila direktavkastningskrav och tillväxt i både hyror och positiv utveckling i privatmarknaden.

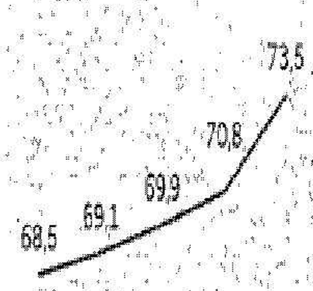
		Kv4 2024	Kv3 2024	2024	Kv4 2023	2023
Hyresintäkt	miljoner SEK	898	910	3 595	895	3 539
Driftnetto	miljoner SEK	701	681	2 643	603	2 425
Överskottsgrad	%	78,1	74,9	73,5	67,3	68,5
Hyrestillväxt i jämförbart bestånd	%	3,8	2,7	3,2	2,4	1,3
Verklig ekonomisk uthyrningsgrad	%	98,9	98,8	98,3	97,4	97,1
Verkligt värde fastigheter	miljoner SEK	71 301	71 485	71 301	71 446	71 446
Värdeförändring	miljoner SEK	325	202	564	-158	-4 138
Värdeförändring	%	0,5	0,3	0,8	-0,2	-5,5
Lägenheter	Antal	20 361	20 663	20 361	20 757	20 757
Investeringar i fastigheter	miljoner SEK	188	122	467	207	923
Genomsnittligt direktavkastningskrav[1]	%	4,0	4,2	4,0	4,2	4,2
Förvärv	miljoner SEK	2	–	549	36	1 732

[1] *Avkastningskraven för värderingar motsvarar det löpande nettoförvaltningsresultatet på en normaliserad basis, bedömt av värderaren i förhållande till värderingen av den aktuella fastigheten.*

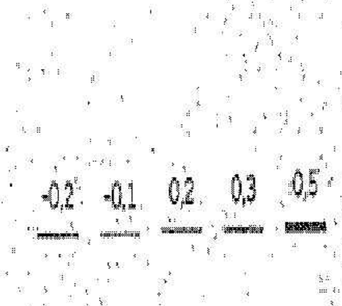
HYRESINTÄKT
miljoner SEK



ÖVERSKOTTSGRAD
Senaste 12 månaderna, %



VÄRDEFÖRÄNDRING
%



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711:20250714128Z7

Nederländerna

Hyresintäkterna förblev stabila på 1 405 miljoner SEK (1 404) för året, med bostadshyror som utgjorde 96,9% (97,5%) av de totala hyresintäkterna. På kvartalsbasis uppgick hyrestillväxten i jämförbart bestånd till 6,5% (4,6%), mestadels påverkad av årliga indexeringar. Jämförbar portfölj utgjorde 95,7% av totala hyresintäkter. Hyrestillväxten för befintliga avtal är generellt kopplad till konsumentprisindex, där socialt reglerade kontrakt årligen indexeras i linje med löneutvecklingsindex Fram till 2029 gäller ett indexeringstak där kontrakt i segmentet medelhyra är begränsade till löneutvecklingsindex samt ett påslag på en procentenhet. Indexering av oreglerade kontrakt är begränsade till det minimum av KPI och löneutvecklingsindex med ett påslag på en procentenhet.

Lagen om prisvärda hyror trädde i kraft den 1 juli 2024 och vi förväntar oss begränsad effekt givet portföljens karaktär och privatiseringsplanen.

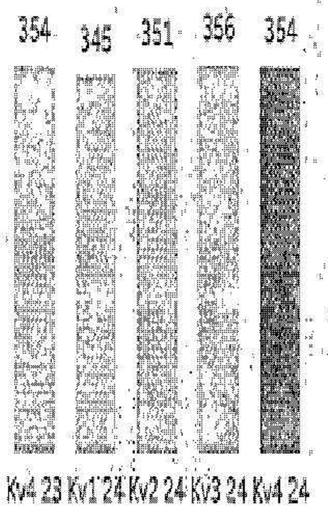
På kvartalsbasis uppgick den verkliga ekonomiska uthyrningsgraden till 99,6% (99,7%). Då vi genomför en privatiseringsplan i den nederländska portföljen är vakansen i detta avseende främst strategisk, med lägenheter som är vakanta under försäljningsperioden exkluderade från den verkliga ekonomiska uthyrningsgraden.

Värdejusteringar av fastigheter för året är 4 120 miljoner SEK (-3 659), vilket motsvarar en förändring i verkligt värde på om 15,8% (-11,7%). Det verkliga värdet har ökat för helåret och kvartalet på grund av ökat driftnetto, tillväxt i bostadsmarknaden och kompression i det stabiliserade avkastningskravet.

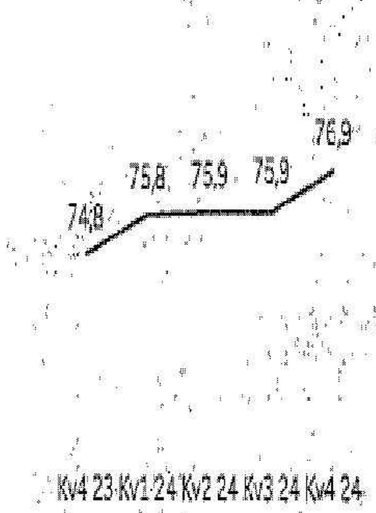
		Kv4 2024	Kv3 2024	2024	Kv4 2023	2023
Hyresintäkt	miljoner SEK	354	356	1 405	354	1 404
Driftnetto	miljoner SEK	267	270	1 080	253	1 051
Överskottsgrad	%	75,4	75,8	76,9	71,6	74,8
Hyrestillväxt i jämförbart bestånd	%	6,5	7,7	6,2	4,6	4,6
Verklig ekonomisk uthyrningsgrad	%	99,6	99,6	99,7	99,7	99,7
Verkligt värde fastigheter	miljoner SEK	30 256	29 703	30 256	27 337	27 337
Värdeförändring	miljoner SEK	546	1 404	4 120	-256	-3 659
Värdeförändring	%	1,8	4,9	15,8	-0,9	-11,7
Lägenheter	Antal	12 618	29 703	12 618	13 296	13 296
Investeringar i fastigheter	miljoner SEK	122	29	256	191	838
Genomsnittligt direktavkastningskrav[1]	%	3,9	3,9	3,9	3,7	3,7
Förvärv	miljoner SEK	–	–	–	613	613

[1] *Avkastningskraven för värderingar motsvarar det löpande nettoförvaltningsresultatet på en normaliserad basis, bedömt av värderaren i förhållande till värderingen av den aktuella fastigheten.*

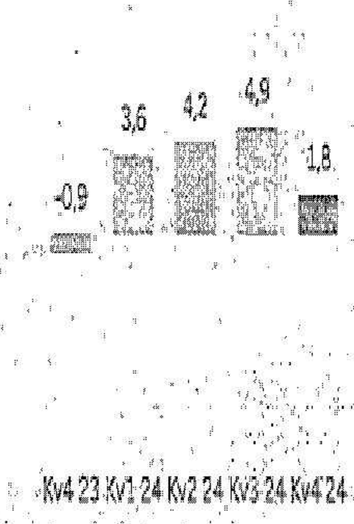
HYRESINTÄKT
miljoner SEK



ÖVERSKOTTSGRAD
Senaste 12 månaderna, %



VÄRDEFÖRÄNDRING
%



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Tjeckien

Hyresintäkterna ökade med 4,6% under året till 1 797 miljoner SEK (1 718), med bostadshyror som utgjorde 94,2% (94,0%) av de totala hyresintäkterna. På kvartalsbasis uppgick hyrestillväxten i jämförbart bestånd till 9,3% (9,0%) och jämförbar portfölj utgjorde 98,0% av totala hyresintäkter. Hyrestillväxten var driven av återställning till marknadshyra för tidsbestämda kontrakt som tillämpas vid förnyelse av varje hyresavtal (genomsnittlig indexering för 2024 var 8%) och indexering för hyresavtal med obestämd tid som tillämpas i första kvartalet varje år (hyreshöjningen i första kvartalet 2024 var 9%). Dessutom färdigställdes nya fastigheter i första kvartalet med totalt 178 nya lägenheter, vilket också bidrog till hyrestillväxt.

På kvartalsbasis uppgick den verkliga ekonomiska uthyrningsgraden till 96,7% (97,0%). För helåret stabiliserades vakansgraden i andra kvartalet och förblev stabil under resten av året efter en engångsuppgång i 2023, orsakad av att subventionsprogrammet för ukrainska krigsflyktingar avslutades.

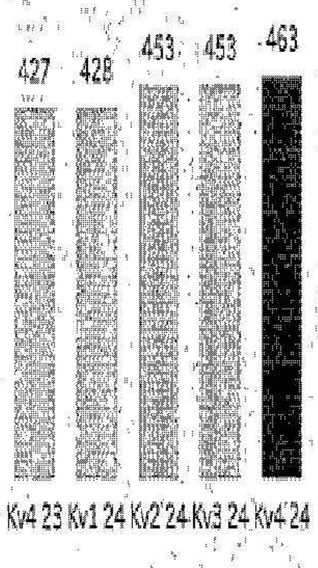
Värdejustering av fastigheter för året var 1 773 miljoner SEK (1 704), vilket motsvarar en förändring i verkligt värde om 6,7% (7,3%). Hyrestillväxt i kombination med förbättrad operativ prestation har drivit värdetillväxten både för helåret och det senaste kvartalet medan avkastningskraven förblev stabila.

		Kv4 2024	Kv3 2024	2024	Kv4 2023	2023
Hyresintäkt	miljoner SEK	463	453	1 797	427	1 718
Driftnetto	miljoner SEK	346	354	1 344	280	1 211
Överskottsgrad	%	74,6	78,1	74,8	65,5	70,5
Hyrestillväxt i jämförbart bestånd	%	9,3	10,5	8,4	9,0	12,5
Verklig ekonomisk uthyrningsgrad	%	96,7	96,6	96,3	97,0	96,8
Verkligt värde fastigheter	miljoner SEK	28 406	27 326	28 406	25 185	25 185
Värdeförändring	miljoner SEK	533	-58	1 773	678	1 704
Värdeförändring	%	1,9	-0,2	6,7	2,8	7,3
Lägenheter	Antal	41 985	42 232	41 985	42 352	42 352
Investeringar i fastigheter	miljoner SEK	271	250	860	239	773
Genomsnittligt direktavkastningskrav[1]	%	5,0	4,8	5,0	4,7	4,7
Förvärv	miljoner SEK	-	-	491	-	-

[1] *Avkastningskraven för värderingar motsvarar det löpande nettoförvaltningsresultatet på en normaliserad basis, bedömt av värderaren i förhållande till värderingen av den aktuella fastigheten.*

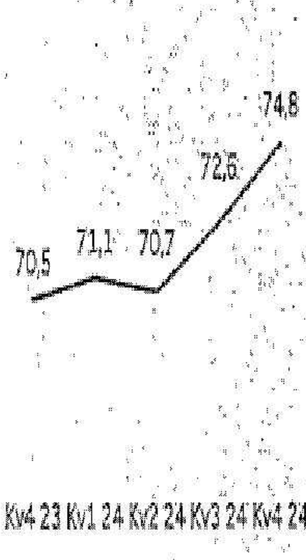
HYRESINTÄKT

miljoner SEK



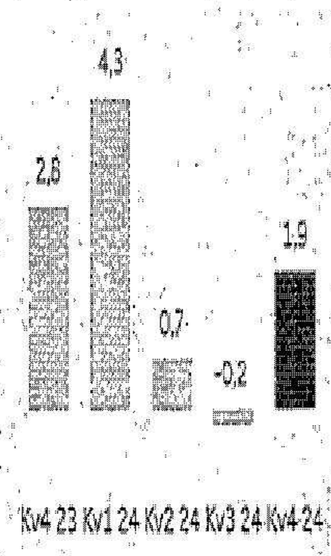
ÖVERSKOTTSGRAD

Senaste 12 månaderna, %



VÄRDEFÖRÄNDRING

%



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714128828

Norge

Hyresintäkterna minskade med 2,9% under året till 720 miljoner SEK (741), där bostadshyror utgjorde 83,5% (83,5%) av total hyresintäkt. Minskningen beror främst på att privatiseringsplanen introducerades under mitten av året i kombination med lägre uthyrningsgrad i icke-centrala lägen. På kvartalsbasis uppgick hyrestillväxt i jämförbart bestånd uppgick till 3,4% (7,6%) och jämförbar portfölj utgjorde 100% av totala hyresintäkter. Hyrestillväxten är driven av indexeringar och hyresjusteringar vid omflytt, som visat starkt momentum givet obalansen mellan utbud och efterfrågan på Oslo-marknaden.

På kvartalsbasis uppgår den verkliga ekonomiska uthyrningsgraden till 98,8% (99,6%). Uthyrningsgraden i den norska portföljen har minskat på grund av några specifika tillgångar i icke-centrala lägen.

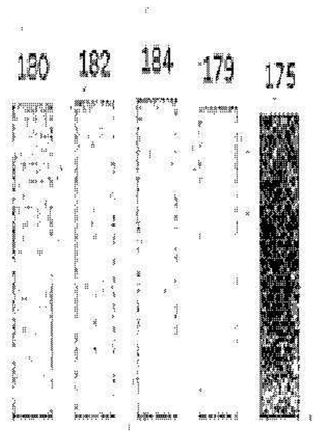
Värdejustering av fastigheter för året var 18 miljoner SEK (-275), vilket motsvarar en förändring i verkligt värde om 0,1% (-1,6%). Värdetillväxten för helåret drevs av en stark utveckling för bostadsmarknaden och en ökning för kommersiella hyror under första halvåret, vilket överträffade den säsongsbundna värdenedgången i bostäder under andra halvåret. Värdenedgången för kvartalet berodde på tidigare nämnda säsongsvariation i bostadsmarknaden.

		Kv4 2024	Kv3 2024	2024	Kv4 2023	2023
Hyresintäkt	miljoner SEK	175	179	720	180	741
Driftnetto	miljoner SEK	147	127	557	128	556
Överskottsgrad	%	84,0	71,1	77,4	70,8	75,1
Hyrestillväxt i jämförbart bestånd	%	3,4	4,8	5,0	7,6	7,3
Verklig ekonomisk uthyrningsgrad	%	98,8	99,3	99,0	99,6	99,5
Verkligt värde fastigheter	miljoner SEK	16 377	16 739	16 377	17 109	17 109
Värdeförändring	miljoner SEK	-351	-91	18	-518	-275
Värdeförändring	%	-2,1	-0,5	0,1	-2,9	-1,6
Lägenheter	Antal	3 865	3 934	3 865	3 973	3 973
Investeringar i fastigheter	miljoner SEK	244	9	296	-34	107
Genomsnittligt direktavkastningskrav[1]	%	3,0	3,2	3,0	3,2	3,2
Förvärv	miljoner SEK	-	-	-	-	-

[1] *Avkastningskraven för värderingar motsvarar det löpande nettoförvaltningsresultatet på en normaliserad basis, bedömt av värderaren i förhållande till värderingen av den aktuella fastigheten.*

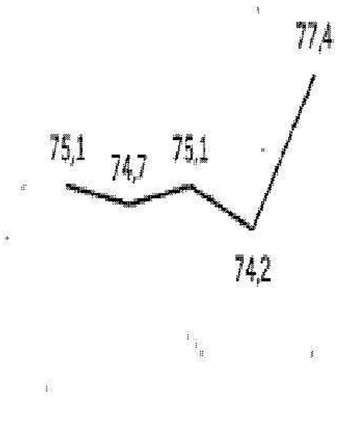
HYRESINTÄKT

miljoner SEK



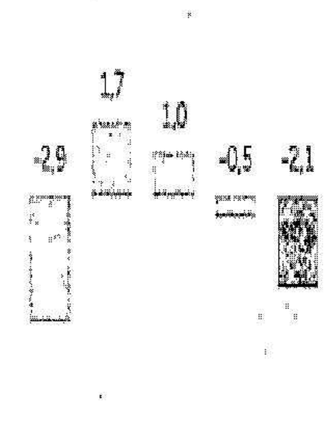
ÖVERSKOTTSGRAD

Senaste 12 månaderna, %



VÄRDEFÖRÄNDRING

%



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E84F310EF6B79

Storbritannien

Hyresintäkterna ökade med 121,0% under året till 211 miljoner SEK (95), med bostadshyror som utgjorde 86,2% (97,0%) av de totala hyresintäkterna. På kvartalsbasis uppgick hyrestillväxt i jämförbart bestånd till 7,1% (5,3%) med jämförbar portfölj bestående av samtliga befintliga tillgångar förutom en nyproducerad fastighet i Edinburgh som levererades under fjärde kvartalet bestående av 464 lägenheter. Hyrestillväxten drevs av utvecklingen för marknadshyror eftersom ett typiskt hyreskontrakt omförhandlas var 12:e månad, samt av helårseffekten av nya tillgångar i portföljen.

På kvartalsbasis minskade den verkliga ekonomiska uthyrningsgraden till 78,1% (94,7%). Portföljen drivs i linje med vår uthyrningsstrategi där uthyrningsgraden var 98% för stabiliserade fastigheter, men den verkliga ekonomiska uthyrningsgraden påverkades under fjärde kvartalet av uthyrningsfasen i de tidigare nämnda 464 lägenheter som levererades under kvartalet, såväl som hyresgästsomsättningen som normalt är högre under de första åren i drift.

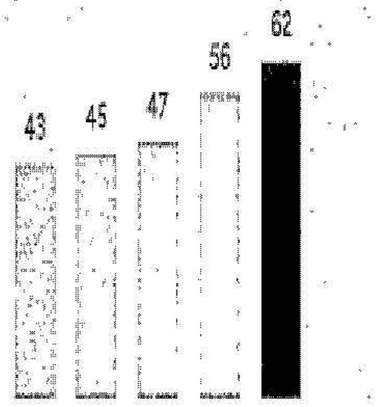
Värdejusteringar av fastigheter för året var 143 miljoner SEK (367), vilket motsvarar en förändring i verkligt värde om 2,8% (9,3%). Storbritannien uppvisade underliggande värdeökningar till följd av hyrestillväxt, men som motverkades av en försenad upptagning av en investering som var planerade under tredje kvartalet 2024 men som materialiserades först under fjärde kvartalet 2024.

		Kv4 2024	Kv3 2024	2024	Kv4 2023	2023
Hyresintäkt	miljoner SEK	62	56	211	43	95
Driftnetto	miljoner SEK	48	41	152	29	42
Överskottsgrad	%	76,8	71,8	72,4	67,4	44,0
Hyrestillväxt i jämförbart bestånd	%	7,1	42,3	20,2	5,3	3,6
Verklig ekonomisk uthyrningsgrad	%	78,1	96,8	91,5	94,7	87,7
Verkligt värde fastigheter	miljoner SEK	5 344	5 165	5 344	4 305	4 305
Värdeförändring	miljoner SEK	-59	287	143	-18	367
Värdeförändring	%	-1,1	5,9	2,8	-0,4	9,3
Lägenheter	Antal	1 413	949	1 413	949	949
Investeringar i fastigheter	miljoner SEK	140	176	541	210	1 070
Genomsnittligt direktavkastningskrav[1]	%	3,4	4,7	3,4	4,5	4,5
Förvärv	miljoner SEK	-	-	-	-	-

[1] *Avkastningskraven för värderingar motsvarar det löpande nettoförvaltningsresultatet på en normaliserad basis, bedömt av värderaren i förhållande till värderingen av den aktuella fastigheten.*

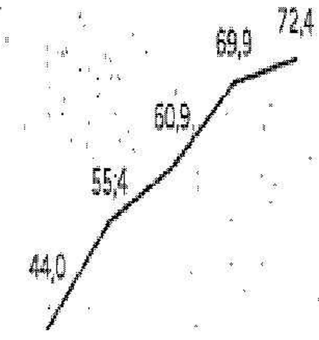
HYRESINTÄKT

miljoner SEK



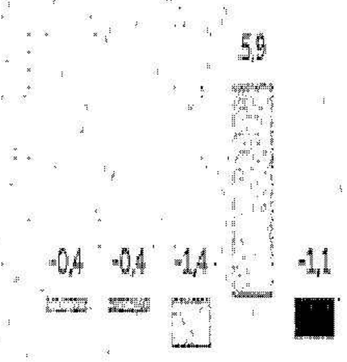
ÖVERSKOTTSGRAD

Senaste 12 månaderna, %



VÄRDEFÖRÄNDRING

%



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714128Z9

Polen

Hyresintäkterna ökade med 146,4% under året till 170 miljoner SEK (69), med bostadshyror som utgjorde 92,6% (92,1%) av total hyresintäkt. På kvartalsbasis uppgick hyrestillväxt i jämförbart bestånd uppgick till 3,1%, medan jämförbar portfölj endast utgjorde 46,3% av totala hyresintäkter. Den polska portföljen har påverkats kraftigt av tidpunkten för leveranser av färdigställda fastigheter. Portföljen mottog 278 nya lägenheter i fjärde kvartalet vilket avslutade samtliga utestående nybyggnationsåtaganden. På grund av gynnsamma marknadsförhållanden har bolaget nu valt att adderat en ny fastighet (185 lägenheter) till privatiseringsstrategin (fr.o.m. februari 2025) och har därför exkluderat fastigheten från operativa nyckeltal.

Den verkliga ekonomiska uthyrningsgraden minskade till 96,1% (98,0%). Minskningen är drivet av övertagandet av nyproducerade fastigheter som färdigställdes under tidigare kvartal, och som därefter hyrdes ut under fjärde kvartalet och ledde till en ökning från 89,9% till 96,1% (kvartal till kvartal). Denna trend förväntas fortsätta in i 2025.

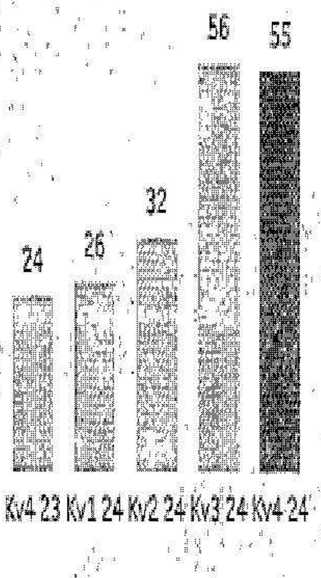
Värdejustering av fastigheter för året är 751 miljoner SEK (171), vilket motsvarar en förändring i verkligt värde om 19,0% (10,4%). Ökade värden i Polen under året drevs av förbättrad operativ effektivitet, stark hyrestillväxt och ökad stabilisering av portföljen. För kvartalet ökade värdena i Polen av samma skäl som för helåret.

		Kv4 2024	Kv3 2024	2024	Kv4 2023	2023
Hyresintäkt	miljoner SEK	55	56	170	24	69
Driftnetto	miljoner SEK	49	47	139	15	42
Överskottsgrad	%	89,4	82,9	81,4	64,4	60,3
Hyrestillväxt i jämförbart bestånd	%	3,1	9,7	7,3	–	–
Verklig ekonomisk uthyrningsgrad	%	96,1	89,9	92,0	98,0	96,4
Verkligt värde fastigheter	miljoner SEK	4 701	4 465	4 701	1 815	1 815
Värdeförändring	miljoner SEK	152	149	751	94	171
Värdeförändring	%	3,4	3,4	19,0	5,4	10,4
Lägenheter	Antal	2 052	1 960	2 052	777	777
Investeringar i fastigheter	miljoner SEK	18	73	318	18	132
Genomsnittligt direktavkastningskrav[1]	%	5,5	4,5	5,5	5,7	5,7
Förvärv	miljoner SEK	–	–	1 606	150	399

[1] Avkastningskraven för värderingar motsvarar det löpande nettaförvaltningsresultatet på en normaliserad basis, beaktat av värderaren i förhållande till värderingen av den aktuella fastigheten.

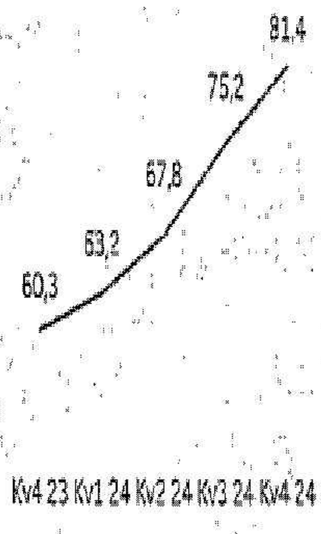
HYRESINTÄKT

miljoner SEK



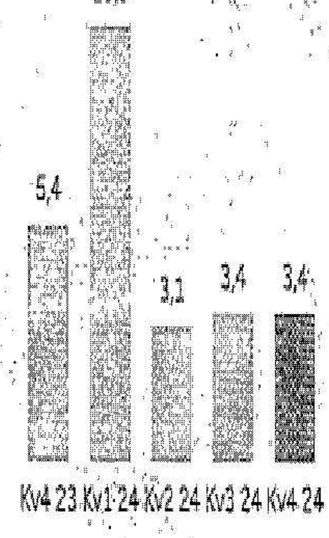
ÖVERSKOTTSGRAD

Senaste 12 månaderna, %



VÄRDEFÖRÄNDRING

%



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A86CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Finland

Hyresintäkterna ökade med 6,9% under året till 286 miljoner SEK (268), med bostadshyror som utgjorde 97,2% (96,8%) av total hyresintäkt. På kvartalsbasis uppgick hyrestillväxt i jämförbart bestånd uppgick till 5,8% (4,5%) och jämförbar portfölj utgjorde 98,2% av totala hyresintäkter.

Den finska marknaden har präglats av signifikant nybyggnationsaktivitet, vilket har lett till balanserad dynamik mellan utbud och efterfrågan vilket har satt press på uthyrningsgraden i flera regioner och dämpat hyrestillväxten. I takt med att nyproduktionen minskar och endast ett begränsat antal projekt initierats de senaste åren, förväntas operativa förhållanden att fortsätta förbättras under 2025.

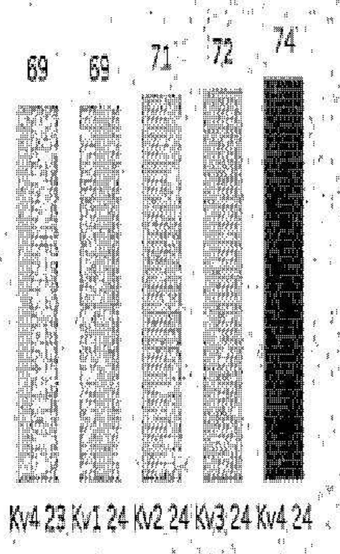
På kvartalsbasis uppgick den verkliga ekonomiska uthyrningsgraden till 96,6% (95,5%). Den nyligen komprimerade verkliga ekonomiska uthyrningsgraden reflekterar det överskott av utbud som upplevts efter år av hög nybyggnationsaktivitet. Trots att det tar tid att absorbera ökat utbud ser bolaget en betydande förbättring under andra halvan av 2024 och ytterligare stabilisering av den verkliga ekonomiska uthyrningsgraden förväntas under 2025.

Värdejustering av fastigheter för året var 13 miljoner SEK (-404), vilket motsvarar en förändring i verkligt värde om 0,3% (-10,0%). Värderingstrenden har drivits av indexering och tillväxt i marknadshyror kombinerat med stabiliserade direktavkastningskrav. Fjärde kvartalet såg förbättrade driftskostnader till följd av slutförda projekt, dock har både hyresnivåer och direktavkastningskrav har förblivit oförändrade.

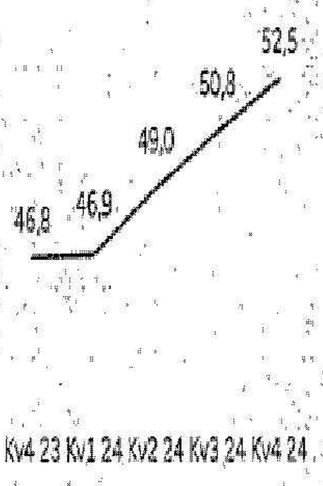
		Kv4 2024	Kv3 2024	2024	Kv4 2023	2023
Hyresintäkt	miljoner SEK	74	72	286	69	268
Driftnetto	miljoner SEK	39	42	150	31	125
Överskottsgrad	%	52,7	57,5	52,5	45,6	46,8
Hyrestillväxt i jämförbart bestånd	%	5,8	8,3	6,9	4,5	2,3
Verklig ekonomisk uthyrningsgrad	%	96,6	96,3	95,0	95,5	94,2
Verkligt värde fastigheter	miljoner SEK	3 852	3 770	3 852	3 627	3 627
Värdeförändring	miljoner SEK	3	26	13	-154	-404
Värdeförändring	%	0,1	0,7	0,3	-4,1	-10,0
Lägenheter	Antal	3 156	3 156	3 156	3 164	3 164
Investeringar i fastigheter	miljoner SEK	19	19	82	63	170
Genomsnittligt direktavkastningskrav[1]	%	5,6	5,4	5,6	4,7	4,7
Förvärv	miljoner SEK	–	–	–	–	–

[1] *Avkastningskraven för värderingar motsvarar det löpande nettoförvaltningsresultatet på en normaliserad basis, bedömt av värderaren i förhållande till värderingen av den aktuella fastigheten.*

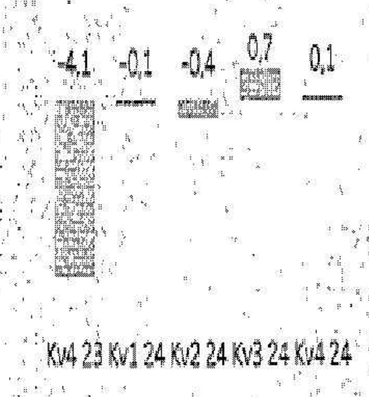
HYRESINTÄKT
miljoner SEK



ÖVERSKOTTSGRAD
Senaste 12 månaderna, %



VÄRDEFÖRÄNDRING
%



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
0A0A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711:20250714128 30

Utsikter för bostadsmarknaden

En fastighetssektor under förändring

Christian Fladeland
Co-CEO
Heimstaden Bostad



Fastighetssegmenten utvecklas i olika riktningar, vilket gör direktavkastningskrav till en alltför förenklad jämförelseparameter. Refinansieringsrisken har minskat i och med att kapitalmarknaden öppnat upp, vilket åter för uppmärksamheten till det fundamentala. Under 2024 visade bostadsmarknaden sin förmåga att leverera goda resultat även i en högräntemiljö och momentum i inkomsttillväxten förväntas driva på värdeåterhämtning ytterligare.

Fastigheter är mer än bara fastigheter

När 2024 inleddes var fastighetsallokeringar i en normaliserad räntemiljö fortfarande omdebatterat, med pågående oro för omvärderingar. Den negativa spreaden mellan fastigheters direktavkastning och skuldkostnader angavs ofta som bevis på att fastigheter var övervärderade. Denna förenkling visar dock på en avsaknad av förståelse för de underliggande egenskaperna hos tillgångsslaget.

Kan det vara så att fastigheter med högre direktavkastning i vissa fall är "fallen angels" medan fastigheter med lägre direktavkastning är "rising stars"? Direktavkastning bör förankras i potentialen för inkomsttillväxt eller andra faktorer för värdetillväxt, såsom privatiseringsmöjligheter. Motsvarande gäller på aktiemarknaden, där förväntningar om 0% eller 4% vinsttillväxt har stor inverkan på bedömningen av hur motiverat ett givet P/E-tal är. Att bilda sig en uppfattning om hållbar inkomsttillväxt är därmed viktigt när tillväxtutsikterna väntas skilja sig väsentligt mellan olika segment.

Strukturella förändringar medför att en återhämtning på fastighetsmarknaden inte kommer att vara homogen, vilket påvisas av en tydlig förändring i fördelningen mellan segmenten. Vi förväntar oss ökade transaktionsvolymer under 2025, men att återhämtningen inom de olika segmenten kommer att variera och att bostadssektorn kommer ta en större marknadsandel.

Refinansiering är inte längre i centrum

I början av året var konsensus att räntorna hade nått sin topp, vilket gav kapitalmarknaden trygghet i att de ökande direktavkastningskraven höll på att plana ut. Sjunkande kreditmarginaler på

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A6BCFA2AE4ADF8D5E94F310EF6879

fastighetsobligationer hade en positiv effekt på de bredare finansieringsmarknaderna, då bankerna mötte ökad konkurrens. Detta stödde i sin tur återhämtning på transaktionsmarknaden genom en ökad visibilitet på pris och stabiliserade kreditnyckeltal i hela sektorn.

Medan bankerna förblir selektiva och försiktiga gällande exponeringen mot specifika segment och låntagare, har kapitalmarknaden till stor del varit sektoroberoende utan uppenbara segmentskillnader inom respektive ratingkategori. Vi bedömer att bolagens förmåga att bedriva effektiv förvaltning kommer skilja sig åt. Därmed tror vi att kapitalmarknader kommer att anta en mer nyanserad, emittentspecifik syn baserad på segmentexponering utan tydlig förankring i kreditbetyg.

Grundläggande förvaltning åter i fokus

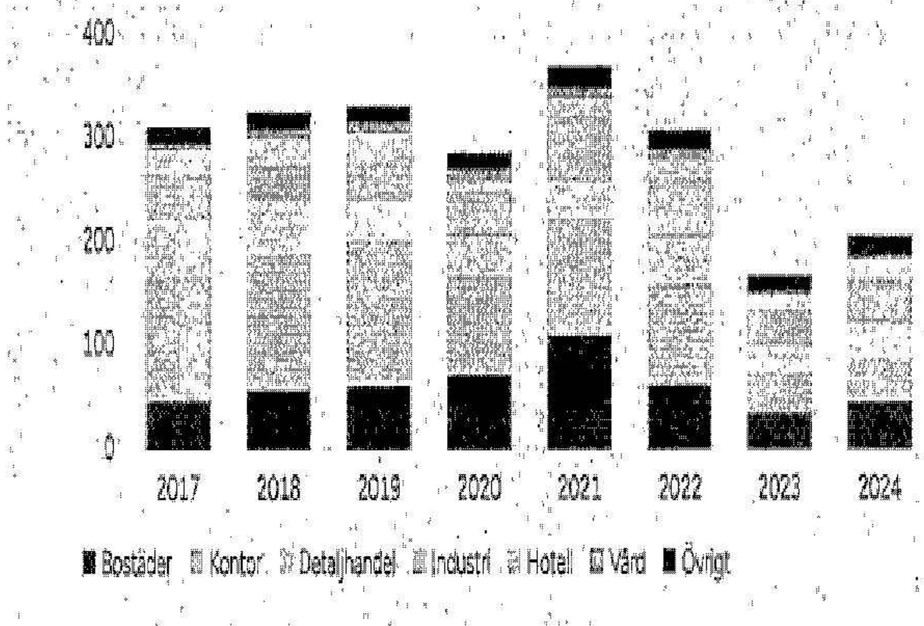
Till följd av minskade refinansierings- och värderingsrisker har det operativa återtagit fokus. Prestationen inom fastighetssektorn skiljer sig åt då fundamentala faktorer inom vissa segment skiftar från att vara framförallt cykliska till att bli strukturella.

På kort sikt överskattas ofta effekterna av strukturella förändringar. Om den förväntade effekten inte omedelbart syns i det operationella resultatet kan det ge en illusion av trygghet. Samtidigt underskattas ofta effekterna av förändringar på lång sikt eftersom den operativa påverkan först materialiseras när hyreskontrakt löper ut och ska hyras ut på nytt eller omförhandlas.

Ett exempel är effekten av e-handel, vilken tog tid innan den påverkade detaljhandelns operativa resultat. Att försöka fånga denna effekt genom en bedömd riskpremie på dåvarande inkomster blev missvisande. Istället behöver den nuvarande lönsamheten omvärderas för att behålla sin relevans utifrån strukturella förändringar i omsättning per kvadratmeter och investeringsbehov. Över tid har detta varit grunden för att direktavkastningskravet har ökat med 250–500 baspunkter för traditionella detaljhandelsfastigheter, såsom köpcentrum och handelsfastigheter, vilket har inneburit att värdeminskningar på 40–60% under det senaste decenniet varit regel snarare än undantag.

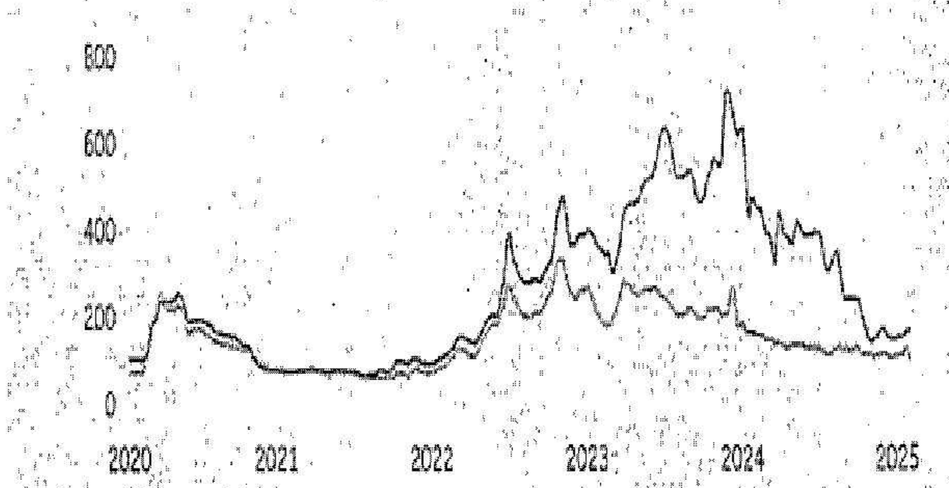
De senaste åren har även skapat tvivel kring framtiden för kontorslokaler, då anställda i allt högre grad söker flexibilitet och distansarbete blivit ett etablerat alternativ. Även om vi anser att kontor är viktiga för företagskultur, personalutveckling och innovationsfrämjande, ser vi en tydlig trend med minskat behov av kontorsutrymmen och, viktigast av allt, en växande efterfrågan på alternativa

EUROPEISKA TRANSAKTIONSVOLYMER (MILJARDER EUR)



Källa: CBRE research (27/01/2025)[1]

KREDITSPREADAR INOM FASTIGHETSSEKTORN (2020-2025) – HSTB INDEX VS. EUR RE CREDIT SPREAD INDEX[2]



Källa: Heimstaden & Bloomberg

[1] *Grafen består av källdata tillhandahållen från CBRE på non-reliance basis och endast för information. Det är inte tillåtet att förlita sig på informationen för något annat syfte och CBRE kan inte hållas ansvariga för någon förlust eller skada, varesig direkt eller indirekt, som uppkommer till följd av otillbörligt användande av denna information.*

[2] *HEIBOS Index består av 10 utestående värdepapper, inklusive alla HSTB EUR Investment-Grade (IG) obligationer. EUR Index består av 345 utestående värdepapper, som täcker alla EUR IG fastighetsobligationer emitterade av europeiska jämförbara aktörer över hela fastighetssektorn.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
04DA98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714128 31

arbetsmiljöer. För att fortsätta vara attraktiva måste kontorslokaler särskilja sig genom hög kvalitet och genomgå mer frekventa och betydande hyresgästanpassningar, vilket speglar de investeringsutmaningar som detaljhandelssektorn stått inför under det senaste decenniet.

Dessa strukturella skiften tillsammans med megatrender har drivit kapitalflöden inom fastighetssektorn mot "beds and sheds" samt nischade segment som datacenter. Även om dessa segment gynnas av aktuella trender, förblir den framtida efterfrågan oförutsägbar. Till exempel kan framsteg inom digitala lösningar och automatisering leda till mer effektiva leveranskedjor, vilket minskar behovet av lagerutrymmen. Vidare kan teknologiska framsteg resultera i att datacenter kräver mindre yta eller andra specifikationer. Även om den senaste tidens ökning i efterfrågan är anmärkningsvärd, visar historien att marknadstrender oförutsett kan förändras. Vi tror dock att bostadssektorn löper en mycket lägre risk för drastiska skiften.

Inkomsttillväxten är det som räknas

Oberoende av en stabil efterfrågan kommer köpare inte att betala mer än nödvändigt och prissättningen beror därmed i slutändan på utbudet. Det finns många exempel där efterfrågan kontinuerligt ökat, men där utbudet varit tillräckligt flexibelt för att förhindra prisökningar.

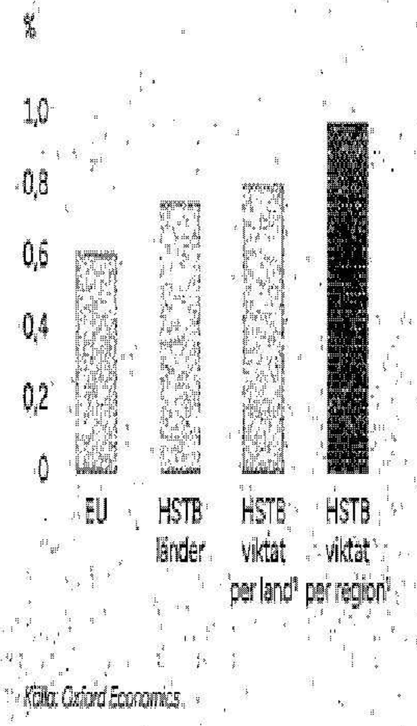
En sådan flexibilitet i utbud föreligger inte för bostäder, där en betydande potential i inkomsttillväxt har ackumulerats över tid. Stigande byggkostnader och högre avkastningskrav innebär att jämviktspunkten för hyror har ökat med uppskattningsvis +50% för att möjliggöra nyproduktion. Denna trend förväntas driva hyrestillväxten väl över inflationstakten under de kommande åren, vilket motiverar lägre direktavkastningskrav utan att äventyra totala avkastningsförväntningar.

Utbudsbristen stödjer fastighetsvärden

Utbudsbristen kommer att kvarstå tills dess att nyproduktion åter blivit ekonomiskt hållbart, vilket kräver ökade fastighetsvärden. På den privata bostadsmarknaden har utbudsbristen dämpat effekterna av räntehöjningarna, där de flesta av våra marknader nu har nått rekordprisnivåer.

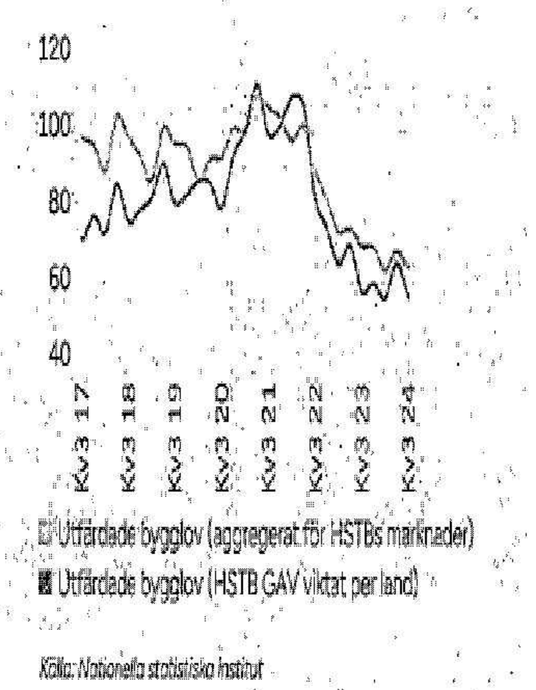
Kreditåtstramningen för hushållen efter finanskrisen, där lånekapaciteten kopplas till multiplar av hushållets inkomst och stresstester för betalningsförmåga vid drastiska ränteförändringar infördes, har gjort privatmarknader motståndskraftiga. Som ett resultat har bostadsmarknaden hanterat de högre räntorna väl och detta, i kombination med

TILLVÄXT I ANTAL HUSHÅLL (CAGR), 2010–2024



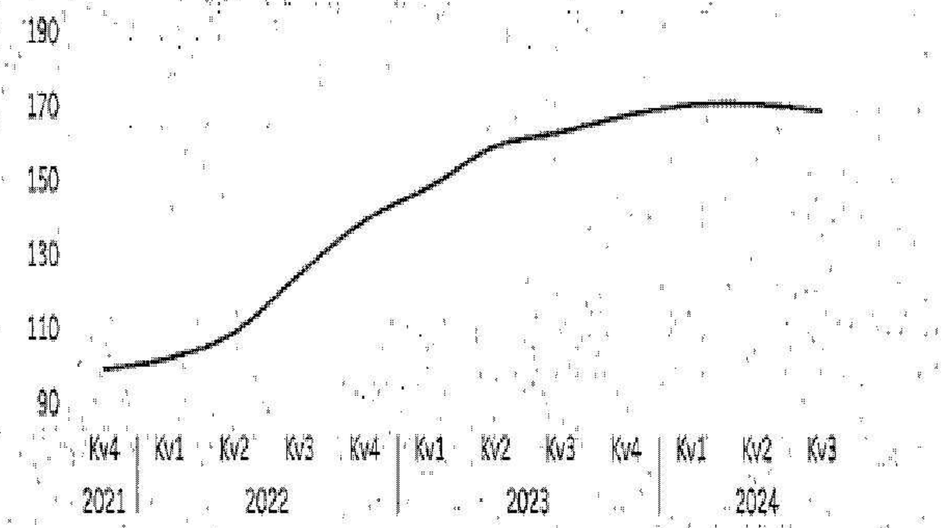
Källa: Oxford Economics

UTFÄRDADE BYGGLOV FÖR BOSTÄDER INOM HSTBS MARKNADER, 2017–2024, 100=Q1 2021



Källa: Nationella statistiska institut

HYRESNIVÅ FÖR BREAK-EVEN FÖR NYPRODUKTION



Källa: Bloomberg, CBRE, Eurostat, & Heimstaden

¹ Viktat GAV

² Beräknat på direktavkastningskrav för bostäder över tid och kostnadsutvecklingen för nyproduktion av nyckelfärdiga hus. Total projektkostnad bassäs på interna data för trender i värdet på mark, medan byggkostnaden är justerad i enlighet med EU byggkostnadsindex. Finansieringskostnaden beräknas utifrån EURIBOR plus en marginal för byggfinansiering, med en antagen fast belåningsgrad (LTC) på 60%. Den slutliga kostnadsbasen antar 15% i projektmarginal.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

stark löneutveckling, har bidragit till en fortsatt prisuppgång.

Även när nyproduktion åter blir kommersiellt lönsamt, kommer det att vara förknippat med betydande ledtider innan fastigheterna når marknaden, vilket sannolikt gör att prisutvecklingen håller sig högre under en längre period. Den privata bostadsmarknaden och hyresmarknaden är fundamentalt sammankopplade, således tror vi att prisutvecklingen på den privata bostadsmarknaden kommer att leda en hållbar återhämtning av fastighetsvärden inom hyresbostadssektorn.

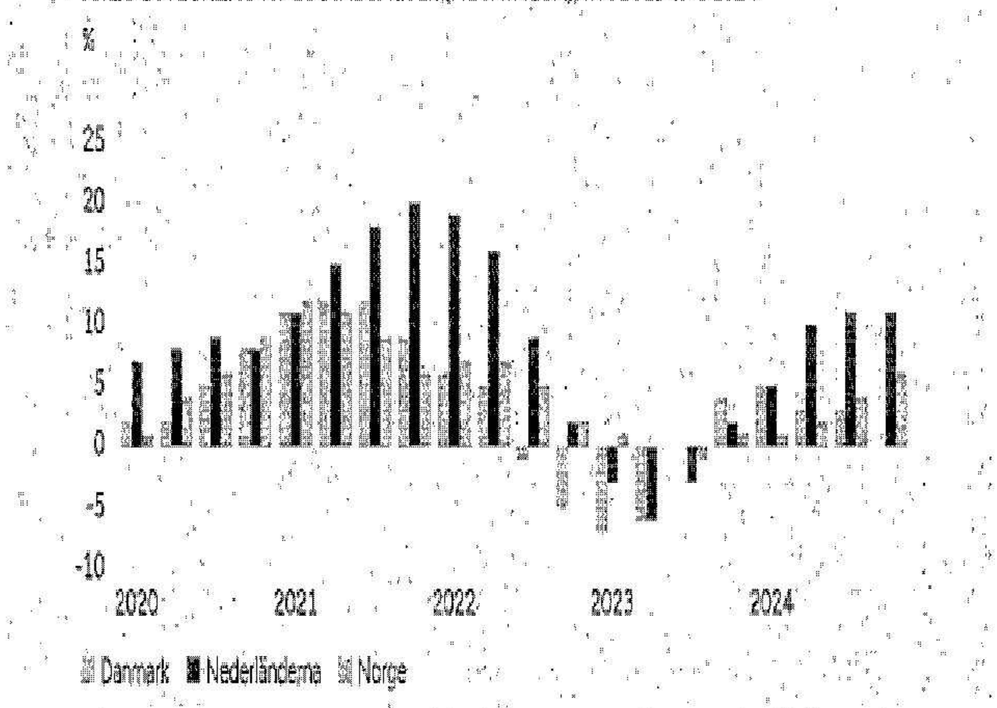
För oss är riktningen tydlig

När inflationen var hög låg fokus inom fastighetssektorn enbart på stigande räntor, medan den positiva påverkan som inflationen kan ha på sektorn förbisågs helt. Även om vissa har ifrågasatt fastigheters roll som inflationsskydd, bör denna diskussion inte blandas ihop med de strukturella och omvälvande förändringar som påverkar specifika segment inom branschen. Bostadssektorn är särskilt utmärkande, med en bevisad långsiktig inkomst- och värdetillväxt som överträffar inflationen – en trend som förstärks ytterligare av den rådande bostadsbristen.

Även om inflationen svalnat av, innebär det inte att priserna sjunker, utan snarare att takten på prisökningarna minskat och bostadssektorn har en prisdifferens att täcka. Det begränsade utbudet, i kombination med ökad köpkraft, kommer att driva på en prisåterhämtning. Denna dynamik syns redan på den privata bostadsmarknaden. Med fastighetsvärden som fortfarande understiger 2022 års nivåer och fundamentala medvindar som tar fart, förväntar vi oss att värdetillväxten på bostadssektorn kommer att accelerera under 2025.

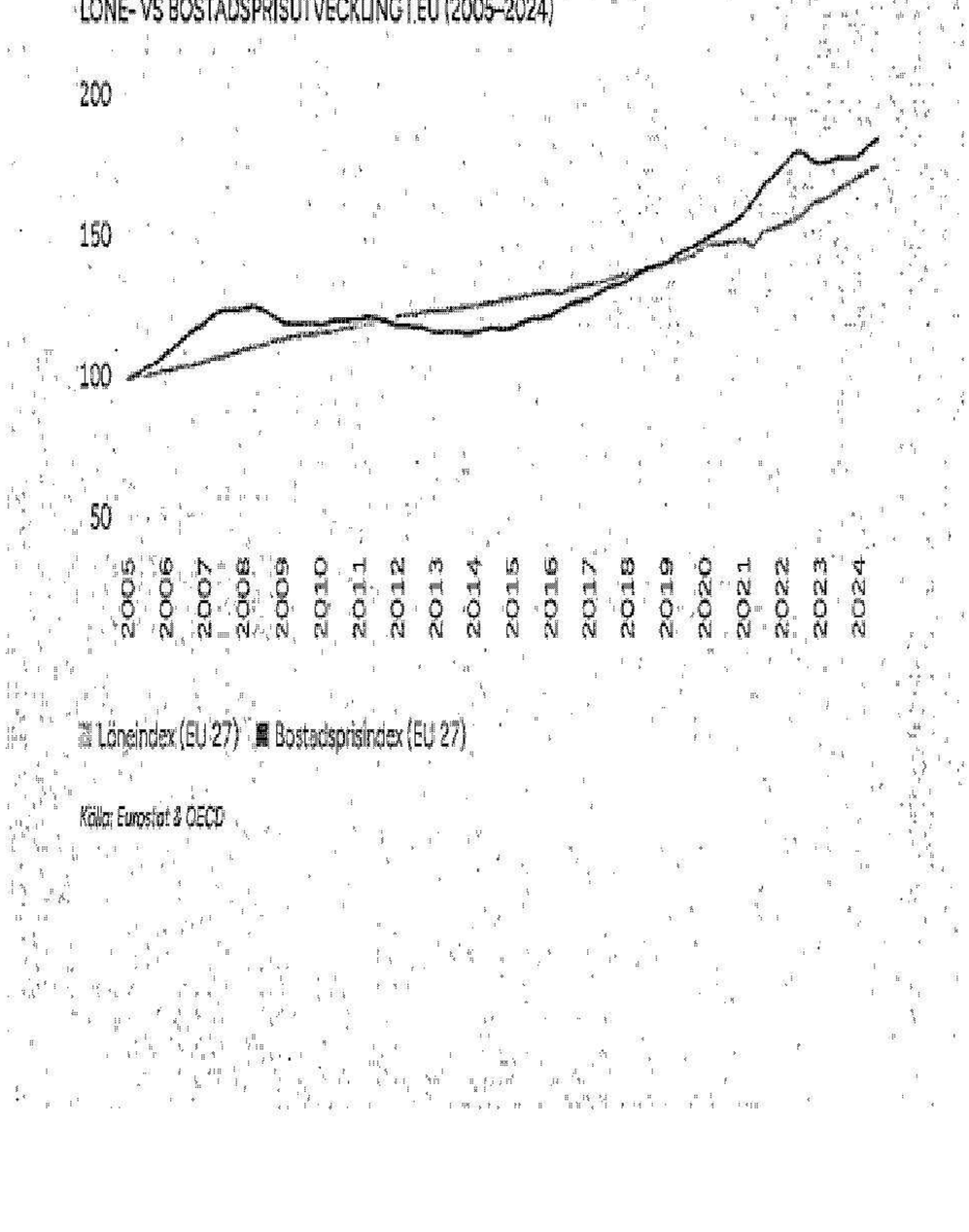
Christian Fladeland
Co-CEO & Chief Investment Officer
Heimstaden Bostad

ÅRLIG UTVECKLING AV BOSTADSPRISER (PRIVATÄGDA), KV1 2020-KV3 2024



Källa: Nationella statistiska institut

LÖNE- VS BOSTADSPRISUTVECKLING I EU (2005–2024)



Källa: Eurostat & OECD

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E84F310EF6B79

ank=20250711:20250714128 32

Utsikter

När vi blickar framåt ser vi fortsatta förbättringar av våra nyckeltal, understödda av ett fortsatt fokus på att ytterligare förbättra den löpande verksamheten och återställa flexibilitet i bolagets balansräkning genom minskad belåning.

I januari 2025 gav Fitch Heimstaden Bostad ett 'BBB-' betyg med stabila utsikter och ett stabiliserat investment grade-betyg fortsätter att vara huvudfokus för bolaget.

Ledningen förblir engagerad i de vidtagna initiativen, däribland privatiseringsplanen, då dessa initiativ i kombination med en stark löpande verksamhet förväntas stödja S&P definierade LTV- och ICR-nivåer ytterligare under 2025.

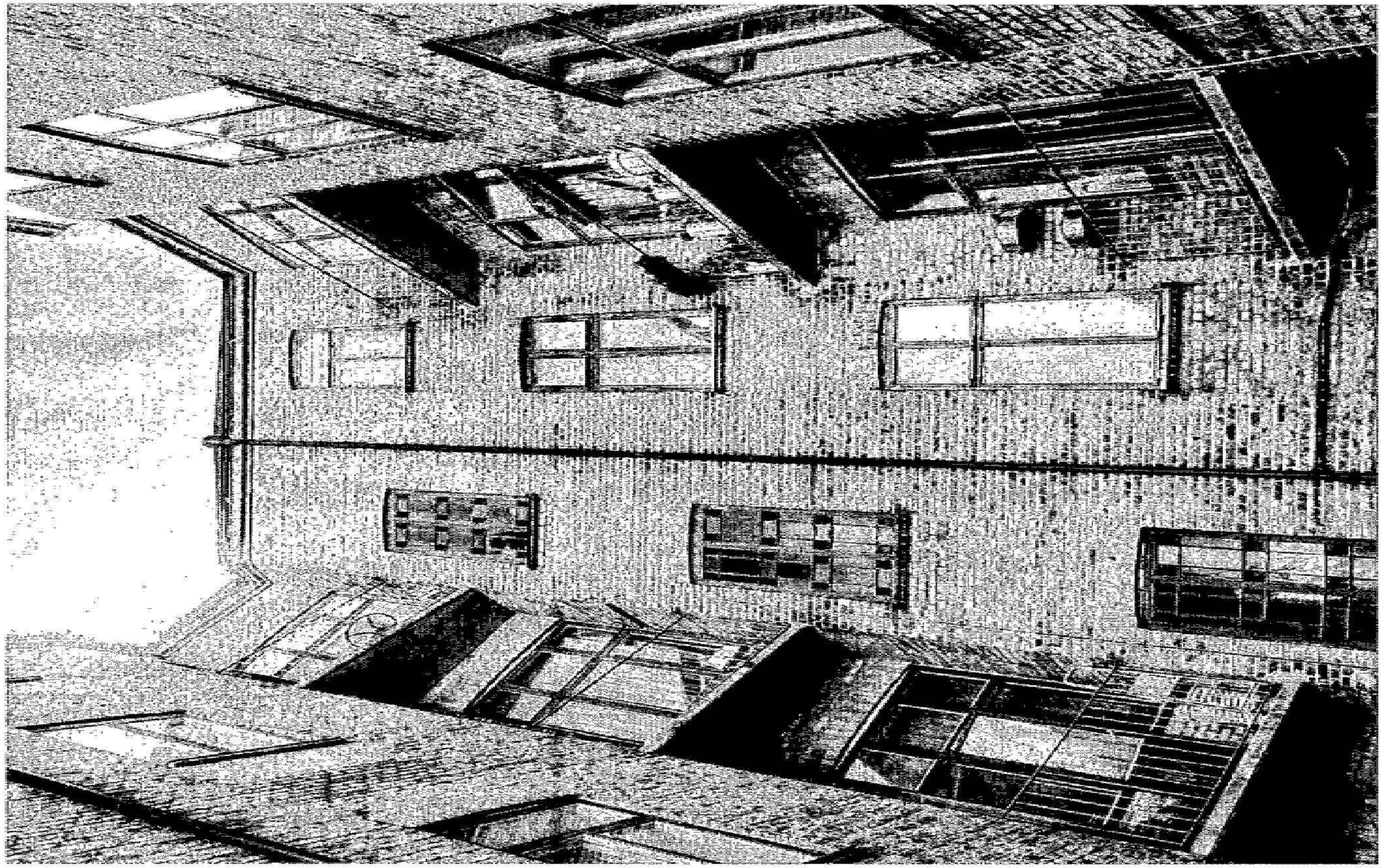
Framgången med privatiseringsplanen och återöppnandet av kapitalmarknaden har avsevärt minskat behovet av säkerställd finansiering, vilket resulterar i ytterligare utrymme gentemot S&P:s gränsnivåer för säkerställd finansiering samt andel icke-pantsatta fastigheter.

Prognos för 2025 (H1 uppdatering)

Verklig ekonomisk uthyrningsgrad	Tillväxt i jämförbart bestånd	NOI margin (LTM)
98%–99%	4%–5%	70%–71%

S&P ICR	S&P LTV	Säkerställd skuld
1,5x–1,6x	55%–57%	31%–33%

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A96CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6879



Finansiell information per kvartal

Sammanfattad finansiell information per kvartal 40

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag 40

Koncernens balansräkning i sammandrag 41

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag 42

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag 43

Alternativa nyckeltal 44

Finansiella nyckeltal 44

Förvaltningsnyckeltal 46

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

Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714128333

Sammanfattad finansiell information per kvartal

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

miljoner SEK	Kv4 2024	Kv3 2024	Kv2 2024	Kv1 2024	Kv4 2023
Hyresintäkt	4 076	4 012	3 938	3 871	3 845
Serviceintäkter som betalas av kunder	471	340	395	506	431
Fastighetskostnader	-1 679	-1 419	-1 518	-1 806	-1 738
Driftnetto	2 868	2 933	2 815	2 570	2 538
Centrala administrationskostnader	-257	-207	-208	-203	-211
Övriga rörelseintäkter	17	29	15	36	36
Övriga rörelsekostnader	-211	-148	-110	-111	-180
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	364	474	638	206	182
Resultat före justeringar av verkligt värde	2 782	3 082	3 150	2 498	2 365
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	2 315	2 588	1 249	2 487	-5 334
Värdeförändring på exploateringsfastigheter	14	19	-383	-357	-8
Rörelseresultat	5 111	5 688	4 016	4 628	-2 977
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	21	-175	-92	187	715
Ränteintäkter	30	56	36	85	162
Räntekostnader	-1 576	-1 551	-1 476	-1 420	-1 404
Valutakursdifferenser	-621	310	877	-2 338	3 023
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	368	-993	-189	199	-963
Övriga finansiella poster	-122	-13	-36	-21	-75
Resultat före skatt	3 211	3 323	3 135	1 320	-1 518

miljoner SEK	Kv4 2024	Kv3 2024	Kv2 2024	Kv1 2024	Kv4 2023
Inkomstskatt	-714	-901	-1 060	-115	-859
Periodens resultat	2 497	2 422	2 076	1 205	-2 376
Övrigt totalresultat					
Omräkningsdifferenser	1 852	-980	-1 537	4 112	-6 125
Periodens totalresultat	4 349	1 442	539	5 317	-8 502
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	2 227	2 402	2 099	1 271	-1 843
Innehav utan bestämmande inflytande	270	20	-23	-66	-534
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	4 139	1 349	577	5 341	-7 910
Innehav utan bestämmande inflytande	210	93	-38	-24	-591

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A96CFA2AE4ADF8D5E84F310EF8B79

Koncernens balansräkning i sammandrag

miljoner SEK	31 December 2024	30 September 2024	30 Juni 2024	31 Mars 2024	31 December 2023
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	333 728	330 400	329 951	330 703	319 491
Goodwill och immateriella tillgångar	19 002	18 853	18 890	19 002	18 674
Maskiner och inventarier	293	310	334	318	332
Andelar i intressebolag och joint ventures	8 847	8 735	8 942	9 101	8 636
Finansiella derivatinstrument	57	10	175	177	34
Uppskjutna skattefordringar	819	831	872	1 137	800
Övriga finansiella anläggningstillgångar	952	1 074	1 101	1 420	3 444
Summa anläggningstillgångar	363 697	360 213	360 265	361 857	351 411
Exploateringsfastigheter	896	501	501	534	538
Hyres- och kundfordringar	238	385	201	195	227
Övriga omsättningstillgångar	1 598	1 695	1 696	1 608	863
Finansiella derivatinstrument	8	31	52	231	464
Förskottsbetalningar	859	1 122	1 012	1 489	1 146
Likvida medel	3 647	14 419	3 537	3 251	11 276
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning	2 163	1 371	1 106	750	294
Summa omsättningstillgångar	9 409	19 523	8 105	8 057	14 807
SUMMA TILLGÅNGAR	373 106	379 736	368 369	369 914	366 219

miljoner SEK	31 December 2024	30 September 2024	30 Juni 2024	31 Mars 2024	31 December 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Summa eget kapital	159 485	155 340	153 924	153 606	148 731
Räntebärande skulder	172 912	172 771	170 405	173 753	171 650
Leasingskulder	1 297	1 287	1 229	1 115	1 091
Finansiella derivatinstrument	632	973	170	184	481
Uppskjutna skatteskulder	20 668	20 035	19 407	19 073	18 492
Övriga finansiella skulder	1 875	1 667	1 661	1 669	1 614
Summa långfristiga skulder	197 384	196 732	192 871	195 793	193 326
Räntebärande skulder	11 379	23 432	17 108	16 111	19 601
Leasingskulder	59	70	82	79	85
Leverantörsskulder	662	494	432	475	738
Övriga skulder	1 803	1 383	1 597	1 403	1 017
Finansiella derivatinstrument	28	28	27	2	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 304	2 257	2 328	2 444	2 721
Summa kortfristiga skulder	16 237	27 664	21 574	20 515	24 162
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	373 106	379 736	368 369	369 914	366 219

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714128 34

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

miljoner SEK	Aktiekapital	Övrigt kapita	Hybridobligationer	Valutaomräknings reserv	Balanserade vinstmedel	Hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2023-01-01	93	128 559	24 330	11 643	-662	163 964	16 891	180 854
Periodens resultat	–	–	–	–	-22 926	-22 926	-1 928	-24 855
Valutakursdifferenser	–	–	–	-1 477	–	-1 477	49	-1 428
Totalresultat	–	–	–	-1 477	-22 926	-24 403	-1 880	-26 283
Nyemission	3	3 334	–	–	–	3 337	–	3 337
Emissionskostnad	–	-6	–	–	–	-6	–	-6
Återköp av hybridobligationer	–	–	-82	–	23	-58	–	-58
Valutaomräkning vid återköp av hybridobligationer	–	–	–	–	-5	-5	–	-5
Kupongkostnad på hybridobligationer	–	–	841	–	-841	–	–	–
Kupongbetalning på hybridobligationer	–	–	-841	–	–	-841	–	-841
Utdelning	–	–	–	–	-6 742	-6 742	-1 526	-8 268
Summa transaktioner med bolagets ägare	3	3 328	-82	–	-7 564	-4 315	-1 526	-5 841
Eget kapital, 2023-12-31	97	131 887	24 249	10 166	-31 152	135 246	13 485	148 731
Ingående balans 2024-01-01	97	131 887	24 249	10 166	-31 152	135 246	13 485	148 731
Periodens resultat	–	–	–	–	5 772	5 772	-69	5 703
Valutakursdifferenser	–	–	–	1 495	–	1 495	100	1 595
Totalresultat	–	–	–	1 495	5 772	7 267	31	7 297
Valutaomräkning vid återköp av hybridobligationer	–	–	–	–	-10	-10	–	-10
Kupongkostnad på hybridobligationer	–	–	678	–	-678	–	–	–
Kupongbetalning på hybridobligationer	–	–	-678	–	–	-678	–	-678
Summa transaktioner med bolagets ägare	–	–	–	–	-688	-688	–	-688
Eget kapital, 2024-09-30	97	131 887	24 249	11 661	-26 069	141 824	13 516	155 340
Periodens resultat	–	–	–	–	2 227	2 227	270	2 497
Valutakursdifferenser	–	–	–	1 912	–	1 912	-60	1 852
Totalresultat	–	–	–	1 912	2 227	4 139	210	4 349
Emission av hybridobligationer	–	–	5 743	–	–	5 743	–	5 743
Emissionskostnad	–	–	-61	–	–	-61	–	-61
Återköp av hybridobligationer	–	–	-5 334	–	–	-5 334	–	-5 334
Valutaomräkning vid återköp av hybridobligationer	–	–	–	–	-434	-434	–	-434
Kupongkostnad på hybridobligationer	–	–	118	–	-118	–	–	–
Kupongbetalning på hybridobligationer	–	–	-118	–	–	-118	–	-118
Summa transaktioner med bolagets ägare	–	–	348	–	-552	-204	–	-204
Eget kapital, 2024-12-31	97	131 887	24 597	13 573	-24 394	145 759	13 726	159 485

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

miljoner SEK	Kv4 2024	Kv3 2024	Kv2 2024	Kv1 2024	Kv4 2023
Löpande verksamhet					
Resultat före skatt	3 211	3 323	3 135	1 320	-1 518
Justeringar för avstämning av resultat före skatt mot nettokassaflöden:					
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	-2 315	-2 588	-1 249	-2 487	5 334
Värdeförändring på exploateringsfastigheter	-14	-19	383	357	8
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	-368	993	189	-199	963
Ränteintäkter	-30	-56	-36	-85	-162
Räntekostnader	1 576	1 551	1 476	1 420	1 404
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	-21	175	92	-187	-715
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	-364	-474	-638	-206	-182
Övriga justeringar	687	-254	-837	2 384	-2 974
Förändringar i rörelsekapital					
Ökning(-)/minskning(+) av hyresfordringar och övriga fodringar	-134	-402	510	-468	386
Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder och övriga skulder	988	-65	-710	210	-783
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 214	2 185	2 316	2 059	1 760
Betald ränta uppgår till	-1 493	-1 716	-1 448	-1 449	-1 378
Erhållen ränta uppgår till	27	56	36	85	162
Betald inkomstskatt	4	-117	-269	-169	3
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	1 753	408	635	525	547

miljoner SEK	Kv4 2024	Kv3 2024	Kv2 2024	Kv1 2024	Kv4 2023
Investeringsverksamheten					
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-10	-	-34	-495	-900
Likvid efter direkta transaktionskostnader från försäljning av fastigheter från privatisering	2 358	2 219	1 661	830	900
Likvid efter direkta transaktionskostnader från försäljning av fastigheter från portföljförsäljning	1 035	-	-	-	-
Investeringar i förvaltnings- och exploateringsfastigheter	-1 737	-1 108	-1 416	-921	-2 029
Erlagd handpenning för avtalade förvärv	-	-	-	1	320
Förvärv/försäljningar av maskiner och inventarier	-19	-1	1	-3	-25
Förvärv av immateriella tillgångar	-22	-2	-22	-9	-62
Investeringar i intressebolag och joint ventures	67	61	-77	2	37
Övriga kassaflöden från investeringsverksamheten	27	9	-14	104	-839
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	1 699	1 179	100	-491	-2 597
Finansieringsaktiviteter					
Likvid från emission av räntebärande skulder	8 332	20 638	3 505	2 244	11 295
Återbetalning av räntebärande skulder	-22 330	-11 306	-3 845	-9 740	-3 514
Utbetalad utdelning	-	-	-	-	-1 526
Likvid från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	398
Likvid från emission av hybridkapital	5 743	-	-	-	-
Återköp av hybridobligationer	-5 759	-	-	-	-
Kuponger på hybridobligationer	-148	-	-325	-530	-
Övriga kassaflöden från finansieringsverksamheten	129	10	9	16	-40
Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten	-14 034	9 342	-656	-8 009	6 613
Nettoförändringar i likvida medel	-10 583	10 928	79	-7 974	4 563
Likvida medel vid periodens början	14 419	3 537	3 251	11 276	6 787
Valutakursförändring i likvida medel	-189	-46	208	-51	-74
Likvida medel vid periodens slut	3 647	14 419	3 537	3 251	11 276

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714128 35

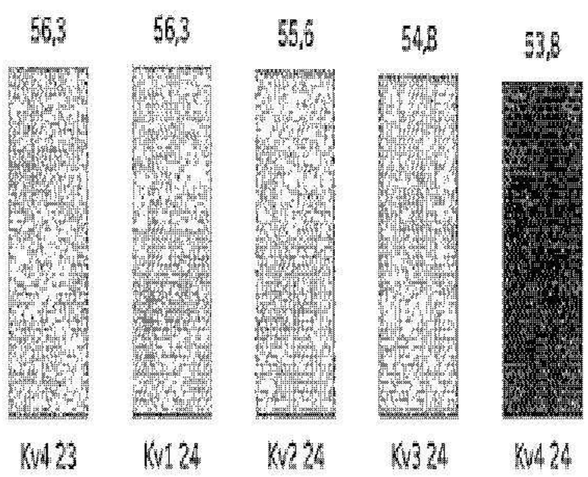
Alternativa nyckeltal

Mer information, definitioner och förklaring av metodik finns på vår hemsida.

Finansiella nyckeltal

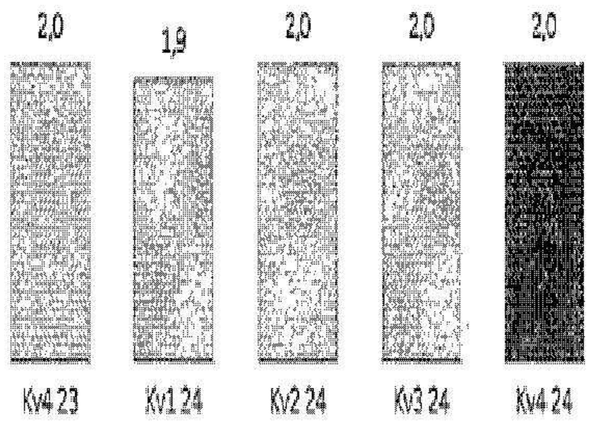
NETTOBELÅNINGSGRAD (LTV)

%



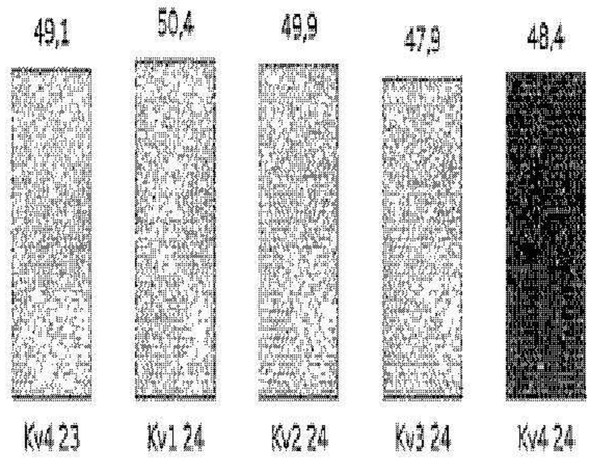
RÄNTETECKNINGSGRAD

multiplar



NETTOSKULD / TOTALA TILLGÅNGAR

%



miljoner SEK	2024	2023
Räntebärande säkerställda skulder	121 703	116 357
Räntebärande icke säkerställda skulder	62 589	74 893
Likvida medel	3 647	11 276
Räntebärande skulder, netto	180 645	179 975
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	333 728	319 491
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning[1]	2 163	294
Förvaltningsfastigheter inklusive anläggnings-tillgångar som innehas för försäljning	335 891	319 785
Nettobelåningsgrad, %	53,8	56,3

[1] *Under 2024 ändrades beräkningen till att även inkludera anläggningstillgångar som innehas för försäljning. Jämförelsetalen har reviderats och ändringen hade ingen påverkan på totala nettobelåningsgraden.*

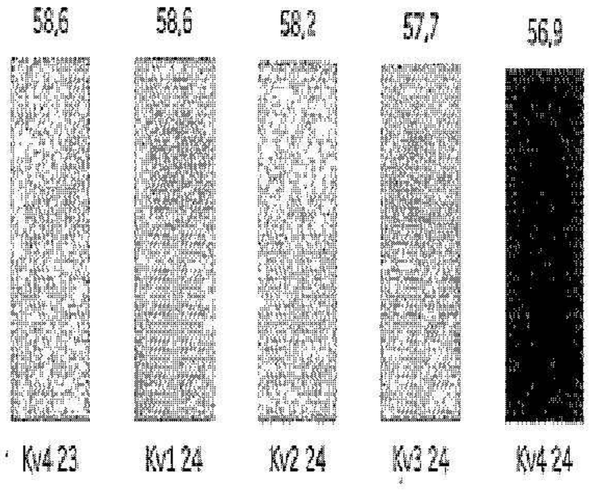
miljoner SEK senaste 12 månader	2024	2023
Resultat före justeringar av verkligt värde	11 512	9 293
Transaktionskostnader från rörelseförvärv	17	5
Justerat resultat före justeringar av verkligt värde	11 529	9 298
Räntekostnader	6 023	4 939
Ränteintäkter	207	324
Netto finansiella poster	5 816	4 615
Räntetäckningsgrad, ICR	2,0	2,0

miljoner SEK	2024	2023
Räntebärande skulder, netto	180 645	179 975
Totala tillgångar	373 106	366 219
Nettoskuld / totala tillgångar, %	48,4	49,1

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E84F310EF6B79

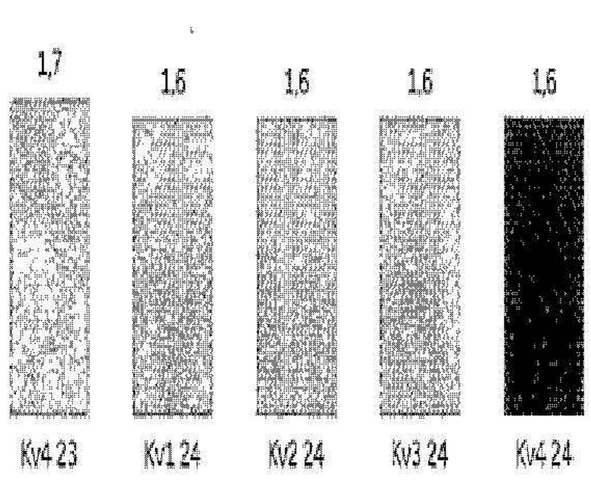
NETTOSKULD/(NETTOSKULD + EGET KAPITAL) (ENLIGT S&P)

%



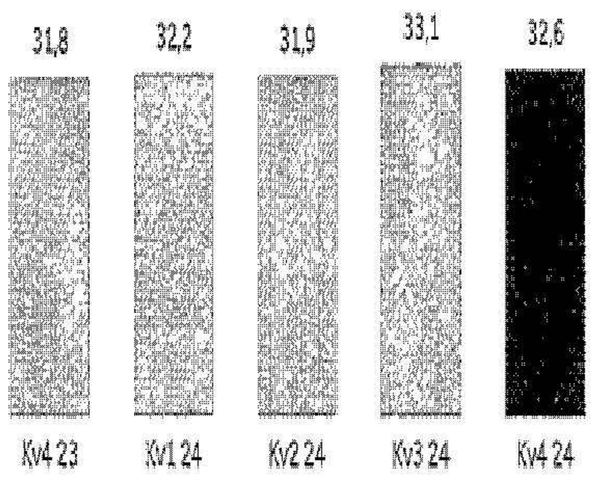
ICR (ENLIGT S&P)

multipel



BELÅNINGSGRAD SÄKERSTÄLLDA LÅN

%



miljoner SEK	2024	2023
Eget kapital	159 485	148 731
50% hybrid	12 298	12 124
Justerat eget kapital	147 186	136 606
Totala räntebärande skulder	184 292	191 250
Nyttjanderättstillgångar	1 356	1 175
Avgår: Likvida medel	-3 647	-11 276
50% av hybridkapital som skuld (justering enligt S&P)	12 298	12 124
Justerade räntebärande skulder (nettoskuld)	194 299	193 274
Nettoskuld + eget kapital	341 485	329 881
Nettoskuld/(nettoskuld + eget kapital), %	56,9	58,6

Detta nyckeltalet är baserat på S&P:s metodik, med 50% av hybrid-obligationerna redovisat som skuld.

miljoner SEK senaste 12 månader	2024	2023
Resultat före justeringar av verkligt värde	11 512	9 293
Avskrivningar och amorteringar	139	18
Partnerskap med SOS Barnbyar	–	140
Transaktionskostnader från rörelseförvärv[1]	17	5
Privatiseringskostnader	75	6
Justering, tidligare år[2]	77	–
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	-1 682	-235
Justerat EBITDA	10 154	9 228
Räntekostnader	6 023	4 939
Aktiverad ränta	45	133
50% av hybridkapital som utdelning (justering enligt S&P)	433	442
Justerade räntekostnader	6 502	5 515
ICR inkl. hybridkapital som 50% skuld	1,6	1,7

Detta nyckeltalet är baserat på S&P:s metodik, med 50% av hybrid-obligationerna redovisat som skuld.

[1] *Justering av övriga rörelsekostnader är hänförliga till slutliga betalningar av Real Estate Transfer Tax (RETT) från Akelius-transaktionen*

[2] *Justeringen är relaterad till engångs fastighetskostnader och ej avdragsgill moms från tidigare år.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F910EF6B79

ank=20250711;20250714128836

Förvaltningsnyckeltal

Värde i miljoner SEK om inget annat anges.

BOSTÄDERS ANDEL AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, %

	2024	2023
Verkligt värde på bostadsfastigheter	307 347	290 833
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	331 151	313 902
Bostäders andel av förvaltningsfastigheter, %	92,8	92,7

INTÄKTER HYRESTILLVÄXT I JÄMFÖRBART BESTÅND

	2024[1]	2023[2]
Hyresintäkter inneværande år	15 142	13 485
Hyresintäkter föregående år	14 343	12 836
Intäkter hyrestillväxt i jämförbart bestånd, %	5,6	5,1

[1] *2024: endast fastigheter som ägs 2022-12-31 ingår.*
[2] *2023: endast fastigheter som ägs 2021-12-31 ingår.*

ÖVERSKOTTSGRAD

	2024	2023
Hyresintäkter	15 898	14 974
Driftsnetto	11 187	10 091
Driftnetto, %	70,4	67,4

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, BOSTÄDER

	2024	2023
Teoretiska hyresintäkter på lägenheter	14 982	14 244
Ekonomisk vakans	-478	-557
Hyresintäkt	14 504	13 689
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,8	96,1

VERKLIG EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, BOSTÄDER

	2024	2023
Teoretiska hyresintäkter på lägenheter	14 982	14 244
Justerat för icke marknadsmässig vakans	-231	-255
Justerad teoretisk hyresintäkt	14 751	13 989
Verklig ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,5	98,2

SOLIDITET, %

	2024	2023
Eget kapital	159 485	148 731
Tillgångar	373 106	366 219
Soliditet, %	42,7	40,6

EBITDA

miljoner SEK senaste 12 månader	2024	2023
Resultat före justeringar av verkligt värde	11 512	9 293
Transaktionskostnader från rörelseförvärv	17	5
Avskrivningar	139	18
EBITDA	11 668	9 317

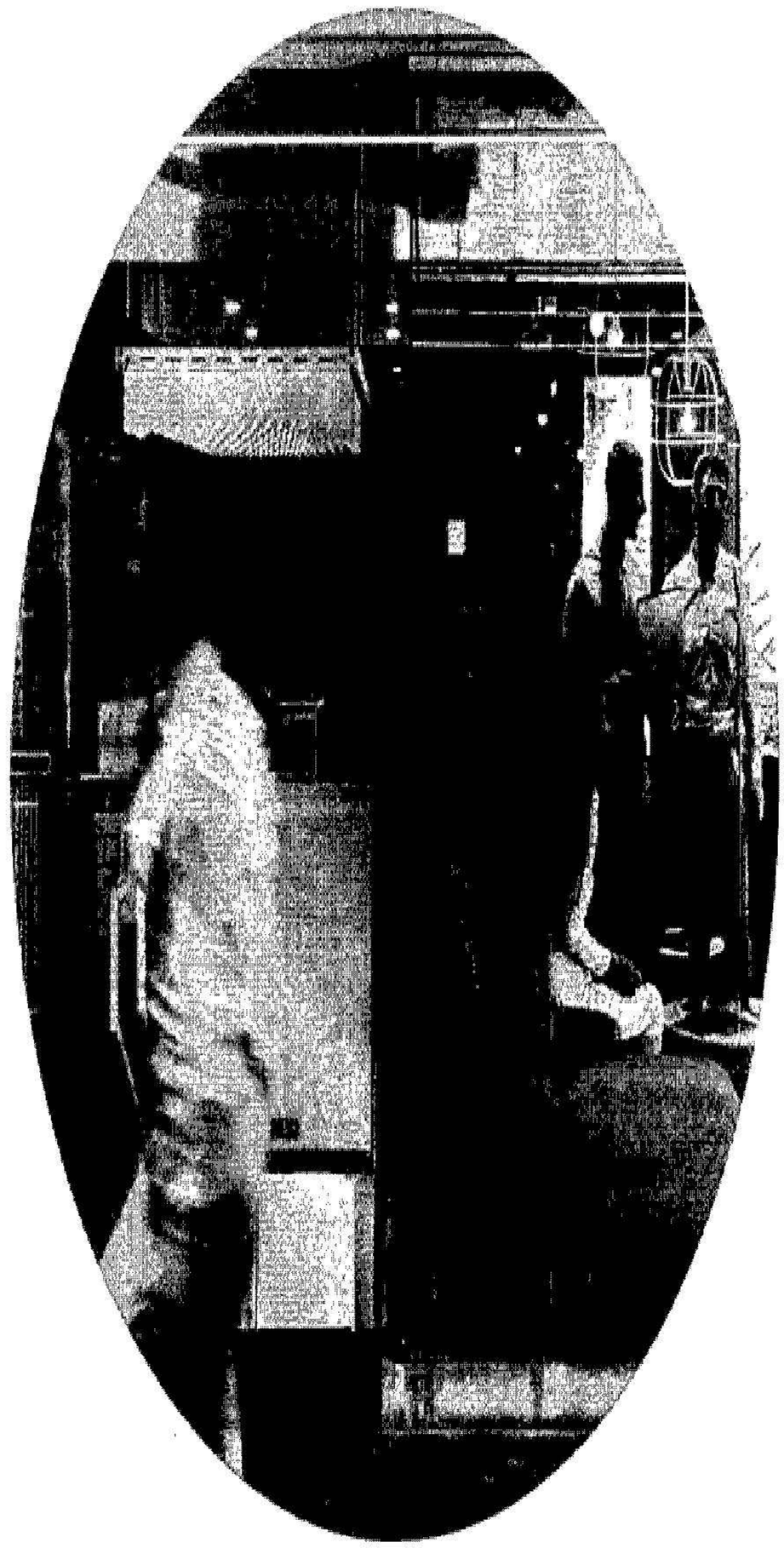
SKULD/EBITDA

miljoner SEK senaste 12 månader	2024	2023
Räntebärande skulder, netto	180 645	179 975
EBITDA	11 668	9 317
Skuld/EBITDA	15,5	19,3

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A96CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Bolagsstyrnings-rapport

God bolagsstyrning är en central del i Heimstaden Bostads kultur och skapar förtroende bland våra intressenter. Bolagsstyrningsmodellen stöttar styrelsen och koncernledningen i att säkerställa bolagets långsiktigt hållbara framgång genom effektiv förvaltning.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714128837

"Förtroende utgör grunden för alla våra intressentrelationer. Vi står orubbliga i vår strävan att upprätthålla god bolagsstyrning."

Helge Leiro Baastad
Styrelsens ordförande
Heimstaden Bostad



Regler och föreskrifter

Som ett svenskt publikt aktiebolag med företagsobligationer noterade på Euronext Dublin och Oslo børs utgår bolagsstyrningen huvudsakligen från svensk lag, främst Aktiebolagslagen (2005:551) och Årsredovisningslagen (1995:1554), bolagsordningen samt interna regler och riktlinjer. I tillägg till relevanta börsregler och -föreskrifter tillämpar Heimstaden Bostad (hädanefter benämnt "Bolaget") även den Svenska Koden för Bolagsstyrning (Koden). Avvikelser från Koden kan ses på sida 51.

Exempel på interna regler är Styrelsens arbetsordning, VD-instruktion samt instruktion till Revision- och GRC-kommittén samt Heimstaden Bostads Policyramverk, vilka samtliga görs tillgängliga för Bolagets anställda och Förvaltaren via intranät och hemsidor.

Bolagsstyrning i Heimstaden Bostad

Mer information om bolagsstyrningsarbetet i Heimstaden Bostad finns på www.heimstadenbostad.com under Bolagsstyrning, inklusive men inte begränsat till:

- Bolagsordning
- Information från tidigare bolagsstämmor
- Historiska bolagsstyrningsrapporter
- Arbetsordning för styrelsen
- Instruktion till Revision- och GRC-kommittén
- Uppförandekod
- Kärnvärden – Dare, Care, Share

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A86CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Bolagsstyrningsstruktur

Aktiestruktur och ägare

Heimstaden Bostad ägs av Heimstaden AB (publ.) tillsammans med institutionella investerare.

Aktieägarna innehar en förutbestämd kombination av B-aktier och stamaktier, där Heimstaden AB innehar en högre andel stamaktier i förhållande till B-aktier jämfört med de institutionella investerarna. A- och B-aktier har företräde och rätt till en förutbestämd nivå av utdelning, men har lägre rösträtt än stamaktier. Heimstaden AB är den enda innehavaren av A-aktier.

Rösträtten återfinns i bolagsordningen som är tillgänglig på vår hemsida.

Utdelning på stamaktier, som fastställs på årsstämman, är beroende av föregående års resultat, finansiell policy och övergripande likviditetsbehov.

Tillgångsförvaltning

Heimstaden Bostad innehar en fastighetsportfölj som spänner över nio länder och har kontrakterat Heimstaden AB (via dess dotterbolag Heimstaden Group Manager AB, "Förvaltaren") som ansvarig förvaltare av koncernen. Heimstaden AB och Förvaltaren har stor erfarenhet av att förvärva, utveckla och aktivt förvalta bostadsfastigheter. Förvaltaren har det strategiska och administrativa ansvaret för Bolagets verksamhet, och styrelsen utför översikt av Förvaltarens genomförande av Bolagets åtaganden. Förvaltarens ansvarsområden framgår i koncernförvaltningsavtalet.

Partnerskap med Allianz

Allianz har investerat mer än SEK 15 miljarder (cirka EUR 1,4 miljarder) i två partnerskap vilka omfattar delar av Bolagets svenska och tyska portföljer.

Nyemissioner 2024

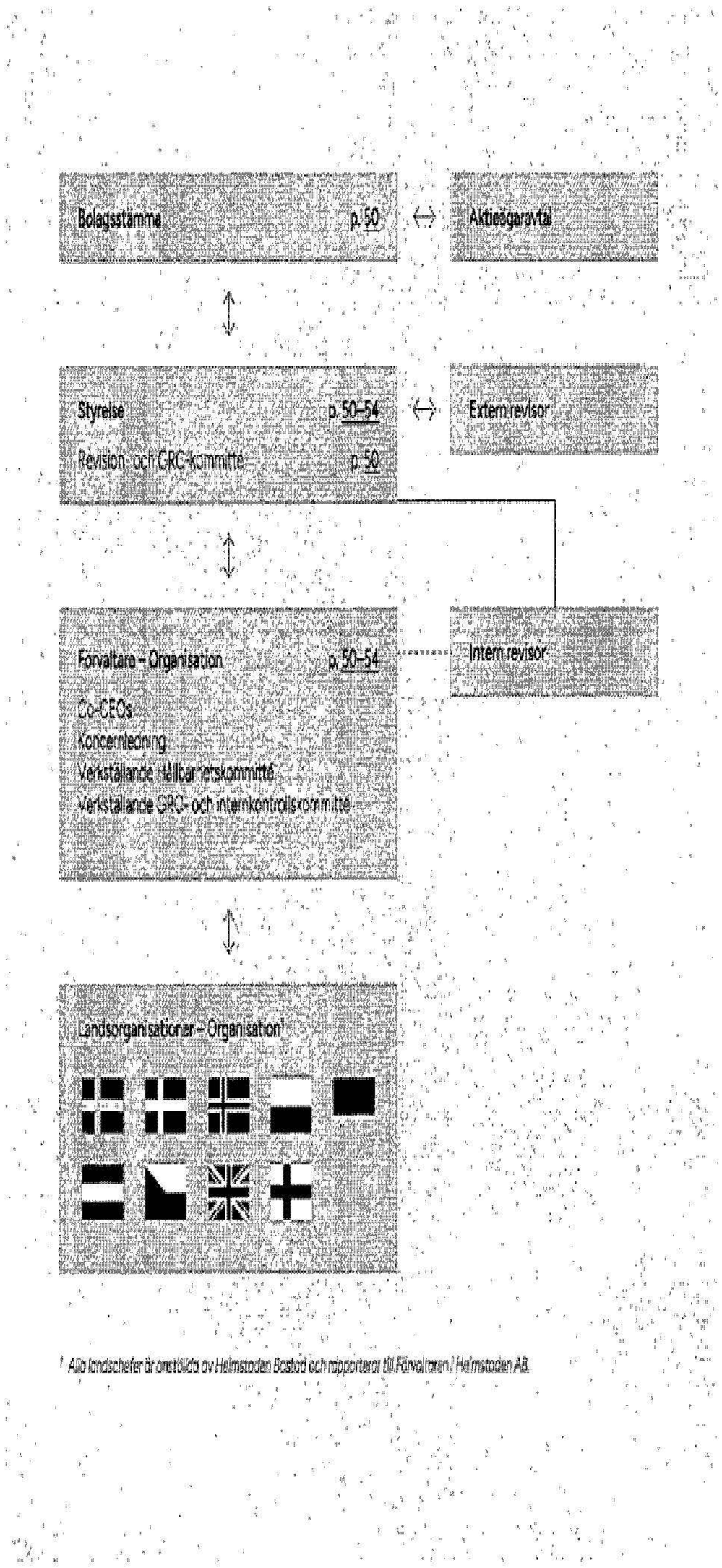
Inga aktier emitterades under 2024 och inga kapitalinjektioner genomfördes.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är Bolagets högsta beslutande organ och utgör den främsta mötesplatsen mellan aktieägare, valda tjänstemän och Förvaltaren.

Styrelse (ESRS 2 GOV 1)

Aktieägaravtalet reglerar rätten att nominera styrelseledamöter. Enligt bolagsordningen består



¹ Alla landschefer är anställda av Heimstaden Bostad och rapporterar till Förvaltaren i Heimstaden AB.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF9D6E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714:12838

styrelsen av tre till elva ledamöter, med upp till fem suppleanter.

Styrelsen har antagit en arbetsordning som reglerar styrelsens arbete och arbetsfördelning inom styrelsen samt en instruktion till Revisions- och GRC-kommittén. Båda dokumenten är tillgängliga på Bolagets hemsida.

Styrelsen ansvarar för att övervaka och organisera Bolagets verksamhet samt för att övervaka Bolagets affärsstrategi och riskhantering, inklusive hållbarhetsfrågor.

Styrelsens arbete följer ett årshjul samt den finansiella kalendern, varav den senare är tillgänglig på Bolagets hemsida. Under 2024 höll styrelsen nio (9) möten. Stående punkter på dagordningen för schemalagda möten inkluderar marknads-uppdatering och granskning av ekonomi och drift, bedömning av investerings- och avyttringsförslag samt orientering och rekommendationer från Revisions- och GRC-kommittén. Kvartalsrapporter och årsredovisning behandlas vid ett styrelsemöte som hålls i anslutning till att rapporten offentliggörs.

Styrelsesekreteraren samt berörda ledande befattningshavare hos Förvaltaren deltar i styrelsemötena. Övriga befattningshavare hos Förvaltaren deltar vid behov. Förvaltarens co-CEOs och andra ledande befattningshavare presenterar den operativa och ekonomiska utvecklingen vid ordinarie styrelsemöten. Styrelsen genomför kvartalsvisa genomgångar med revisorn, där revisorns rapporter behandlas. Revisorn har också möten med styrelsen där representanter från Förvaltaren inte närvarar.

Styrelsen hade två strategidagar med djupdodande diskussioner kring Bolagets finansiella mål, hållbarhet och verksamhetsstrategi.

Revisions- och GRC-kommitté (ESRS 2 GOV 1)

Styrelsens övergripande ansvar kan inte delegeras. Dock har styrelsen, som ett led i sitt starka engagemang för bolagsstyrning, riskhantering och regelefterlevnad, utökat Revisions- och GRC-kommitténs mandat till att hantera frågor om revision och bolagsstyrning, risk och regelefterlevnad, samt att förbereda sådana frågor för beslut av styrelsen. Detta förstärktes ytterligare under 2024 för att även inkludera hållbarhet och internrevision.

Revisions- och GRC-kommittén är ett förberedande och rådgivande arbetsutskott som är underställt Bolagets styrelse när det gäller styrning, risker, finansiell rapportering, extern revision, intern revision, internkontroll, regelefterlevnad och riskhantering, hållbarhetsprocesser och system. Kommittén tillsätts av styrelsen och rapporterar regelbundet till den. Vid behov föreslår kommittén åtgärder som styrelsen beslutar om. Revisions- och GRC-kommittén informerar styrelsen om bolagets förhållningssätt till hållbarhet, resultat och väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter genom halvårsvisa uppdateringar eller oftare vid behov.

Under 2024 bestod Revisions- och GRC-kommittén av följande medlemmar: John Giverholt (kommitténs ordförande), Daniel Kristiansson och Helge Leiro Baastad (från april 2024) som ersatte Bente A. Landsnes. Samtliga medlemmar är oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledningsgrupp, en medlem är oberoende i förhållande till de större aktieägarna och ordföranden är expert inom finansiell redovisning.

ÄGARSTRUKTUR PER DEN 31 DECEMBER 2024

Miljarder SEK

	År för första investering	Totalt kapital	Kapitalandel, %	Röstandel, %
Heimstaden AB	2013	47	36,2	50,1
Alecta	2013	50	38,6	30,4
Ericsson Pensionsstiftelse	2013	2	1,6	1,2
Folksamgruppen	2020	24	18,8	14,5
Pensionsmyndigheten	2021	3	2,1	1,6
Övriga investerare		4	2,8	2,2
Totalt		129	100	100

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E84F310EF6B79

Utvärdering av styrelsen

Styrelseledamöterna bidrar med en bredd av branschrelevant expertis. De har betydande erfarenhet inom bolagsstyrning, revision, ekonomi och global marknadsdynamik och tillhandahåller välavvägda insikter som stärker Bolagets verksamhet.

Styrelsens relevanta erfarenhet och kompetensnivå sammanfattas nedan:

- Branscherfarenhet, fastighetsinvesteringar 4/9
- VD, storskalig ledarskapserfarenhet 5/9
- CFO, Finans- och Revisionskommitté 3/9
- Bolagsstyrning, Riskhantering och Regelefterlevnad 8/9
- Hållbara investeringar 3/9
- ESG 4/9

För mer information om styrelseledamöterna, se sidorna 53–54 och not 2.6 på sidan 153.

Styrelsens ordförande är ansvarig för att utvärdera styrelsens arbete, inklusive insatserna från dess enskilda medlemmar. Detta uppnås genom en årlig strukturerad utvärdering.

Förvaltaren distribuerar årligen ett elektroniskt frågeformulär, i förhand godkänt av styrelsen, till alla styrelseledamöter; enkäten är anonym och utvärderingen diskuteras som en separat punkt på dagordningen vid ett styrelsemöte enligt styrelsens årshjul, utan att representanter från Förvaltaren närvarar. Utvärdering genomförs separat för Revisions- och GRC-kommittén.

Arvode till styrelseledamöter och ledningsgrupp

Styrelsens arvode regleras indirekt av aktieägaravtalet, som stipulerar att ersättning endast ska utgå till oberoende styrelseledamöter.

Bolagsstämman fastställer det totala arvodet för styrelseledamöterna och beslutar hur arvodet ska fördelas mellan ledamöterna. De oberoende styrelseledamöterna ersätts enligt följande: Helge Leiro (styrelsens ordförande) SEK 960 000 och Wenche Karin Nistad SEK 300 000[1], respektive.

Ingen ersättning betalas till ledningsgruppen eftersom förvaltningsfunktionen tillhandahålls av Heimstaden AB och Förvaltaren.

Sammansättning och mångfald (ESRS 2 GOV 1)

Styrelsen ska ha en välbalanserad sammansättning av individer med olika expertis, bakgrund, könstillhörighet och ålder, som innehar de nödvändiga kunskaperna, samt är oberoende från bolaget och dess huvudägare, för att säkerställa att Bolaget uppnår sina strategiska mål på ett ansvarsfullt och framgångsrikt sätt. Bolaget arbetar för att uppnå en balanserad mångfald och under 2024 bestod styrelsen av 33% kvinnor och 67% män. Se presentation av styrelsen på sidorna 53 och 54.

Vidare säkerställer styrelsen fokus på mångfald i verksamheten via Förvaltaren. Mångfald behandlas i Bolagets uppförandekod och People & Culture-manual. Det är ett fokusområde inom rekrytering, lika lön, rapportering och är en av byggstenarna i Bolagets kulturella ramverk för "Friendly Workplace". Under 2024 fortsatte Bolagets mångfaldskommitté (Diversity Board) sitt arbete för att ge nya insikter och förslag till ledningen. Mångfald är också en del av den kvartalsvisa medarbetarundersökningen kring engagemang och välbefinnande.

Avvikelser från den svenska koden för bolagsstyrning

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

Bolaget avviker från reglerna i avsnitt 1.1 och 1.2 i Koden eftersom alla bolagsstämmor hålls per capsulam och inga fysiska möten äger rum. På grund av den begränsade aktieägarbasen och det faktum att alla aktieägare samtycker till detta finns det inget behov av att offentliggöra datum för bolagsstämmor eller att genomföra fysiska möten.

Bolaget avviker från reglerna i 1.3, 1.4, 2.1–2.7, 4.6, 10.2 och 10.3 i Koden eftersom ingen nomineringskommitté har tillsatts. På grund av den begränsade aktieägarbasen och det faktum att utnämningen av styrelseledamöter regleras i aktieägaravtalet finns det inget behov av en valberedning. Det ansvar som vanligtvis vilar på en valberedning regleras antingen i aktieägaravtalet eller hanteras av styrelsen som helhet.

Bolaget avviker från reglerna i 7.3-7.5 i Koden eftersom ingen ersättningskommitté har etablerats och inga formella ersättningsriktlinjer tillämpas av Bolaget. Ersättning till styrelseledamöter och ledningsgruppen regleras av aktieägaravtalet. Se sida 51, 53–54.

[1] *Årlig ersättning från datum för årsstämma till nästa årsstämma.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

anr=20250711;20250714128 39

Internrevisor

I september 2024 etablerades en internrevisionsfunktion i samförstånd med Revisions- och GRC-kommittén och den har även godkänts av styrelsen.

Revisor

Revisorn utses av årsstämman baserat på förslag från styrelsen. Vid årsstämman 2024 valdes revisionsbolaget EY för perioden fram till och med årsstämman 2025, med den auktoriserade revisorn Jonas Svensson som huvudansvarig revisor.

Revisionsupphandling 2024

Under 2024 genomförde Bolaget en revisionsupphandling i enlighet med EU-regler och interna riktlinjer. Efter en noggrann utvärdering har styrelsen beslutat att åter anlita EY och presentera förslag till antagande vid årsstämman 2025.

Ersättning till revisor

Miljoner SEK	2024	2023
Revisionsuppdrag	33	29
Revisionsrelaterade aktiviteter utöver revisionsuppdraget	3	3
Övriga uppdrag	-	–
Totalt	36	32

Denna tabell visar endast kostnader för EY.

Förvaltarens ledande befattningshavare

Bolaget har ett koncernförvaltningsavtal med Förvaltaren och har således inga egna ledande befattningshavare.

Co-CEOs ansvar regleras av koncernförvaltningsavtalet och en skriftlig instruktion för co-CEOs och styrelsens arbetsordning som definierar ansvarsfördelningen mellan styrelsen och co-CEOs. Co-CEOs rapporterar till styrelsen och presenterar en co-CEO-rapport vid varje ordinarie styrelsemöte, inklusive information om hur verksamheten utvecklas baserat på styrelsens beslut.

Förvaltarens ledande befattningshavare omfattar vid utgången av året sex (6) personer. Co-CEOs presenteras nedan. En uppdaterad lista över ledande befattningshavare finns alltid tillgänglig på Bolagets hemsida.

Förvaltaren har organiserat sin verksamhet med en exekutiv koncernledning för att leverera de tjänster som omfattas av koncernförvaltningsavtalet och säkerställa Bolagets strategiska och operativa utveckling samt resultatuppföljning. För att säkerställa Bolagets fortsatta framgång har Förvaltaren organiserat sitt arbete i olika verkställande kommittéer, för närvarande följande:

1) Verkställande hållbarhetskommitté.
Chief Asset Management and Sustainability Officer leder denna kommitté och ansvarar för att utveckla Bolagets hållbarhetsstrategi och säkerställa dess implementering inom Bolagets alla områden. Kommittén består av relevanta CXOs och andra relevanta ledande befattningshavare, och hanterar följande frågor för att säkerställa bolagets intressen:

- agera rådgivande vid utformningen av Bolagets hållbarhetsstrategi och mål
- diskutera och sammanställa frågor som ska presenteras för Revisions- och GRC-kommittén/styrelsen
- hållbarhetsnyckeltal för Bolaget

2) Verkställande GRC- och Internkontrollskommitté.
Chief Legal Officer leder denna kommitté. Kommittéen består av relevanta CXOs och andra relevanta ledande befattningshavare och hanterar alla bolagsstyrnings-, risk- och regelefterlevnadsfrågor (GRC) samt interna kontrollfrågor som är relevanta för Förvaltaren för att utvärdera verksamheten ur ett heltäckande GRC- och internkontrollperspektiv. Kommittén har i uppdrag att:

- organisera GRC-frågor och säkerställa samstämmighet med Förvaltaren
- utvärdera GRC-frågor i Bolagets verksamhet
- stödja Förvaltaren i att integrera GRC-aspekter i alla större beslutsprocesser
- säkerställa att GRC-policyramverket implementeras
- utvärdera relevanta revisionsfynd som presenteras av internrevisorn och diskutera/föreslå förbättrings- och fokusområden för Förvaltaren att addressera i samråd med styrelsens Revisions- och GRC-kommitté.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Styrelse
(ESRS 2 GOV-1)









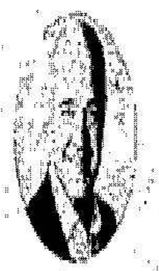




	Helge Leiro Baastad Styrelseordförande	Daniel Kristiansson Styrelseledamot	Rebecka Elkert Styrelseledamot	John Giverholt Styrelseledamot	Klas Åkerbäck Styrelseledamot	Wenche Karin Nistad Styrelseledamot
Invald år	2023	2023	2023	2019	2023	2024
Född	1960	1974	1974	1952	1973	1952
Nationalitet	Norsk	Svensk	Svensk	Norsk	Svensk	Norsk
Utbildning	Masterexamen i företagsekonomi, NHH Norges Handelshögskola	Masterexamen i finans, Handelshögskolan Stockholm	Masterexamen i företagande och ekonomi, Uppsala universitet	Kandidatexamen, University of Manchester, Masterexamen i redovisning och revision, NHH Norges Handelshögskola	Masterutbildning i finansiell ekonomi, Stockholms Universitet	Masterexamen i företagande, NHH Norges Handelshögskola
Övriga uppdrag	Styrelseordförande för Bertel O. Steen, Kavli Holding AS och Core Equity AS. Styrelsemedlem i Itera ASA.	Styrelseerfarenhet omfattar positioner på Vattenfall, SBAB, Swedfund International, Vasallen och Industrifonden.	Aktiv styrelsemedlem i Ellevio, Styrelsemedlem i Tornet, Bostadsproduktion och Sinoma.	Styrelsemedlem i Heimstaden AB and Fredensborg AS.	Involverad i grundandet och ledningen av fastighetsbolag såsom Fastighets AB Regio och Tropini Fastighets AB. Tidigare styrelseuppdrag i Tropini Fastighets AB, Fastighets AB Regio och Ellevio.	
Tidigare erfarenhet	Tjugo års erfarenhet som VD för det nordiska försäkrings- och pensionsbolaget Gjensidige. Omfattande erfarenhet av finansiering och bolagsstyrning.	Stewardship and Corporate Governance Specialist på Alecta. Omfattande erfarenhet av finansiering och bolagsstyrning genom tidigare positioner som Investeringsdirektör på Finansdepartementet och Vice President Citigroup.	Chef för alternativa investeringar i Folksam. Omfattande investeringserfarenhet från olika tillgångsklasser, tidigare roller som chef för hållbara investeringar på Carnegié Investment Bank och portföljförvaltare för alternativa investeringar samt ESG-ansvarig på SEB Liv.	Omfattande kapitalmarknadserfarenhet som CFO för DNB och VD för Ferd. Tidigare styrelseledamot i Telenor, Kongsberg Gruppen, Gjensidige Forsikring och Scatec Solar, i tillägg till styrelseuppdrag i familjeägda bolag.	Senior portföljförvaltare Fastigheter. Omfattande erfarenhet av fastighetsinvesteringar från Trophi Fastighets AB och Tredje AP-fonden. Omfattande erfarenhet av fastigheter och bolagsstyrning genom uppdrag som styrelsemedlem och -ordförande.	Omfattande erfarenhet från bank och kreditsektorn i Norge, som VD för norska garantiinstitutet för exportkredit 2005–2021, vice VD för Luxo och direktör på Bergen Bank och Den Norske Bank.
Oberoende till bolaget	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Oberoende till huvudägaren	Ja	Nej. Står i beroendeställning i förhållande till Bolagets största aktieägare genom sin anställning i Alecta.	Nej. Står i beroendeställning i förhållande till Bolagets största aktieägare genom sin anställning i Folksam.	Nej. Står i beroendeställning till Bolaget genom sina styrelseuppdrag i Heimstaden AB och Fredensborg AS.	Nej. Står i beroendeställning i förhållande till Bolagets största aktieägare genom sin anställning i Alecta.	Ja
Egna och närståendes aktieinnehav 2023	-	-	-	-	-	-
Närvaro vid styrelsemöten	9 av 9	9 av 9	9 av 9	9 av 9	9 av 9	8 av 9
Närvaro vid revisions- och GRC-kommittémöten	5 av 5	5 av 5	-	Ordförande 5 av 5	-	-

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714128840







	Fredrik Reinfeldt	Bente A. Landsnes	Ivar Tollefsen
	Styrelseledamot	Styrelseledamot	Styrelseledamot
Invald år	2023	2021	2021
Född	1965	1957	1961
Nationalitet	Svensk	Norsk	Norsk
Utbildning	Civilekonom, Företagsekonomiska institutionen, Stockholms Universitet	Frogner Handelshögskola, Oslo, specialisering i redovisning och språk.	
Övriga uppdrag	Styrelseordförande för Centrum för AMP, Visita och Drivkraft, Sverige. Ordförande för Svenska Fotbollförbundet. Styrelsemedlem i Heimstaden AB.	Vice ordförande i Norbit ASA, styrelseordförande i Hvitsten AS och ledamot i Zagrebbörsens bolagsstyrelse. Styrelsemedlem i Heimstaden AB. Tidigare styrelseledamot i Verdipapirsentralen ASA, Danske Bank A/S och Federation of European Securities Exchanges (FESE).	Styrelseordförande i Fredensborg AS, Fredensborg 1994 AS, Servatur Holding AS och Heimstaden AB.
Tidigare erfarenhet	Erfaren politiker som ledde Nya Moderaterna under 12 år och tjänstgjorde som Sveriges statsminister under två mandatperioder. Efter att ha lämnat politiken 2015 har han agerat rådgivare till Nordic Capital och Bank of America Merrill Lynch.	Omfattande erfarenhet inom finansiella tjänster, digital transformation, förändrings- och anseendehantering, finansiell rapportering, investerarrelationer, bolagsstyrning och ESG. Tidigare VD för Oslo Börs.	Grundare av och majoritetsägare i Fredensborg AS som, genom sin kontroll av Heimstaden, kontrollerar 50.1% av rösterna i Heimstaden Bostad. Utöver sin kontrollandel är han av stor betydelse för Heimstaden Bostad på grund av sitt omfattande personliga kontaktnät och affärsrelationer.
Oberoende till bolaget	Ja	Ja	Nej
Oberoende till huvudägaren	Nej. Står i beroendeställning i förhållande till Bolaget genom sitt styrelseuppdrag i Heimstaden AB.	Nej. Står i beroendeställning i förhållande till Bolaget genom sitt styrelseuppdrag i Heimstaden AB.	Nej. Indirekt huvudägare i Heimstaden Bostad AB.
Egna och närståendes aktieinnehav 2023	-	-	Indirekt huvudägare i Heimstaden Bostad AB.
Närvaro vid styrelsemöten	8 av 9.	9 av 9	8 av 9
Närvaro vid revisions- och GRC-kommittémöten	-	-	-

Co-CEO's



Helge Krogsbøl

Co Chief Executive Officer

Employed since	2018
Born / Nationality	1968 / Norsk
Education	Markedsføringsskolen, Oslo
Previous experience	Omfattande erfarenhet från ledande befattningar som SVP Inom Pandox AB, regionchef på Thon Hotels Benelux, Managing Partner i Room2Room och som VD för First Hotels.



Christian Fladeland

Co Chief Executive Officer & Chief Investment Officer

Employed since	2019
Born / Nationality	1986 / Dansk
Education	Masterexamen i ekonomi, Köpenhamns Universitet
Previous experience	Omfattande erfarenhet från fastighetsinvesteringar från sin befattning som Partner på Colliers International Danmark.

Lista på företagsledningen: Länk

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Bolagsstyrning, risk och regelefterlevnad

Bolaget är dedikerat till en hög standard inom bolagsstyrning, riskhantering och regelefterlevnad. Bolagets centraliserade Governance, Risk, and Compliance-funktion (GRC) utvecklar och övervakar Bolagets policyramverk samt risk- och efterlevnadsverktyg. Under 2024 förstärktes fokuset på bolagsstyrning ytterligare genom införandet av en internrevisionsfunktion.

GRC ansvarsområden

GRC-funktionen ansvarar för att:

- Utveckla, implementera och äga uppförandekoden på uppdrag av styrelsen
- Etablera, implementera och bevaka ett gemensamt riskbaserat Policyramverk för bolaget
- Planera, implementera och bevaka ett regelefterlevnadssystem bestående av relevanta delar och uppgifter för samtliga dotterbolag
- Upprätthålla relevant utbildning och kunskap om GRC
- Implementera och bevaka risk- och regelefterlevnadsverktyg, rapportering och processer och rapportera till Förvaltaren och styrelsen

Policyramverk

Hösten 2024 godkände styrelsen en uppdaterad uppförandekod baserad på Bolagets värderingar och åtagande kring etiskt uppförande. De huvudsakliga förändringarna rörde nolltolerans för trakasserier, skyldigheten att skydda Bolagets tillgångar och konsekvenshantering. Uppförandekoden kompletteras av detaljerade policyer, manualer och riktlinjer – alla tillgängliga på intranätet, i koncernens HR-system och personalhandböcker. Tillsammans utgör dessa dokument det styrande ramverk som vägleder bolagets dagliga verksamhet. Koncernens Policyramverk implementeras nu i Bolagets dotterbolag följt av relevant utbildning och styrningselement såsom behörighetsmatriser.

Undertecknande och utbildning

Styrelsen äger och godkänner uppförandekoden. Alla anställda är skyldiga att och uppmanas att årligen bekräfta sin förståelse och åtagande att följa Uppförandekoden, och under 2024 uppnåddes undertecknande på 100%. År 2025 kommer ett uppdaterat utbildningsprogram att lanseras. Relevanta åtgärder har vidtagits för att minska risken för mutor och korruption. En obligatorisk utbildning inom antikorruption lanserades 2023 och upprepas var 18:e månad. Detta kompletterades under 2024 med ett register för intressekonflikter och riktlinjer med relevant utbildning för alla anställda.

Affärspartners

Bolaget förväntar sig att samtliga affärspartners följer bolagets etiska standarder och skriver under Bolagets Business Partner Principles vid undertecknande av avtal med Bolaget. Dessa principer är baserade på uppförandekoden och minskar risken för att leverantörer inte agerar enligt Bolagets etiska standarder eller följer relevant lagstiftning. Bolaget genomför återkommande uppföljningar med leverantörer genom frågeformulär och uppföljningsmöten för att säkerställa regelefterlevnad.

Planer för 2025

Bolaget kommer kontinuerligt att arbeta för att förbättra dess Policyramverk inklusive riktlinjer och Standard Operating Procedures (SOP). Överträdelse av Uppförandekoden eller styrande dokument ska rapporteras genom visselblåsarfunktionen på Bolagets hemsida, som drivs av en tredje part och säkerställer möjlighet till anonym rapportering. Från 2025 kommer GRC-funktionen att ta över whistleblower-funktionen från People & Culture för att säkerställa separation av arbetsuppgifter internt.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
640A98CFA2AE4ADF8D6E94F310EF6B79

ank=20250711:20250714124841

Riskhantering

Bolagets mål för riskhantering är att maximera avkastningen på en acceptabel risknivå utan att kompromissa med Bolagets vision, värderingar eller uppförandekod.

Bolaget är exponerat för ett antal risker/möjligheter som kan påverka verksamheten, därför är det av stor vikt att ha ett omfattande riskhanteringsprogram för att optimera balansen mellan risk och avkastning. Koncernens Policyramverk stöds av manualer och riktlinjer och har utformats för att mildra betydande risker. Policyramverket presenteras i slutet av Bolagsstyrningsrapporten.

GRC-funktionen sammanställer och analyserar risker/möjligheter i Bolagets olika marknader inom den verkställande GRC- och internkontrollskommittén. Identifierade risker/möjligheter, riskminimeringsåtgärder och -processer presenteras halvårsvis för ledningen, Revisions- och GRC-kommittén och styrelsen. De lokala ledningsgrupperna i länderna har i uppdrag att uppdatera det lokala riskregistret kvartalsvis, samt rapportera förändringar och åtgärdsstatus, vilket kopplar riskhanteringen till befintlig affärsverksamhet.

Bolaget har 13 aktiva risker och möjligheter i det översta riskregistret vid utgången av 2024, uppdelat i finansiella, strategiska och operativa risker/möjligheter. Förutom de allmänna verksamhetsrelaterade riskerna/möjligheterna, GDPR, regelefterlevnad, hållbarhet, IT/cyber och regulatoriska frågor, lyfts några av de mer specifika riskerna inom fastighetsbranschen fram nedan:

Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisken innefattar att säkra fördelaktiga villkor på lånemarknaden, inklusive kapitalmarknaden, bankfinansiering eller alternativa kreditkällor, för Bolagets refinansiering; att anpassa till aktuella marknadsförhållanden, och att hantera en likviditetskvot i enlighet med Bolagets finansiella policy. Bolaget har etablerat en omfattande finansiell modell för koncernen och dess verksamhet där betydande fokus ägnas åt Bolagets skuldförfalloprofil, samt effekterna av att refinansiera dessa instrument på aktuella marknadsvillkor. Detta möjliggör känslighetsanalys av flera nyckeltal (KPI:er) i realtid, inklusive finansiella kovenanter och kreditbetygsmått, vilket säkerställer att Bolaget är väl informerat och förberett om någon KPI riskerar att överskridas. Bolagets finanspolicy fastställer nivån på viktiga finansiella nyckeltal, vilket inkluderar hävstångströsklar, genomsnittlig löptid, maximalt belopp för förfall under ett givet år, med mera. Under perioder av högre volatilitet på finansmarknaderna, när refinansieringsrisken ökar, siktar Bolaget på att skapa mer utrymme för kommande förfall genom att säkra finansiering för längre perioder och bibehålla kassareserver och oanvända likviditetskällor.

Ränte- och valutarisk

Ränte- och valutaförändringar kan orsaka volatilitet i de rapporterade finansiella siffrorna. Detta kan potentiellt påverka Bolagets kreditmått negativt och leda till press på kreditbetyget och risk för att finansiella kovenanter överskrids, och övervakas därför kontinuerligt i detalj. För att hantera och mildra ränte- och valutarisken tillämpas fast ränta och ränteswappar för att balansera räntesäkringsgraden i enlighet med Bolagets finanspolicy, och investeringar finansieras i lokal valuta (i den mån det är finansiellt motiverat) med kontinuerlig övervakning av belåningsgrad (Loan-to-Value, LTV) per valuta, vilket ger ett naturligt skydd mot valutafluktuationer på konsoliderad nivå.

Värderingsrisk

Förändringar i fastighetsvärden påverkar Bolagets kreditmått, där en minskning av värderingarna kan orsaka press på kreditbetyget och risk för att överskrida finansiella kovenanter. Finanspolicyn föreskriver toleransnivåer för belåningsgrad (LTV) i koncernen och när dessa inte följs ska Förvaltaren föreslå en plan för att återställa efterlevnad genom nedbringande av skulden.

För att hantera och balansera risken för värderingsnedgångar eftersträvar Bolaget en diversifierad fastighetsportfölj, där ingen marknad överstiger 30% av GAV, med fokus på regioner med stark ekonomisk utveckling, gynnsam demografi och balans mellan utbud och efterfrågan. För att säkerställa transparens och förtroende för rapporterade värden värderas fastighetsportföljen varje kvartal av välrenommerade externa värderare.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A68CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Internkontroll

Bolaget följer en tredelad modell för att klargöra roller och ansvar i samband med riskhantering och internkontroll.

Kontrollmiljö

Kontrollmiljön följer Bolagets organisationsstruktur, med stöd av policys, manualer, riktlinjer och SOP:er, för att säkerställa att Bolagets värderingar och strategiska mål efterlevs. Ledningen stödjer en stark internkontroll genom verkställande GRC- och internkontrollkommittén, där finansiell prestation, förbättring och internkontrollaktiviteter diskuteras, planeras och genomförs.

Styrelsen har etablerat en revisions- och GRC-kommitté för att övervaka och utmana integriteten i den finansiella rapporteringen och säkerställa robusta interna kontroller.

Riskbedömning

Risker relaterade till finansiell och operativ rapportering övervakas av Förvaltaren genom verkställande GRC- och internkontrollkommittén och av styrelsen genom Revisions- och GRC-kommittén.

Nyckelrisker, inklusive materiella fel i finansiell rapportering eller operativ ineffektivitet, bedöms regelbundet och motverkas genom en strukturerad process som beskrivs på sidan 56 i denna bolagsstyrningsrapport.

Kontrollaktiviteter

Förebyggande, undersökande och korrigerande kontrollaktiviteter är inbäddade både på ledningsnivå och operativ nivå över hela organisationen för att säkerställa att potentiella fel i finansiell eller operativ rapportering undviks alternativt identifieras och rättas till. I denna bolagsstyrningsrapport inkluderar kontrollaktiviteter för att förebygga risken för materiella felaktigheter i finansiell och operativ rapportering bland annat följande:

- Uppdelning av arbetsuppgifter, behörighetskontroller, godkännandeprocesser, inklusive styrelsegodkända behörighetsmatriser.
- Djupgående granskningar av landsledningarnas operativa rapportering mot prognoser och budget genom den kvartalsvisa Business Review-processen.
- Intern kontrollgranskningsprocess som täcker ländernas finansiella process vid periodslut,
- lokala interna kontroller, redovisning enligt Group Accounting Manual, rapportering enligt Group Reporting Guidelines och bedrägeriförebyggande arbete.

Information och kommunikation

Förväntningar gällande en lojal efterlevnad av Policyramverket kommuniceras aktivt av Förvaltaren till personalen via intranät, stormöten (Townhalls) och månatliga informationsmöten samt ett obligatoriskt digitalt utbildnings- och undertecknande-program för uppförandekoden. Policys och riktlinjer för den finansiella rapporteringsprocessen ägs av Chief Financial Officer som samarbetar med alla länder för att säkerställa en konsekvent tillämpning av Group Accounting Manual och främja en feedbackkultur med fokus på förbättring.

Kontinuerlig förbättring och internrevision

Bolagets tredelade modell inkluderar en internrevisionsfunktion på koncernnivå som genomför oberoende granskningar av interna kontrollprocesser för att identifiera brister och rekommendera förbättringsåtgärder, främja ansvar genom att säkerställa att policys och manualer implementeras konsekvent inom organisationen samt stödja styrning genom att arbeta nära revisions- och GRC-kommittén och Förvaltaren för att förfina och stärka ramverket för intern kontroll.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A69CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6879

ank=20250711;20250714128 42

Policyramverk

Bolagets policyramverk genomgår regelbunden översyn och uppdateras vid behov. Ramverket omfattar femton policyområden, tillsammans med uppförandekoden och affärsplanen, och är tillgängligt för alla anställda på Bolagets intranät, där de dokument som är markerade med * även finns tillgängliga på Bolagets externa hemsidor. Varje policyområde har en utsedd Policyägare, som är en CxO eller direktör i ledningen, samt en lokal Policyägare i varje land.

Bolagets policyramverk består av följande styrdokument (i slumpmässig ordning):

Policyramverk våra styrdokument (GI-1)	Koncernpolicyägare	Godkänns av	Senaste uppdatering	Nästa uppdatering
Code of Conduct* (Uppförandekod) motsvarar de regler och grundprinciper som sätter standarden för Bolagets agerande och finns tillgänglig på lokala språk i alla Bolagets länder.	Styrelsen	Styrelsen	2024	2026
Business Plan (affärsplan) beskriver investeringar, visioner för förvärv, projekt, geografiska marknader och avkastningsprofiler, inklusive Bolagets strategi för hyresintäktsökning och renoveringar. Under 2023 presenterades och implementerades godkännandematriser på både grupp- och landsnivå för att specificera behörighetsnivåerna för att få utföra uppgifter.	Chief Executive Officer	Styrelsen	2022	2024
Financial Policy (finanspolicy) fastställer företagets finansiella standarder.	Co-CEO/Chief Investment Officer	Styrelsen	2023	2025
Sustainability Policy* (hållbarhetspolicy) säkerställer högkvalitativa, integrerade och samordnade hållbarhetsinsatser i hela organisationen, och främjar engagemang och delaktighet för att uppnå uppsatta mål och främja Bolagets övergripande mål att bidra till samhället.	Chief Asset Management and Sustainability Officer	Styrelsen	2024	2026
Investment/CapEx Policy syftar till att minska investeringsrisker och förbättra avkastningen på kapitalutgifter.	Chief Asset Management and Sustainability Officer	Co-CEO's	2023	2025
Brand & Communications Policy fastställer Bolagets externa och interna kommunikation, varumärken, marknadsförings- och public affairs-strategier och -aktiviteter.	Director Brand & Communications	Co-CEO's	2024	2026
Risk Policy etablerar ett omfattande riskhanteringsprogram med syfte att optimera balansen mellan risk och avkastning över en bredd av potentiella affärsrisker.	Chief Legal Officer/ Director GRC	Co-CEO's	2023	2025
Anti-Corruption Policy beskriver åtagandet att upprätthålla högsta integritetsstandard, transparens och etiskt affärsagerande, och vägleder initiativ för att säkerställa ärlighet och ansvarstagande.	Chief Legal Officer/ Director GRC	Co-CEO's	2024	2026
Whistleblower Policy (visselblåsarpolicy) säkerställer Bolagets transparens och regelefterlevnad genom att underlätta rapportering av oegentligheter i enlighet med lagkrav.	Chief People & Culture Officer	Co-CEO's	2023	2025
Cyber/IT Security Policy beskriver skyddsåtgärder, användarförväntningar och ansvar för att skydda information baserat på industristandarder för säkerhet för att skydda hyresgäster, anställda och tillgångar.	Group Director Global IT	Co-CEO's	2024	2026
Business Partner Policy, Procurement Manual and Business Partner Principles* följer FN:s Global Compact-principer om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption och är obligatoriska för alla affärspartners/tredje parter.	Chief Asset Management and Sustainability Officer	Co-CEO's	2024	2026
People & Culture Policy strävar efter att skapa och upprätthålla en omtänksam arbetsplats som återspeglar Bolagets värderingar: Dare, Care, Share. Behandlar också frågor rörande mångfald, inkludering och tillhörighet (Diversity, Inclusion and Belonging).	Chief People & Culture Officer	Co-CEO's	2022	2025
Investment Policy beskriver investeringsmandatet i enlighet med affärsplanen och principerna för vår investeringsstrategi i förhållande till förvärv och avyttringar.	Co-CEO/Chief Investment Officer	Co-CEO's	2024	2026
Tax Policy* beskriver de principer och riktlinjer som styr Bolagets tillvägagångssätt för skatteefterlevnad och -hantering.	Chief Financial Officer	Co-CEO's	2024	2026
Privacy Policy minskar integritetsrisker genom att etablera en enhetlig uppsättning krav över alla länder, vilket säkerställer ansvarstagande och efterlevnad av integritets-/GDPR-standarder i företaget.	Chief Legal Officer	Co-CEO's	2024	2026
Insider Policy säkerställer korrekt och ansvarsfull hantering av insiderinformation och reglerar anställdas handel i företagets noterade instrument.	Chief Legal Officer	Co-CEO's	2023	2025
Operational Policy säkerställer högkvalitativ och samordnad verksamhet med fokus på att öka effektivitet och transparens i hela organisationen.	Co-CEO/ Chief Operating Officer	Co-CEO's	2025	2027

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Hållbarhets-redovisning



Om denna rapport	60
Allmän information	61
Hållbarhetsstyrning	62
Strategi och affärsmodell	63
Väsentlighetsbedömningsprocessen	65
Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter	68
Miljöinformation	70
E1 Klimatförändringar	70
E3 Vatten och marina resurser	86
E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi	89
EU-taxonomin	92
Social hållbarhet	101
S1 Den egna arbetskraften	101
S1 Den egna arbetskraften – Arbetsvillkor	101
S1 Den egna arbetskraften – Likabehandling och lika möjligheter för alla	108
S2 Arbetstagare i värdekedjan	115
S4 Konsumenter och slutanvändare	120
Bolagsstyrningsinformation	125
G1 Ansvarsfullt företagande	125
Tillägg	132
ESRS2 GOV-4 Rapport om tillbörlig aktsamhet	133
ESRS2 IRO-2 Innehållsförteckning för upplysningskrav enligt ESRS	134

Hållbarhetsredovisning enligt Årsredovisningslagen

Affärsmodell och Strategi	63
Risker och Möjligheter	68–69
Miljö	70–100
Sociala och personalrelaterade frågor	101–114
Bolagsstyrning, Mänskliga rättigheter och Anti-korruption	125–130

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714112843

Om denna rapport

Denna hållbarhetsredovisning omfattar räkenskapsåret 2024 och utgör ett komplement till årsredovisningen.

Förberedelser inför EU:s direktiv om Hållbarhetsrapportering

Heimstaden Bostad välkomnar EU:s direktiv om företagens hållbarhetsrapportering (CSRD) och de tillhörande europeiska standarderna för hållbarhetsredovisning (ESRS), då de underlättar framtagandet av mer balanserade, transparenta och enhetliga hållbarhetsupplysningar, och dessutom fungerar som katalysatorer för bättre hållbarhetsstyrning och -hantering i hela organisationen.

Förberedelser inför 2025

Rapportering i enlighet med CSRD träder inte i kraft förrän 2025, men vi har redan tagit fram en ny struktur för 2024 års hållbarhetsredovisning med ESRS som förebild och med målet att införliva så mycket som möjligt av den grundläggande strukturen. Hållbarhetsredovisningen är väl integrerad med årsredovisningen genom metoden "införlivande genom hänvisning". En fullständig översikt över ESRS-strukturen och var du hittar specifika upplysningar finns i bilagan.

ESG-redovisningen anpassas efter den ekonomiska redovisningen

2024 var året då vi integrerade ESG-kontroller och -rapportering i den ekonomiska organisationen för att säkerställa att ESG-redovisning, -kontroller och -rapportering är anpassade till våra finansiella processer, verktyg och rapporter. Denna struktur har gett oss goda förutsättningar för att kunna implementera CSRD och ESRS på ett effektivt sätt.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF8B79

Allmän information

ESRS2 BP-1 Grund för utarbetandet

Hållbarhetsredovisningen ger en översikt över hur styrningen av Heimstaden Bostad fungerar och redovisar resultaten inom de viktigaste ESG-ämnena. Här finns även detaljerad information om hur vi arbetar med hållbarhet och ansvarsfullt företagande. Detta avsnitt med allmänna upplysningar lyfter fram de väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter som kunnat identifieras samt våra principer för hållbarhetsredovisning, vilka tillsammans utgjort grunden för utarbetandet av hållbarhetsredovisningen.

Syftet med redovisningen är att ge intressenter en rättvisande och balanserad översikt över relevanta faktorer, aktiviteter, metoder och resultat under räkenskapsåret 2024. Omfattningen av vår hållbarhetsredovisning ska spegla de finansiella rapporterna. Den dubbla väsentlighetsbedömningen (DMA) som beskrivs i ESRS 2 IRO 1 omfattar konsekvenser, risker och möjligheter (IRO) i vår egen verksamhet och i värdekedjan, både uppströms och nedströms (se ESRS 2 SBM-1). Hållbarhetsredovisningen följer den indelning i kortsiktig, medellång och långsiktig tidshorisont som definieras i ESRS1.

Hållbarhetsredovisningen har godkänts av styrelsen.

ESRS 2 BP-2 Upplysningar med avseende på särskilda omständigheter

Under 2024 har vi reviderat och omstrukturerat våra hållbarhetsupplysningar i enlighet med CSRD i största möjliga mån. Detta har gjorts på följande sätt:

- Reviderad layout på hållbarhetsrapporten för att uppfylla ESRS-kraven
- Reviderad bedömning av väsentliga hållbarhetsfrågor i linje med ESRS-kraven (se ESRS 2 IRO-1)
- Tillägg av ett avsnitt med allmänna upplysningar i enlighet med den struktur och de upplysningskrav som beskrivs i ESRS 2
- Tillägg av nya upplysningar som framkommit under DMA-bedömningen, inom bland annat Resursanvändning och cirkulär ekonomi, Arbetstagare i värdekedjan samt Konsumenter och slutanvändare
- Femton aktiviteter inom ramen för tre mål omfattas av EU:s taxonomirapportering
- Uppdaterade redovisningsprinciper enligt EU:s taxonomirapportering för större renoveringar (Begränsning av klimatförändringar (CCM)), tillämplighet (Anpassning till klimatförändringar (CCA)) och dubbelräkning
- Omräknat basår 2020 med avyttrade fastigheter för SBti
- Uppgifter om antalet anställda har delats upp mellan Heimstaden Bostad och Heimstaden AB för ökad tydlighet och anpassning till organisationsstrukturen
- Förändrat system för rapportering av affärsresor, vilket har lett till högre kvalitet, men svårigheter att göra jämförelser under hela 2024

ESRS 2 BP-2 (14) Redovisning av fel under tidigare perioder – ESRS 1, avsnitt 7.4

- Justerad förbrukning och växthusgasutsläpp Scope 1 och 2 på grund av uppdaterade siffror för Tjeckien och Tyskland. I denna rapport presenteras verkligheten för 2023
- Förenlighet med CCA enligt EU-taxonomin (CCA7.7: från 100% till 0%

Införlivande av ESRS-krav genom hänvisning till andra delar av årsredovisningen

Beskrivningen av Heimstaden Bostads strategi, affärsmodell (ESRS 2 SBM-1) och styrningsstruktur (ESRS 2 GOV 1) presenteras i vårt strategikapitel och vår bolagsstyrningsrapport, som också innehåller detaljerad information om vårt ramverk för bolagsstyrning (G1-1). Rapporten om tillbörlig aktsamhet (ESRS 2 GOV-4) finns i bilagan.

Rapporteringssystem och konsolidering

Data som tillhandahålls i rapporten har samlats in från olika system för samtliga länder sedan 2019.

ESRS 2 BP-2 Källor till osäkerhet i uppskattning och utfall

Metoderna som använts för att beräkna och redovisa hållbarhetsmåtten finns beskrivna i redovisningsprinciperna för varje väsentligt ämne, inklusive information om huruvida de uppmätts direkt eller om de uppskattats med hjälp av källor såsom tredjepartsdata eller branschsnitt. Måtten samlas in från Heimstaden Bostads verksamhetsenheter med hjälp av lokala ledningssystem och härleds vanligen från datasystem, mätningar, beräkningar och inköpskvitton. Vi har kontroller på plats för att säkerställa att informationen är fullständig och korrekt. Noterna till varje kapitel innehåller information om källor till skattningar eller eventuell osäkerhet kring utfall.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6879

ank=20250711;20250714128 44

Hållbarhetsstyrning

ESRS 2 GOV 1 Förvaltnings-, ledningS- och tillsynsorganens roll

Vi hänvisar till den införlivade bolagsstyrningsrapporten och avsnittet om bolagsstyrningsstruktur för mer information om ESRS 2 IRO-1.

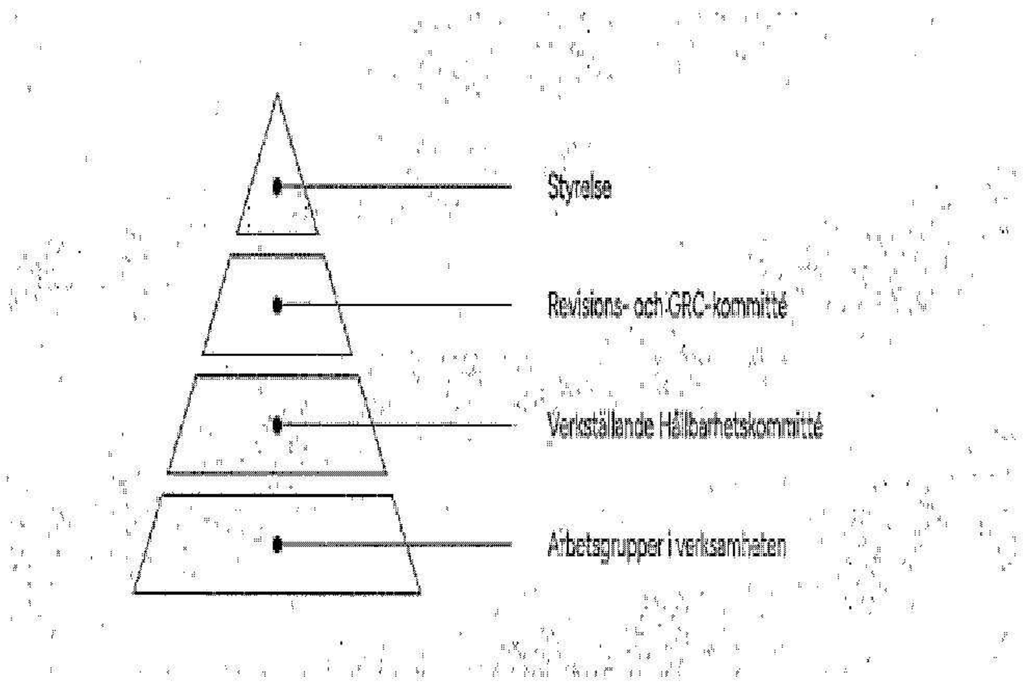
ESRS 2 GOV2 Information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets förvaltnings-, ledningS- och tillsynsorgan

Styrelsen: Godkänner den CSRD- och ESRS-anpassade årliga redovisningen i enlighet med rekommendationerna från revisions- och GRC-kommittén.

Revisions- och GRC-kommittén (A&GRC): Består av styrelseledamöter och sammanträder en gång i kvartalet som ansvarar för att övervaka konsekvenser, risker och möjligheter inom hållbarhetsarbetet samt bidrar till integriteten i hållbarhetsredovisningen.

Verkställande hållbarhetskommittén: Består av representanter från koncernledningen och sammanträder en gång i kvartalet. Kommitten granskar resultat, rekommenderar strategier till revisions- och GRC-kommittén samt fastställer genomförandeplaner för hållbarhetsprioriteringar i linje med rapporteringsramarna.

Operativa arbetsgrupper: Använder sig av en systembaserad metod i linje med rapporteringsramverken för att utveckla och följa upp handlingsplaner och resultat. Hållbarhetsfrågorna är integrerade i olika interna funktioner för att vi ska kunna hantera inverkningar, risker och möjligheter på ett effektivt sätt, vilket säkerställer att de även anpassats till andra viktiga processer internt.



ESRS 2 GOV-3 Integrering av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem

Heimstaden Bostads incitamentsprogram för landschefer är kopplade till hållbarhetsresultaten och bygger på en årlig reduktion av CO_2e-utsläppen och mål för inköpt energi. Våra incitamentsprogram uppdateras årligen och godkänns av ersättningskommittén, som består av CFO, Co-CEO och Chief People & Culture Officer.

ESRS 2 GOV-5 Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering

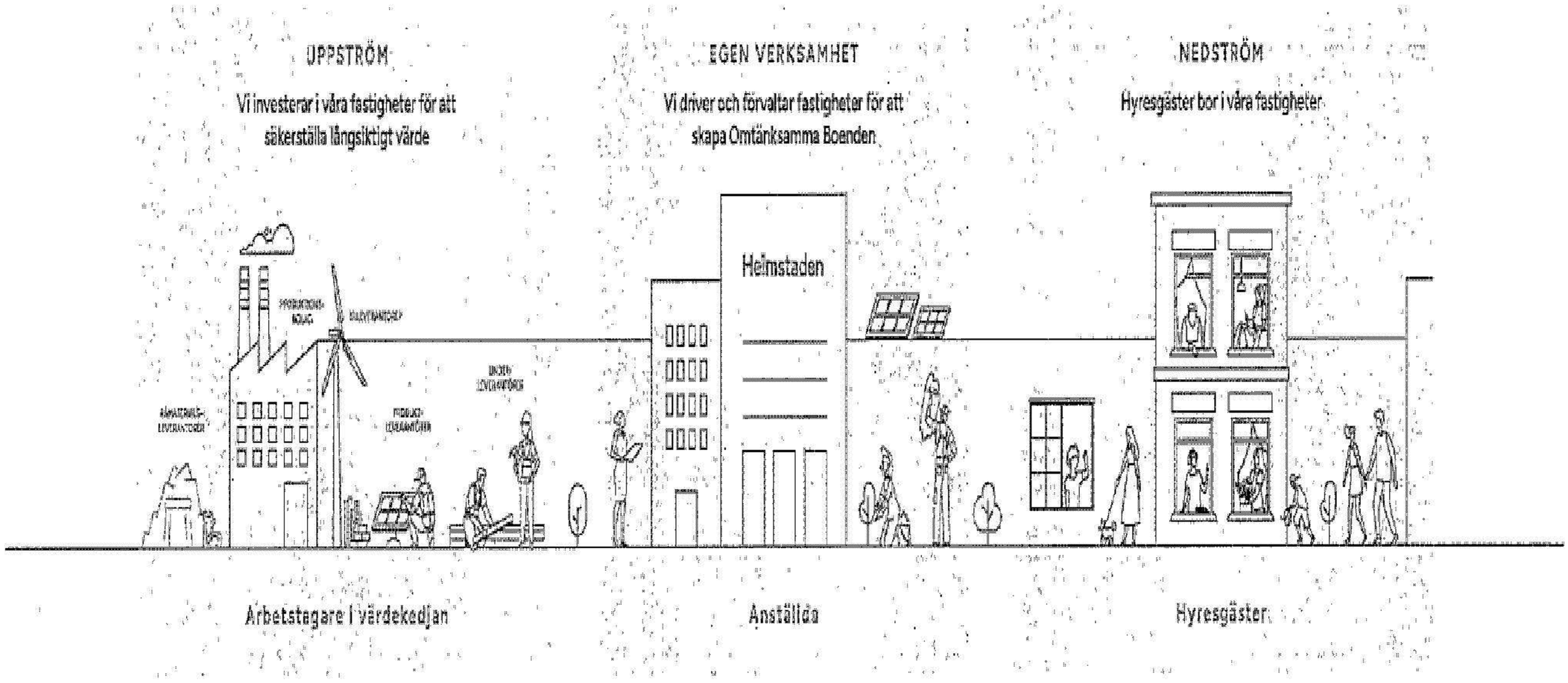
Gruppen för hållbarhetsredovisning ansvarar för att ta fram detaljerade rapporter om hållbarhet och ESG-mått i koncernen. I arbetet ingår att organisera och leda viktiga aktiviteter, såsom att sammanställa upplysningar om ledningens strategi, bedöma klimatrisker i samarbete med relevanta funktioner och övervaka datainsamling och konverteringsprocesser för hållbarhetsrapporteringen.

För att minimera antalet fel i rapporteringen ansvarar gruppen för ett standardiserat dataramverk med systematisk riskprioritering som används i hela bolaget. Ramverket säkerställer att bolaget använder sig av konsekventa definitioner, beräkningar och mätmetoder, till exempel utsläppsfaktorer i enlighet med Greenhouse Gas Protocol (GHG). Centraliseringen gör det möjligt för gruppen att agera som en affärspartner och identifiera och åtgärda inkonsekvent eller felaktiga data. Heimstaden Bostads Chief Asset Management & Sustainability Officer (CAMSO) håller revisions- och GRC-kommittén informerad om hur hållbarhetsrapporteringen fortskrider, medan revisions- och GRC-kommittén inkommer med kvartalsvisa uppdateringar till styrelsen.

Under 2020 införde Helmstaden Bostad ett verktyg för hållbarhetsrapportering i syfte att kunna hantera och strukturera data för rapporteringsändamål samt för att övervaka efterlevnaden av rapporteringsstandarderna. Våra insatser under 2024 har fokuserat på att konsolidera hållbarhetsdata i en centraliserad plattform, förbättra tillgången till hållbarhetsredovisningar och tillhandahålla databaserat beslutsunderlag till olika funktioner. All rapportering av hållbarhetsdata sker nu i enlighet med de redovisningsprinciper som föreskrivs av ESRS.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Strategi och affärsmodell



ESRS 2 SBM-1 Strategi, affärsmodell och värdekedja

Vår strategi och affärsmodell presenteras i strategiavsnittet i årsredovisningen.

Affärsmodellen går ut på att äga och förvalta fastigheter i syfte att erbjuda omtänksamma boenden till våra hyresgäster. Vi ägnar oss främst åt att förvalta befintliga tillgångar, vilket innebär att de flesta av aktiviteterna avser löpande uthyrning, underhåll och förbättringar av fastigheterna för att säkerställa ett långsiktigt värde. Ett viktigt fokusområde är att minska klimatpåverkan och höja hållbarhetsprestandan i våra fastigheter. Vi strävar efter att vara en förebild och vill använda vår plattform och storlek för att leda fastighetsbranschen mot mer hållbara arbetssätt.

Vi köper in produkter och tjänster från ett flertal olika leverantörer, allt från solpaneler till el och byggmaterial. Vi köper också in underhållstjänster från entreprenörer och underleverantörer, till exempel trädgårdsskötsel och lokalvård. Våra upphandlingsrutiner gör det möjligt att väga in hållbarhetsaspekter när vi utvärderar och väljer affärspartners.

Våra intäkter består av hyresintäkter från mer än 162 415 bostäder i nio länder. I egenskap av stor hyresvärd är vi väl medvetna om vår påverkan på människors liv och vårt ansvar att tillhandahålla trygga och inkluderande boenden med hyresgästinflytande till överkomliga priser. Heimstaden Bostad fokuserar på kundnöjdhet genom att tillhandahålla effektiv och högklassig service.

Vi verkar på starkt reglerade arbetsmarknader i norra Europa, vilket minskar risken för oegentligheter inom socialt ansvar och bolagsstyrning. Riskerna ökar dock ju tidigare i värdekedjan man kommer, då våra underleverantörer kan vara verksamma i länder och kategorier med hög risk. Mer information finns i SBM-3.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714128845

ESRS2 SBM-2 Intressenters intressen och synpunkter

Strategiska kontakter med intressenter är en viktig del i vår ambition att vara ett öppet och transparent bolag. För att vara säkerställa att vi fokuserar på de mest angelägna frågorna, både ur företags- och samhällsperspektiv, jobbar vi aktivt med att skapa oss en bild av intressenternas behov och förväntningar samt jämför dem med våra strategiska mål. Principerna och processen för vår kontakt med intressenter finns beskrivna i vår Stakeholder Management Strategy.

Vi har löpande dialoger med intressenterna som en del av vår dagliga verksamhet. Utifrån väsentlighetsbedömningarna granskar och anpassar vi kontinuerligt våra processer och beteenden för att tillgodose intressenternas förväntningar och minimera eventuella negativa inverkningar som Heimstaden Bostad kan ha, både nu och i framtiden.

Vi fokuserar på intressentgrupper vilka vi har långsiktiga relationer med, och som påverkas av och/eller själva har inverkan på vår verksamhet. I tabellen som följer redovisas våra viktigaste intressenter, typen av kontakt och organisation samt mål och syfte med kontakterna.

Intressenter	Typ av kontakt	Syfte	Resultat
Kunder	Kundundersökningar, lokala evenemang, kundportal, digitalt hjälpcenter samt andra kanaler. Kunder kan också flagga problem via vårt visselblåsarsystem.	Erbjuda omtänksamma bostäder genom att samla in, analysera och agera på feedback och förslag från hyresgästerna.	Årliga förbättringsplaner med fokusområden såsom återvinning, energieffektivitet och kommunikation.
Anställda	Kvartalsvisa undersökningar, samtal om personlig kompetensutveckling, regelbundna medarbetarsamtal, utbildningar, konferenser och arbetsmiljögrupper. Anställda kan också flagga problem via vårt visselblåsarsystem.	Skapa en omtänksam arbetsplats genom att samla in, analysera och agera på feedback och förslag från personalen.	Löpande utveckling av processer, utbildningar och kulturbyggande initiativ.
Leverantörer	Upphandlingsprocess med möten, förhandlingar, orderläggning och tillbörlig aktsamhet (due diligence). Leverantörer kan också flagga problem via vårt visselblåsarsystem.	Få leverantörer att följa våra Business Partner Principles, utvärdera deras ESG-risker och metoder samt följa upp deras ESG-resa.	Löpande utveckling av upphandlingsprocessen i syfte att prioritera leverantörer som tillämpar bästa praxis och hjälper oss att uppnå våra ESG-mål.
Offentliga organ	Deltagande i det offentliga samtalet via branschorganisationer som vi är medlem i. Deltagande i dialogforum om stadsplanering, trygghet och miljö i grannskapet etc. Direkt samverkan med kommuner och myndigheter, till exempel när vi ger oss in på nya marknader.	Säkerställa efterlevnad av aktuell och framtida lagstiftning, sprida kunskap om bästa praxis inom branschen, samarbeta för att skapa trygga och inkluderande grannskap.	Vi kan erbjuda expertutlåtanden om kommande regleringar, antingen direkt eller via branschorganisationer. Vi kan utveckla lokala samarbeten, till exempel i form av Business Improvement Districts (BID).
Långivare och investerare	Telefonkonferenser, års- och hållbarhetsredovisningar, emissioner av obligationer och gröna obligationer, ESG-frågeformulär för investerare/banker, kapitalmarknadspresentationer och enskilda möten med banker och investerare.	Kommunicera vår strategi till investerare och se till att vår strategi överensstämmer med bästa praxis på marknaden.	Vi kan tillgodose intressenternas krav på hållbarhetsdata och fullgöra vår skyldighet att hålla investerarna informerade om ESG-relaterade frågor.
Media	Proaktiva kontakter via pressmeddelanden och intervjuer. Reaktiva kontakter genom att svara på förfrågningar och frågor. Talespersoner på både koncern- och landsnivå ska få återkommande medieträning.	Transparent kommunikation om våra mål och prestationer, inklusive berättelser om vår påverkan på samhället, kunderna och branschen.	Vi skapar en tydlig medienärvaro och ser till att finnas i det allmänna medvetandet när viktiga frågor diskuteras. Mått för medlebevakningen delas med relevanta interna intressenter på månadsbasis.
Aktieägare	Dialoger och möten med ägare, styrelsemöten, års- och hållbarhetsredovisningar, ESG-utvärderingar och -bedömningar, årsstämmor och möten med aktieägarrepresentanter.	Se att vi följer vår hållbarhetsstrategi och tillhörande mål samt levererar en långsiktigt stabil vinst med hänsyn tagen till människor, etik och miljö.	Vi kan tillgodose aktieägarnas behov av hållbarhetsdata och fullgöra vår skyldighet att hålla aktieägarna informerade om ESG-relaterade frågor.
Lokalsamhälle	Möten med intresse- och branschorganisationer, samarbeten med lokala ideella organisationer, deltagande på arbetsmarknadsdagar etc. Medlemmar i lokalsamhället kan också flagga problem via vårt visselblåsarsystem.	Skapa en löpande kontakt med lokalsamhället och ta socialt ansvar genom samarbeten kring trygga och inkluderande bostadsområden.	Vi kan skapa jobb- och praktikmöjligheter för människor som står långt från arbetsmarknaden, erbjuda inkluderande bostadskontrakt i samarbete med lokala organisationer, fokusera på begränsning av och anpassning till klimatförändringar.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
0A40A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Väsentlighetsbedömningsprocessen



Årsredovisning, [illegible] och hållbarhetsredovisning 2024

IRO-1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter

Under 2024 gjorde Heimstaden Bostad sin första dubbla väsentlighetsbedömning (DMA), med utgångspunkt i ESRS från European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG). Som ett led i detta identifierade vi och gjorde objektiva bedömningar av IRO:er. Som första steg skapade vi oss en bild av kontexten för våra aktiviteter, affärsförbindelser, värdekedjan och berörda intressenter i syfte att omvärdera den tidigare väsentlighetsbedömningen från 2020. Därefter bedömde vi de risker som tidigare hade identifierats och dokumenterats i vårt riskverktyg gentemot de ämnen och underämnen som EFRAG har definierat.

Inga ämnen eller underämnen utelämnades från den första bedömningsomgången, med undantag för G1, Ansvarsfullt företagande – Djurskydd, som bedömdes vara icke väsentligt då vi inte har någon verksamhet med direkt koppling till detta ämne. Flera granskningar gjordes för att revidera ämnena och underämnena.

Vi har haft kontakt med ett brett spektrum av interna och externa intressenter, inklusive anställda, leverantörer, kunder, samhällsrepresentanter, investerare, analytiker och banker genom intervjuer, workshopar och skrivbordsundersökningar i syfte att identifiera våra mest väsentliga hållbarhetsfrågor. Vi anordnade ämnesbaserade workshopar för att påvisa hur olika väsentliga ämnen och underämnen samverkar och påverkar varandra, till exempel förhållandet mellan insatser för att begränsa klimatförändringar och bevarandet av biologisk mångfald.

Bedömningsmetoden och kriterierna för väsentlighetsbedömningen har utvecklats i enlighet med riktlinjerna för ESRS 1.

- Inverkansväsentlighet

  Utvärderar skala, omfattning, återställbarhet samt sannolikheten för både positiva och negativa inverkningar, oavsett om dessa är faktiska eller potentiella. För inverkningar relaterade till mänskliga rättigheter prioriteras allvarlighetsgrad framför sannolikhet, enligt ESRS 1, med hjälp av riktlinjer för tillbörlig aktsamhet (due dilligence) från FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer för multinationella företag.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A90CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714124846

- Finansiell väsentlighet
  Bedömning av ekonomins betydelse för risker och möjligheter, med hänsyn tagen till sannolikhet och typ av potentiell finansiell effekt.

- Tidshorisont
  Kort sikt: innevarande rapporteringsperiod. Medellång sikt: fram till slutet av en rapporteringsperiod på högst 5 år. Lång sikt: längre än 5 år.

Process för identifiering av klimatrelaterade inverkningar, risker och möjligheter

Under 2022 genomförde Heimstaden Bostad en klimatrelaterad scenarioanalys i enlighet med TCFD:s (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) rekommendationer i syfte att bedöma risker och möjligheter förknippade med olika klimatscenarion samt deras potentiella inverkan på investeringsstrategins motståndskraft.

Vid bedömningen av klimatrelaterade risker har vi använt oss av riktlinjer för scenarioanalys i enlighet med TCFD:s krav. Från och med 2025 kommer vi att gå över till att använda IFRS S1- och S2-standarderna för att säkerställa ökad transparens och enhetlighet i redovisningen av vår exponering mot klimatrelaterade risker. Denna förändring speglar vår ambition att införliva nya ramverk i vår hållbarhetsstrategi.

En utmaning som vi står inför när vi ska bedöma klimatrelaterade risker och möjligheter är skillnaden mellan de tidshorisonter som rekommenderas av TCFD och de som används i vår affärsstrategi. Medan TCFD:s kortsiktiga, medellånga och långsiktiga tidshorisonter är utformade för att täcka klimatpåverkan över längre tidsperioder, består vår affärsstrategi av mer närliggande planeringscykler: kort sikt på 1 år, medellång sikt på 2–5 år och lång sikt på mer än 5 år.

Denna bristande överensstämmelse skapar svårigheter när det gäller att omvandla klimatdata till handlingsinriktade insikter. Långa tidshorisonter kan leda till att man förbiser kortsiktiga risker eller omedelbara strategiska anpassningsbehov, medan våra tidshorisonter eventuellt missar delar av de gradvisa och kumulativa effekter som förutsägs i klimatscenariona. För att hitta en balans mellan ramverken måste vi överbrygga långsiktiga klimatdata med handlingsinriktade strategier på kort och medellång sikt samt säkerställa att vår verksamhet förblir motståndskraftig mot både kortsiktiga operativa krav och långsiktiga klimateffekter.

Vi har använt oss av data från FN:s klimatpanel (IPCC) – i synnerhet RCP:erna (Representative Concentration Pathway) 2.6 och 8.5 – för att kunna identifiera relevanta klimatrelaterade risker och möjligheter. Dessa scenarion bedöms utifrån tidshorisonterna 2040 och 2100. Vi har också använt oss av klimatdata från Europeiska kommissionen, Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut (SMHI) och Copernicusinstitutet, som täcker både RCP 2.6 och 8.5.

Vi har reviderat metodiken i enlighet med kriterierna i EU:s taxonomiförordning och lagt till RCP 4.5. Uppgifterna baseras på prognoser för 2040–2070 med hjälp av Copernicus Climate Change Service (C3S).

- RCP 2.6 – Scenario med låga utsläpp:
  Förutsätter en stringent klimatpolitik som leder till betydande utsläppsreduktioner med negativa globala utsläpp år 2100 och en global temperaturökning på 0,5–1,5 °C.
- RCP 4.5 – Scenario med medelstora utsläpp:
  Förutsätter är att utsläppen når sin topp runt 2040 och sedan minskar, vilket leder till en global temperaturökning på 2–3 °C fram till 2100.
- RCP 8.5 – Scenario med fortsatt höga utsläpp:
  Förutsätter begränsade klimatåtgärder och fortsatt höga utsläpp, vilket leder till en global temperaturökning på 3,5–5,0 °C fram till 2100.

I scenarioanalysen identifierades följande risker med hjälp av olika klimatscenarion:

Långsiktiga fysiska risker (>5 år):

- Kraftig nederbörd. Vi har gjort en exponeringsanalys för kraftig nederbörd med fem på varandra följande dagars maximal nederbördsförändring, med långsiktig tidshorisont utifrån RCP 4.5 och 8.5. Av 3 585 tillgångar löper 35% "hög risk" för kraftig nederbörd utifrån RCP 4.5 och 59% utifrån RCP 8.5. Utifrån RCP 4.5 har vi högrisktillgångar på alla marknader och utifrån RCP 8.5 kan vi se en betydande ökning av högrisktillgångar i Tyskland, Danmark, Nederländerna och Sverige. Vi bedömer att denna risk är akut.
- Värmestress. Enligt TCFD:s klassificeringar är värmestress en kronisk fysisk klimatrisk som kommer att öka i takt med stigande medeltemperaturer. Även om värmen i sig inte åsamkar några skador på våra byggnader, kan värmen leda till ökad dödlighet i sårbara grupper som småbarn, äldre och personer med hjärt- och kärlsjukdomar. Vi har även utrett klimatscenariona RCP 4.5 och 8.5 på lång sikt för att se vilka områden i vår portfölj som är exponerade för sammanhängande sommardagar. Utifrån RCP 4.5 har vi inga högrisktillgångar, medan vi utifrån RCP 8.5 har flera högriskområden på lång sikt, om man tittar på antalet sammanhängande sommardagar.

Omställningsrisk på medellång sikt (2–5 år):

- Beroende av fossila bränslen. Om vi misslyckas med att gå över till förnybara energikällor och anpassa oss till nya regleringar kan detta leda till ökade kostnader för regelefterlevnad, lägre ekonomisk lönsamhet och föråldrad utrustning i energiberoende anläggningar.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Framtida steg

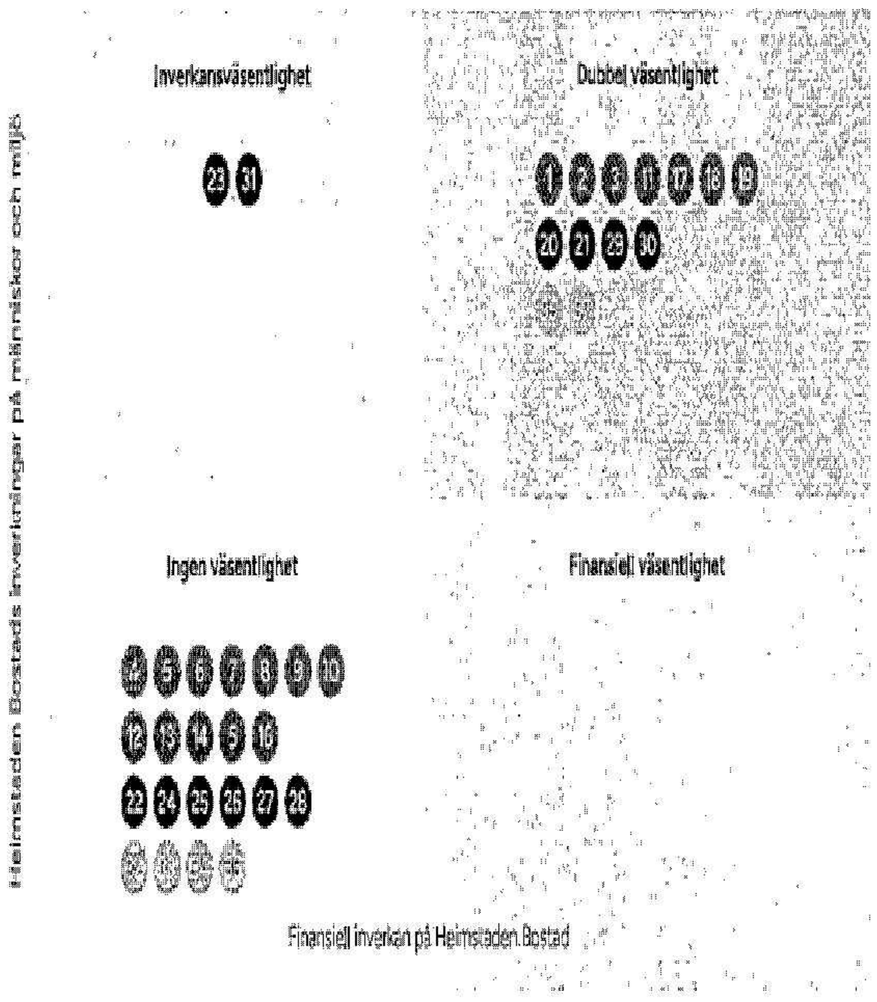
Heimstaden Bostad har åtagit sig att göra en årlig översyn av DMA-processen för att identifiera, bedöma och prioritera IRO:er och säkerställa att bedömningen väger in framväxande trender, underliggande antaganden, kontextuella förändringar och uppdateringar av regelverk. Omfattande granskningar genomförs regelbundet för att upprätthålla effektivitet och relevans.

Då den aktuella rapporteringscykeln är den första där en DMA-bedömning har implementerats finns det inga förändringar i processen att redovisa.

Resultat från den dubbla väsentlighetsbedömningen

Under DMA-processen identifierades och utvärderades totalt 135 IRO:er. Av dessa bedömdes 20 st vara väsentliga för Heimstaden Bostad. De väsentliga IRO:erna som har kunnat identifierats beskrivs i detalj i de relevanta tematiska standarderna, inklusive E1, E3, E5, S1, S2, S4 och G1, som alla bedömdes vara väsentliga för vår verksamhet.

Resultatet av bedömningen visar att underämnen inom E1 (Klimatförändringar), E3 (Vatten och marina resurser) och E5 (Resursanvändning och cirkulär ekonomi) är väsentliga ur både konsekvensperspektiv och finansiellt perspektiv. På samma sätt kunde vi klassa S1 (Den egna arbetskraften), Informationsrelaterade inverkningar för konsumenter och/eller slutanvändare i S4 (Konsumenter och slutanvändare) och G1 (Affärsetik) som väsentliga utifrån deras betydelse i båda dimensionerna. Mer information om dessa väsentliga ämnen och deras respektive inverkningar, risker och möjligheter finns i de specifika tematiska standardavsnitten i denna rapport.



Miljö

E1 Klimat
- 1 Anpassning till klimatförändringar
- 2 Begränsning av klimatförändringar
- 3 Energi

E2 Miljöföroreningar
- 4 Luft
- 5 Vatten
- 6 Mark
- 7 Levande organismer
- 8 Ämnen som inger betänkligheter
- 9 Ämne som inger mycket stora betänkligheter
- 10 Mikroplast

E3 Vatten och marina resurser
- 11 Vatten
- 12 Marina resurser

E4 Biologisk mångfald och ekosystem
- 13 Direkta påverkansfaktorer som leder till förlust av biologisk mångfald
- 14 Inverkningar på arters tillstånd
- 15 Inverkningar på ekosystems omfattning och tillstånd
- 16 Inverkningar på och beroenden av ekosystemtjänster

E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi
- 17 Resursinflöden
- 18 Resursutflöden
- 19 Avfall

Socialt ansvar

S1 Den egna arbetskraften
- 20 Arbetsvillkor
- 21 Likabehandling och lika möjligheter för alla
- 22 Andra arbetsrelaterade rättigheter

S2 Arbetstagare i värdekedjan
- 23 Arbetsvillkor
- 24 Likabehandling och lika möjligheter för alla
- 25 Andra arbetsrelaterade rättigheter

S3 Berörda samhällen
- 26 Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter
- 27 Samhällens civila och politiska rättigheter
- 28 Särskilda rättigheter för urfolk

S4 Konsumenter och slutanvändare
- 29 Informationsrelaterade inverkningar för konsumenter och/eller slutanvändare
- 30 Personlig säkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare
- 31 Social inkludering för konsumenter och/eller slutanvändare

Styrning

G1 Ansvarsfullt företagande
- 32 Företagskultur
- 33 Skydd för visselblåsare
- 34 Djurskydd
- 35 Politiskt engagemang och lobbyverksamhet
- 36 Förvaltning av förbindelser med leverantörer, inbegripet betalningsrutiner
- 37 Korruption och mutor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A90CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714128 47

Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter

SBM-3 Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Arbetet med att integrera identifierade väsentliga frågor i hållbarhetsstrategin är en löpande process som innefattar flera strategiska steg och utmaningar. Högprioriterade ämnen som energieffektivitet och begränsning av klimatförändringarna är redan stadigt förankrade i vår hållbarhetsstrategi och väletablerade i våra befintliga klimatmål. Sammantaget speglar detta vårt strävan efter att hantera klimatrelaterade inverkningar.

De väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter som identifierats under väsentlighetsbedömningen finns beskrivna till höger och presenteras även i anslutning till de tematiska standarderna i denna hållbarhetsredovisning.

		Plats i värdekedjan			Tidshorisont		
E1 Klimatförändringar		Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Utsläpp av växthusgaser från energiförbrukning	Negativ inverkan		●	●	●	●	●
Utsläpp av växthusgaser från egen verksamhet	Negativ inverkan	●	●		●	●	●
Egendomsskador till följd av extrema väderförhållanden	Negativ risk			●	●	●	●
Omställningskostnader kopplade till utfasning av fossila bränslen	Risk	●	●	●	●	●	●

E3 Vatten och marina resurser		Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Hyresgästernas vattenförbrukning	Negativ inverkan			●	●	●	●

E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi		Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Inflöde – Inköp av nytt material	Negativ inverkan	●			●	●	●
Inflöde – Brist på byggmaterial och produkter	Risk	●			●	●	●
Utflöde – Mindre optimal hantering av livscykeln	Negativ inverkan		●		●	●	●
Avfall från hyresgäster	Negativ inverkan			●	●	●	●

S1 Den egna arbetskraften – Arbetsvillkor		Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Oförmåga att attrahera och behålla talanger	Risk		●		●	●	●
Balans mellan arbete och privatliv	Negativ inverkan		●		●	●	●
Risker för fysisk och psykisk hälsa och säkerhet	Negativ inverkan		●		●	●	●

S1 Den egna arbetskraften – Likabehandling och lika möjligheter		Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Ojämlika löner	Negativ inverkan		●		●	●	●
Bristande mångfald och inkludering	Risk		●		●	●	●

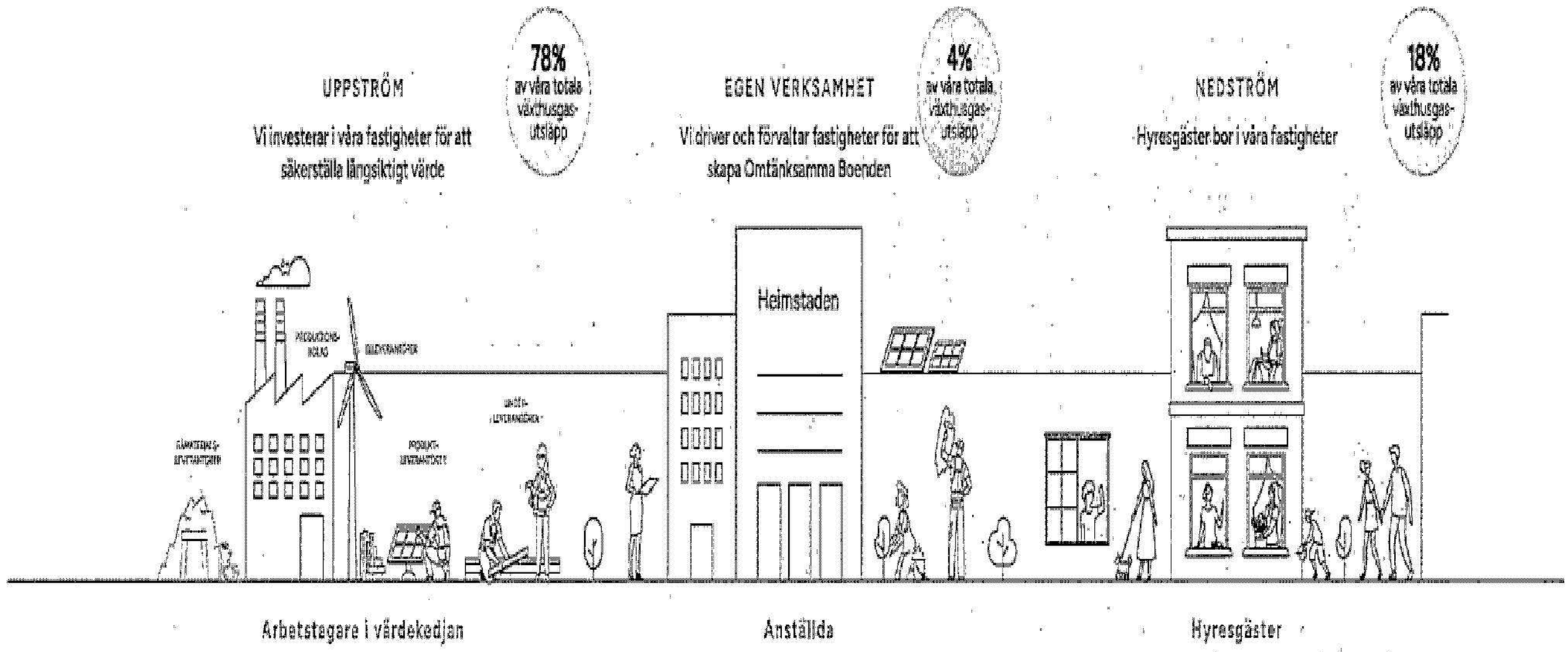
S2 Arbetstagare i värdekedjan		Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Kränkningar av de mänskliga rättigheterna i högriskländer och -kategorier	Negativ inverkan	●			●	●	●

S4 Konsumenter och slutanvändare		Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Dataskydd och dataintrång	Risk			●	●	●	●
Risker för fysisk hälsa och säkerhet	Negativ inverkan			●	●	●	●
Bostäder för alla	Positiv inverkan			●	●	●	●

G1 Ansvarsfullt företagande		Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Korruption och mutor	Risk	●	●	●	●	●	●
Kontakt med politiska intressenter	Möjlighet		●		●	●	●

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Illustrationen visar var väsentliga inverkningar, risker och möjligheter uppstår i vår värdekedja.



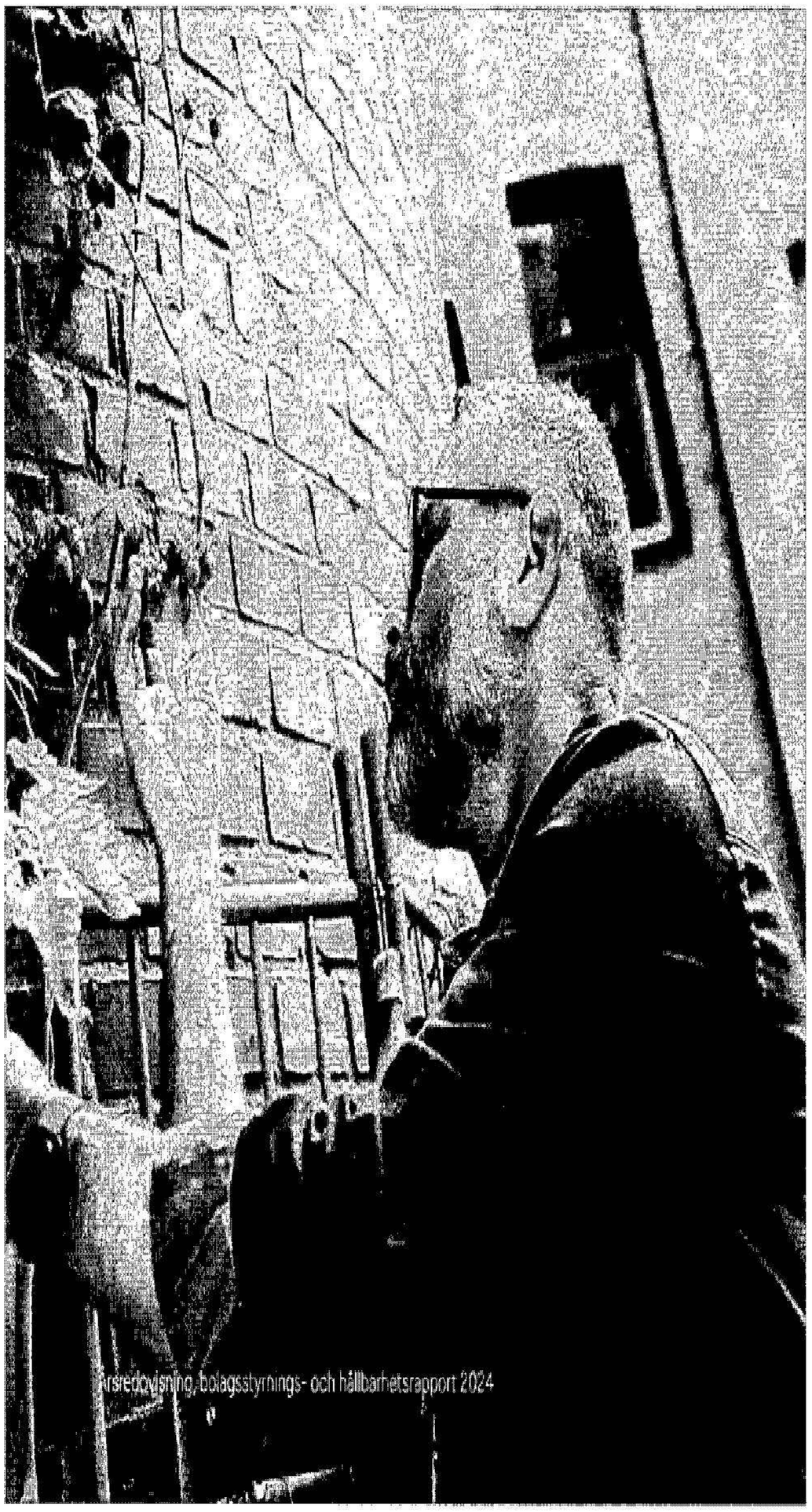
	Arbetstagare i värdekedjan	Anställda	Hyresgäster
E	● Utsläpp av växthusgaser från egen verksamhet ◌ Omställningskostnader kopplade till utfasning av fossila bränslen ● Inflöde – Inköp av nytt material ◌ Inflöde – Brist på byggmaterial och produkter	● Utsläpp av växthusgaser från energiförbrukning ● Utsläpp av växthusgaser från egen verksamhet ◌ Omställningskostnader kopplade till utfasning av fossila bränslen ● Utflöde – Mindre optimal hantering av livscykeln	● Utsläpp av växthusgaser från energiförbrukning ● Egendomsskador till följd av extrema väderförhållanden ◌ Omställningskostnader kopplade till utfasning av fossila bränslen ● Hyresgästernas vattenförbrukning ● Avfall från hyresgäster
S	● Kränkningar av de mänskliga rättigheterna i högriskländer och -kategorier	◌ Oförmåga att attrahera och behålla talanger ● Balans mellan arbete och privatliv ● Risker för fysisk hälsa och säkerhet ● Ojämlika löner ◌ Bristande mångfald och inkludering	◌ Dataskydd och dataintrång ● Risker för fysisk hälsa och säkerhet ● Bostäder för alla
G	◌ Korruption och mutor	◌ Korruption och mutor ● Kontakt med politiska intressenter	◌ Korruption och mutor

● Negativ inverkan ● Positiv inverkan ◌ Risk ❁ Möjlighet

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
04DA98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714128 48

Miljöinformation



E1 Klimatförändringar

Strategi

E1-1 Strategi – Omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna

Varje marknad vi verkar på har sina unika utmaningar med olika energikällor, konsumtionsmönster hos hyresgästerna samt myndighetskrav. För att minska vår miljöpåverkan är vår klimatstrategi inriktad på att minska utsläppen kopplade till våra fastigheter. Vår omställningsplan har tydliga mätbara mål som ligger i linje med vetenskapsbaserade principer och prioriterar utsläppsreduktioner från driften samt långsiktig motståndskraft.

Vår strategi styrs av en omfattande färdplan med ett delmål år 2030.

1. Åtagande att uppnå nettonoll-utsläpp och följa Parisavtalet. Vår omställningsplan ligger i linje med målet att uppnå nettonoll-utsläpp senast 2050 och Parisavtalets mål att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 °C. Vi har satt 2030 som slutdatum för målet om en utsläppsreduktion på 42% jämfört med basåret 2020, vilket omfattar Scope 1, Scope 2 och Scope 3, kategori 13 (tillgångar som leasas i senare led). Mer information om våra officiella vetenskapsbaserade mål (SBT) finns i avsnitt E1-4.
2. Vetenskapsbaserade mål. Vårt mål om utsläppsreduktioner fram till 2030 har validerats av Science Based Targets initiative (SBTi), för att säkerställa att vi är i linje med 1,5 °C. Framstegen följs upp regelbundet för att justera strategierna och säkerställa regelefterlevnaden.
3. Koppling mellan landschefernas löner och utsläppsreduktioner. Genom att koppla landschefernas ersättningar till målen om utsläppsreduktioner håller vi ledarna ansvariga och ger dem incitament för att klara klimatmålen (se i ESRS 2 GOV 3).
4. Drivkrafter för utfasning av fossila bränslen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Omställningsplanen prioriterar tillgångar med hög koldioxidintensitet på alla marknader. Bland initiativen finns åtgärder för energi- och koldioxideffektivisering som exempelvis bättre värmeisolering, installationer av värmepumpar, bränslebyten och integrering av förnybar energi, se E1-3

5. Beroende av energimix och upphandling av förnybar energi. Vår förmåga att uppnå betydande utsläppsreduktioner är starkt beroende av framstegen i länder såsom Tjeckien och Tyskland, där energimixen innehåller fler koldioxidintensiva källor. För att klara denna utmaning krävs samarbeten mellan de offentliga, finansiella och privata sektorerna jämte de enskilda hyresgästernas insatser. Vi använder oss av en marknadsbaserad metod där 100% av den inköpta elen kommer från förnybara källor samtidigt som vi redovisar platsbaserade utsläpp och väger in den faktiska energimixen. I länder som Norge, där vattenkraft är en viktig energikälla, är de platsbaserade utsläppen lägre. Strategin understryker betydelsen av den lokala energipolitiken och integreringen av förnybar energi i el- och fjärrvärmenäten
6. Capex- och opexavsättningar. Vi har valt att avsätta 7,7 mdkr i budget till klimatfärdplanen och arbetet med att klara klimatmålen. Vi använder oss av EU:s taxonomiska ramverk – i synnerhet då aktiviteter under Mål 1 Begränsad klimatförändring, kapitel 7 (CCM) – för att följa upp och anpassa våra investeringar till erkända hållbarhetsstandarder. Tack vare detta tillvägagångssätt säkerställer vi att investeringarna prioriterar initiativ med stor inverkan – till exempel energieffektiva renoveringar, systemuppgraderingar och integrering av grön teknik – vilket underlättar betydande utsläppsreduktioner och främjar vår klimatstrategi

Konsekvenser, risker och möjligheter

SBM-3 Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Väsentlighetsbedömningen identifierade följande väsentliga klimatrelaterade inverkningar, risker och möjligheter:

		Plats i värdekedjan			Tidshorisont		
E1 Klimatförändringar		Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Utsläpp av växthusgaser från energiförbrukning	Negativ inverkan		●	●	●	●	●
Utsläpp av växthusgaser från egen verksamhet	Negativ inverkan	●	●		●	●	●
Egendomsskador till följd av extrema väderförhållanden	Risk			●	●	●	●
Omställningskostnader kopplade till utfasning av fossila bränslen	Risk	●	●	●	●	●	●

Utsläpp av växthusgaser från energiförbrukning

En betydande del av vårt miljöavtryck är kopplad till energiförbrukningen i våra fastigheter. Energin som används till uppvärmning, kylning och strömförsörjning i hushållen bidrar på ett direkt sätt till utsläppen av växthusgaser, främst då genom el- och bränsleförbrukning. I de regioner där energin till i hög grad kommer från fossila bränslen utgör den här typen av förbrukning en större andel av de totala utsläppen. Enligt Greenhouse Gas Protocol sker dessa utsläpp inom Scope 1, 2 och Scope 3, kategori 13 (tillgångar som leases i senare led). Denna negativa inverkan föreligger på kort, medellång och lång sikt i vår egen verksamhet, men även nedströms i värdekedjan.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714128 49



Utsläpp av växthusgaser från driften av våra fastigheter

Större renoveringar, underhåll och fastighetsförvaltning genererar utsläpp av växthusgaser inom Scope 3. Det är inom Scope 3 som vi ser de högsta utsläppen under kategori 1 (inköpta varor och tjänster) och kategori 3 (energi- och bränslerelaterade utsläpp). Dessa aktiviteter bidrar till utsläppen genom materialförbrukning, energianvändning och avfall, vilket gör dem till en betydande del av vår totala klimatpåverkan. Denna negativa inverkan föreligger på kort, medellång och lång sikt i vår egen verksamhet, men även uppströms i värdekedjan.

Egendomsskador till följd av extrema väderförhållanden

De negativa effekterna av extremväder såsom kraftig nederbörd och värmeböljor kan orsaka egendomsskador, men även påverka hyresgästernas välbefinnande och säkerhet. Kraftig nederbörd kan leda till vattenläckor eller översvämningar i våra fastigheter. Översvämningar kan ha direkt påverkan på våra hyresgäster. Händelser av det här slaget kan leda till skador på personligt lösöre, olägenheter i det dagliga livet och – om det vill sig illa – ersättningsboenden på tillfällig eller permanent basis. Risken föreligger på kort, medellång och lång sikt i vår egen verksamhet, men även nedströms i värdekedjan.

Omställningskostnader kopplade till utfasning av fossila bränslen

Eftersom politiken och rättsliga ramverk i allt högre grad inriktas på att minska eller helt fasa ut fossila bränslen, kan nya lagkrav leda till högre kostnader för fossila bränslen, strängare utsläppsnormer eller en obligatorisk övergång till förnybara energikällor, vilket påverkar våra driftskostnader. Om vi misslyckas med att anpassa oss till nya regleringar kan detta leda till ökade kostnader för regelefterlevnad, lägre ekonomisk lönsamhet och föråldrad utrustning i energiberoende anläggningar. Denna risk föreligger på kort, medellång och lång sikt i hela värdekedjan.

Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

E1-2 – Policys för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

Vår Sustainability Policy visar på vårt arbete med att begränsa klimatförändringarna genom att minska utsläppen inom Scope 1, 2 och 3 i enlighet med Parisavtalet, och med måluppfyllelse på kort och medellång sikt. Policyn täcker alla typer av utsläpp i hela vår värdekedja.

Vår Sustainability Policy distribueras via vårt policyhanteringssystem på bolagets intranät. Externa intressenter hittar policyn på vår webbplats.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Styrelsen godkänner vår Sustainability Policy och målen, medan koncernledningen har det övergripande ansvaret för innehållet i policyn. Chief Asset Management & Sustainability Officer ansvarar för att implementera policyn i hela koncernen, medan landscheferna ansvarar för implementeringen i sina respektive länder och för sina juridiska enheter. Policyn granskas två gånger om året på initiativ av funktionen för bolagsstyrning, risk och efterlevnad (GRC) i samarbete med hållbarhetsfunktionerna för att säkerställa att den är relevant och välfungerande. Policyn kan även uppdateras vid behov (ad hoc) eller i respons till aktuella händelser.

Under 2022 inledde vi implementeringen av ett miljöledningssystem (EMS) i hela verksamheten. Systemet är byggt för att på ett strukturerat sätt hantera och minska vår miljöpåverkan, med särskilt fokus på energieffektivitet, mindre avfall och klimatresiliens.

Miljöledningssystemet övervakas och förfinas löpande för att säkerställa att det är väl anpassat till våra bredare miljömål och nya myndighetskrav. Denna kontinuerliga förbättringsprocess gör det möjligt för oss att identifiera möjligheter, göra mätbara framsteg och förbättra den övergripande hållbarhetsprestandan i vår portfölj.

Våra riktlinjer för ekosystemstjänster och hantering av biologisk mångfald fungerar som stöd vid utvärderingar i samband med större renoveringar. Riktlinjerna lyfter fram förebyggande åtgärder som skyddar våra fastigheter och värdekedjan för material och produkter mot fysiska klimatrisker. När så är möjligt föredrar vi att använda certifierade, hållbart producerade eller återvunna material utan farliga komponenter (se E5).

Vår klimatanpassningskatalog innehåller åtgärder för att värna om våra fastigheter och hyresgästernas välbefinnande, med löpande utvärderingar av fysiska risker såsom värmestress och kraftig nederbörd, i enlighet med EU:s taxonomi samt IFRS S1 och S2. Anpassningsåtgärderna är integrerade i fastigheternas underhålls- och utvecklingsplaner, vilket säkerställer att vår portfölj klarar av ändrade klimatförhållanden.

Under 2023 fastställde vi riktlinjer för energihantering och under 2024 Standard Operating Procedures (SOP:ar) i syfte att beskriva våra metoder för datainsamling, spårning och energioptimering. Riktlinjerna och SOP:arna implementeras på samtliga marknader för att säkerställa att vi har enhetliga och effektiva metoder för energihantering, transparens och ansvarstagande i hela vår verksamhet.

E1-3 – Åtgärder och resurser med avseende på klimatförändringspolicyer

Under 2024 avsatte vi 530 miljoner SEK i kapitalutgifter (capex) till hållbarhetsinsatser, inklusive de projekt som beskrivs nedan. Detta återspeglas i vår anpassning av capex till EU:s taxonomimål Begränsning av klimatförändringar.

Utsläpp av växthusgaser från energiförbrukning

Genom att minska energiförbrukningen sänker vi även utsläppen. Vi fokuserar på områden där våra insatser har störst effekt. Eftersom utsläppsintensiteten varierar mellan olika marknader har varje marknad en egen plan för att minska energiförbrukningen och utsläppen.

- I Tjeckien började vi isolera 1 929 lägenheter (1 776 lägenheter helt färdigställda och 153 lägenheter kommer att färdigställas under våren 2025), vilket ledde till en minskning av energianvändning med cirka 900 MWh beräknade lägre utsläpp med 2 845 tCO_2 och förbättrad hyresgästkomfort med stabilare inomhusklimat
- I Tyskland har vi gjort hydraulisk balanseringar av värmesystemen i 167 lägenheter för att optimera framledningstemperaturen och få en jämnare värmefördelning. Dessutom införde vi väderprognosbaserad värmereglering i 210 fastigheter (900 lägenheter), vilket möjliggjorde övervakning i realtid och snabbare respons på systemfel. Slutligen utrustades sex gamla fjärrvärmesystem betjänade 197 lägenheter med väderkompenserade värmeregulatorer. Framledningstemperaturen kan därmed anpassas efter utetemperaturen. De tre åtgärderna i Tyskland har gett uppskattade energibesparingar på 10–15%. Vi har också slutfört takisoleringen på 22 fastigheter, 660 enheter med värmeförbrukningsbesparingar på uppskattningsvis 2–5% per fastighet
- I Sverige har vi slutfört olika energiprojekt, till exempel en ny fjärrvärmecentral, hydraulisk balansering av värmesystem, installation av inomhussensorer och vattenbesparande armaturer som kommer att minska energiförbrukningen med cirka 15% för värme, 10% för vatten och 8% för el per fastighet
- I Finland har vi dragit igång ett pilotprojekt där man använder AI för att optimera ventilationen utifrån inomhustemperaturen och luftfuktigheten, vilket ger energibesparingar på upp till 8%. Under 2024 vässade vi energihanteringen genom att säkerställa hundraprocentig datatäckning på alla marknader för Scope 1- och 2-utsläpp, vilket get större precision i redovisningen av energianvändningen i fastigheterna, bränsleförbrukningen och köldmedierna. Vi har infört en månatlig granskningsprocess för att snabba upp svarstiderna, följa upp framstegen, bedöma effekterna av reduktionsåtgärderna och spåra väderdrivna variationer och/eller potentiella fel. Våra framsteg inom Scope 1- och Scope 2-utsläpp i respektive land sammanfattas i tabellen på sidan 80.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F910EF8879

amk=20250711;202507141285O

ÖVERSIKT ÖVER ENERGIAVTAL (ENHETSSPECIFIKT)

	Uppvärmning i hyresgästutrymme		El i hyresgästutrymme	
Länder	Andel av kvm där Heimstaden Bostad har elavtalet	Andel av kvm där hyresgästen har elavtalet	Andel av kvm där Heimstaden Bostad har elavtalet	Andel av kvm där hyresgästen har elavtalet
Sverige	99%	1%	0%	100%
Tyskland	74%	26%	0%	100%
Danmark	41%	59%	37%	63%
Nederländerna	7%	93%	0%	100%
Tjeckien	85%	15%	1%	99%
Norge	54%	46%	13%	87%
Storbritannien	0%	100%	0%	100%
Polen	82%	18%	88%	12%
Finland	26%	74%	99%	1%
Heimstaden Bostad	73%	27%	8%	92%

Tabellen ovan visar en översikt av ansvaret för olika energikontrakt, vilket är avgörande för att förstå vår förmåga att påverka energiförbrukningen. I de fall då Heimstaden Bostad står för energikontraktet innebär detta en möjlighet att minska och följa upp energiförbrukningen, vilket är en större utmaning när våra hyresgäster står på kontrakten, och i slutändan avgör förbrukningsnivåer. Detsamma gäller CO_2-utsläpp, då Heimstaden Bostad kan välja gröna energikontrakt och övergång från fossila bränslen. Detta poängterar vikten av samarbete mellan ägare, hyresgäster och energileverantörer för att nå våra mål.

Vi försöker få hyresgästerna att tänka på miljön och spara energi med smarta mätare, tips om hur man sparar på el och vatten via våra kanaler och program för att premiera duktiga hyresgäster. Vi uppmuntrar engagemang och bidrag till miljömålen samtidigt som vi förbättrar komforten och sänker kostnaderna för hyresgästerna.

Utsläpp av växthusgaser från driften av våra fastigheter

I ett försök att sänka utsläppen inom Scope 3, kategori 1, har vi satt upp ett SBTi-mål om att 27% av leverantörerna (viktade efter inköpsmängd) ska ha egna SBTi-mål senast 2027. Om även leverantörerna arbetar aktivt med att minimera sina utsläpp av växthusgaser kan vi uppnå våra bredare klimatmål.

Utöver SBTi-engagemanget prioriterar vi principer för en cirkulär ekonomi, särskilt när det gäller materialinköp för lägenhetsinredning. Vi har nära samarbeten med leverantörerna och väljer material som är hållbara, återvinningsbara och tillverkade med metoder som ger låga koldioxidutsläpp. Tack vare detta tillvägagångssätt kan vi minska avfallet, förlänga livslängden för materialen och främja hållbara inköp i hela leveranskedjan. Exempel och mer detaljerad information finns i E5-2.

Egendomsskador till följd av extrema väderförhållanden

Vår strategi för klimatanpassning består av tre steg: det första fokuserar på den offentliga miljön, det andra på fastighetsnivån och det tredje på hyresgästnivån. Vi samarbetar aktivt med kommuner för att identifiera anpassningsåtgärder i den offentliga miljö där våra högrisktillgångar är belägna. Detta inkluderar åtgärder för snabbare vattenavrinning vid kraftig nederbörd eller regnbäddar för vattenansamlingar på offentliga ytor. Hittills har vi fokuserat på att ta fram beredskapsplaner. Minst vart femte år genomför vi en omfattande exponeringsanalys för att övervaka prognoser för kraftiga regn och anpassa våra planer därefter.

De svåra översvämningarna i Central- och Östeuropa i september 2024 drabbade 599 lägenheter och sex kommersiella lokaler i vårt bestånd i Tjeckien. För att hjälpa hyresgästerna upprättade vi en dygnetruntöppen jourlinje, utökade inspektionerna, pumpade ur översvämmade källare och gemensamma utrymmen och erbjöd extra stöd till äldre hyresgäster. Vi har också erbjudit hjälp till berörda leverantörer och underleverantörer.

Omställningskostnader kopplade till utfasning av fossila bränslen

Vår strategi fokuserar på att minska exponeringen mot fossila bränslen genom att investera i förnybara energikällor och förbättra energieffektiviteten i hela vår portfölj, vilket ligger i linje med förväntade politiska förändringar. Våra policyer främjar förnybara energisystem, såsom värmepumpar, solpaneler och fjärrvärmeanslutningar där så är möjligt. Vi köper in el från 100% förnybara källor på alla marknader (marknadsbaserade utsläpp), men fortsätter att utforska möjligheten att ytterligare öka användningen av förnybar energi i verksamheten. Vi har som policy att installera solceller på alla nybyggnadsprojekt där det är möjligt.

- I Tjeckien har vi installerat värmepumpar i 411 lägenheter, varmvattenpumpar i

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

131 lägenheter och nya gaspannor som betjänar 494 lägenheter, vilket minskade vårt koldioxidavtryck med 658 ton CO_2 genom effektivare värmeproduktion.

- I Tyskland har vi inlett elva installationer där 346 enheter övergick från oljepanna till värmepumpar, vilket gav energibesparingar på cirka 15% och koldioxidminskningar på 75% per installation.
- I Sverige har vi installerat värmepumpar i fyra fastigheter med en COP-faktor på 4,5, vilket innebär att vi med 1 kW el kan producera 4,5 kW värme. Det här är ett effektivt sätt att producera värme med certifierad grön el som kommer att sänka vår värmeförbrukning med totalt 327 MWh.
- I Finland har vi inställerat bergvärme i två fastigheter, i det ena fallet i samband med ett stort ombyggnadsprojekt och i andra fallet vid utbyte av en gammal oljepanna. Med geotermiska system slipper man förbränning av fossila bränslen på plats, vilket dramatiskt minskar behovet av att generera energi och reducerar utsläppen av växthusgaser betydligt, med beräknade besparingar på 60–70% per installation.

Certifieringar för gröna fastigheter (enhetsspecifik information)

4% av vår portfölj har externt verifierade miljöcertifikat. Detta motsvarar en ökning på 1% jämfört med 2023. I Sverige har vi certifierat fastigheterna enligt Swedish Green Building Councils "Miljöbyggnad iDrift" och "Miljöbyggnad Silver", med en ökning på 1%. I Danmark har vi fått byggcertifieringen DGNB, en ökning från 0 till 1% av portföljen. 100% av alla nya fastigheter i Polen är numera certifierade med "BREEAM Very Good", jämfört med 59% år 2023.

Energideklarationer (enhetsspecifikt)

Vi samlar in uppgifter om energideklarationer (EPC) för alla våra geografiska verksamhetsområden. Det finns stora skillnader i vilka standarder och betygskriterier som används i energideklarationerna för våra marknader, vilket gör det svårt att jämföra prestanda och sammanställa koncernövergripande resultat. I länder där det inte finns någon motsvarande EPC-standard – till exempel Polen, Norge och Storbritannien – har vi uppskattat energiklassen med metoder som motsvarar dem i andra europeiska länder. Det är mer effektivt att jämföra EPC-märkningens prestanda från år till år i respektive varje land istället för att jämföra länder med varandra, givet de regionala variationerna i energistandarder och fastighetsuppgifter. Vi följer upp förbättringar inom energieffektiviteten genom att mäta andelen fastigheter med energiklass C eller bättre.

En detaljerad översikt över energiklasser per land finns i tabellen "Översikt av energideklarationer nedbrutet per land, skalor och energiklass per andel av totala kvadratmeter" på sidan 76.



ANDELEN CERTIFIERINGAR FÖR GRÖNA FASTIGHETER

Länder (% av kvm)	Certifikat	2024	2023
Sverige	Miljöbyggnad	12%	11%
Danmark	DGNB	1%	0%
Polen	BREEAM	100%	59%
Andel kvadratmeter totalt med miljöcertifikat		4%	3%

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714128S1

ÖVERSIKT ÖVER ENERGIDEKLARATIONER (ENHETSSPECIFIKT)

Land	Total	Sverige		Tyskland		Danmark		Nederländerna		Tjeckien		Norge		Storbritannien		Polen		Finland	
Energiklass		% av EP	% av kvm	kWh/kvm (år)	% av kvm	kWh/kvm (år)	% av kvm	kWh/kvm (år)	% av kvm	CI-värde	% av kvm	kWh/m²	% av kvm	SAP Assessment score	% av kvm	kWh/kvm (år)	% av kvm	E-nummer (kWh/kvm (år)	% av kvm
A 2020						20	16%												
A 2015						<30 + 1000/A	23%												
A2						<50 + 1600/A													
A 2010						<52.5 + 1650/A	9%												
A+++								≤50	0.4%										
A++								≤75	0.1%										
A+								<105	1%										
A		≤50	1%	<50	15%			<160	21%									E number ≤ 75	
B		≤75	2%	<75	10%	<70+ 2200/A	23%	<190	23%	<75	2%		1%	81-91	67%	<75	96%	76 ≤ E number ≤ 100	3%
C		≤100	4%	<100	11%	<110+ 3200/A	26%	<250	31%	<100	22%	< 110 + 1500/ A	6%	69-80	33%			101 ≤ E number ≤ 130	14%
D		≤135	17%	<130	17%	<150+ 4200/A	2%	<290	12%	<150	30%	< 135 +2200/ A	16%	55-68	0%	<130	4%	131 ≤ E number ≤ 160	33%
E		≤180	47%	<160	20%	<190+5200/A	0%	<335	6%	<200	37%	< 160 +3000/ A	20%					161 ≤ E number ≤ 190	35%
F		≤235	25%	<200	15%	<240+ 6500/A		<380	3%	<250	4%	< 200 + 4000/ A	31%					191 ≤ E number ≤ 240	7%
G		>235	4%	<250	7%	>240+ 6500/A	0%	>380	3%	>250	5%	>200	25%					241 ≤ E number	9%
H				>250	4%														
Pågående			0%				0%												
Ingen deklaration			0%		1%		1%		0%				1%						
Andel av total area som täcks av en energideklaration		100%	100%		100%		100%		100%		100%		100%		100%		100%		100%
% av arean (A till C)		38%	7%		36%		96%		76%		24%		7%		100%		98%		17%
% av arean (D till E)		46%	63%		37%		2%		18%		67%		36%		0%		4%		68%
% av arean (F till H)		15%	29%		25%		0%		5%		9%		56%		0%		0%		16%

Energideklarationssystemet skiljer sig mellan EU-länder. Följande tabell visar hur våra byggnader klassificeras på respektive marknad. Skillnader i lagstiftning har en inverkan på hur EPC-nivåer beräknas och definieras, så direkta jämförelser mellan länder är inte möjliga. Särskilt i Tyskland och Tjeckien ser vi en ökning i kategorin A-C, från 26% till 36% respektive från 19% till 26%. De investeringar som har gjorts är den främsta drivkraften för förbättringen av energideklarationerna. Även om energideklarationerna inte är jämförbara mellan länder, har det skett en ökning av A-C-intervallet i varje land jämfört med 2023, vilket leder till 38% av våra portfölj i EPC-märket A-C-sortimentet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Resultat, mått och mål

Vi bedömer och redovisar växthusgasutsläpp inom Scope 1, 2 och 3, vilket omfattar byggmaterial, byggnation, transporter, hyresgästernas energiförbrukning och avfall från renoveringar och underhåll.

E1-4 Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

Vi hanterar vår väsentliga klimatpåverkan genom mål som ligger i linje med Parisavtalets mål att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 °C och EU:s mål om klimatneutralitet senast 2050. För att säkerställa att insatserna ger effekt har vi satt upp ambitiösa klimatmål som validerats av SBTi. Vi gör årliga granskningar av utsläppsdata för att följa utvecklingen mot följande mål:

Science Based Targets

- Vi ska sänka våra absoluta CO_2e-utsläpp inom Scope 1, 2 och 3, kategori 13 (vilket omfattar tillgångar som leasas i senare led[1] med 42% fram till 2030, med 2020 som baslinje. Målbegränsningen inkluderar biogena markrelaterade utsläpp och upptag från bioenergiråvaror
- 27% av leverantörerna av varor och tjänster ska ha vetenskapsbaserade mål senast 2027. Under 2024 hade 11,4% av dem vetenskapsbaserade klimatmål

Company Targets

- Vi ska minska mängden inköpt energi med i genomsnitt 2% per kvm och år fram till 2025[2] för jämförbara fastighetsportföljer med 2019 som baslinje
- Vid nybyggnation ska ekosystemtjänsterna utvärderas – minst samma mängd ekosystemtjänster ska återskapas och inkludera förnybar energiproduktion

ÖVERSIKT ÖVER VETENSKAPSBASERADE KLIMATMÅL

Vetenskapsbaserade klimatmål[1]		2024	Baslinje (omräknad) 2020	Mål
Scope 1, CO_2e	ton	20 485	29 034	-
Scope 2, marknadsbaserad CO_2e	ton	133 014	171 157	-
Scope 3, kategori 13, CO_2e	ton	120 415	124 069	-
Totala utsläpp som ingår i målet	ton	273 914	324 260	-
% förändring av CO_2e-utsläppen jämfört med 2020, med en omräknad referensnivå	%	-15,5%	-	-42% till 2030
Andel av utgifter från leverantörer med vetenskapligt baserade klimatmål[2]	%	11,4%	-	-27% till 2027

[1] Målet är en minskning på 42% senast 2030

[2] Målet är 27% senast 2027. Uppgifterna omfattar perioden jan-okt 2024 för CZ, DK, DE, SE, NO, NL, PL, FI, UK.

Heimstaden Bostad förbinder sig att minska sina absoluta utsläpp av växthusgaser inom Scope 1, 2 och 3 för leasade tillgångar med 42% fram till 2030 (från basåret 2020)[1]. Heimstaden Bostad åtar sig också att säkerställa att 27% av leverantörerna av varor och tjänster har vetenskapsbaserade mål senast 2027[2].

[1] Målbegränsningen inkluderar biogena markrelaterade utsläpp och upptag från bioenergiråvaror

[2] Heimstaden Bostads officiellt godkända Science Based Target.

[1] Nedströms leasade tillgångar omfattar energi som köps av kunder.

[2] Graddagskorrigerat värde.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A9BCF-A2AE-4ADF-8D5E-94F310EF6B79

ank=20250711;20250714128852

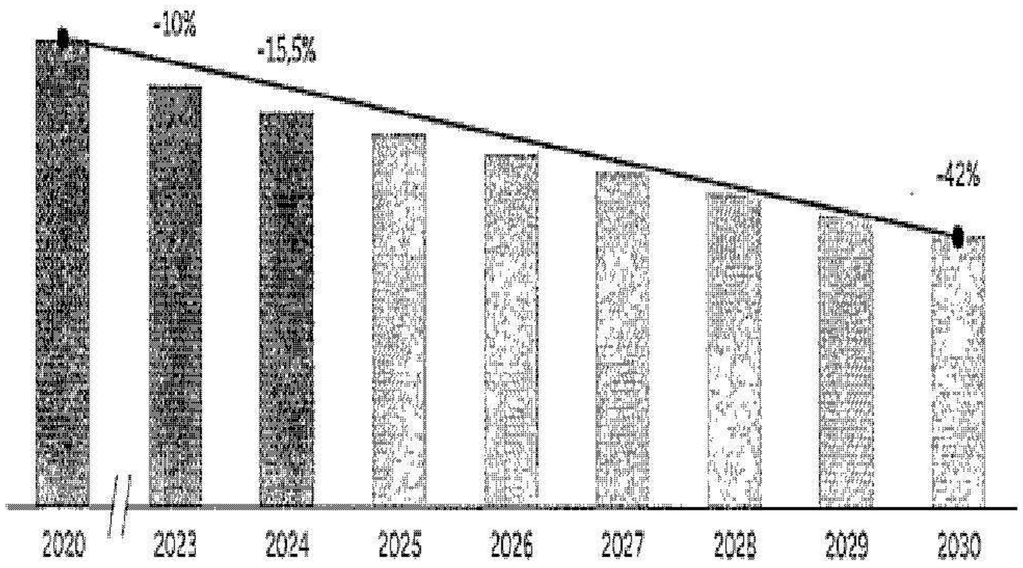
Heimstaden Bostad uppnådde en minskning av utsläpp med 15,6% jämfört med det omräknade basåret för 2020, vilket markerar betydande framsteg mot målet om 42% minskning till 2030. Detta drevs av strategiska investeringar i utfasning av fossila bränslen samt energiprojekt.

Utsläppen i Scope 1 och scope 2 minskade markant. Scope 1-minskningar uppnåddes genom att ytterligare fasa ut olja och naturgas, med den sista oljetanken borttagen i Finland och en plan på plats för att eliminera olja i Tyskland inom de närmaste åren. Scope 2-utsläppen minskade på grund av lägre fjärrvärme- och elanvändning i hela portföljen. CO_2-utsläppen från fjärrvärme ökade dock något, framför allt i Sverige och Tyskland, samtidigt som utsläppen från elanvändning minskade.

Reduktionen i scope 3 tillskrivs delvis förbättrade EPC-klassificeringar, eftersom utsläppen uppskattas med hjälp av scope 1 & 2-data, nationella energimixer och EPC-klassificeringar. Antalet bostäder på A-C nivå ökade, vilket bidrog till förbättrad energieffektivitet och därmed lägre utsläpp. Basåret för scope 3 har räknats om, vilket återspeglar avyttringar i Nederländerna och Danmark, samt rivningar i Tjeckien.

Leverantörsengagemang är en viktig del av Heimstaden Bostads vetenskapsbaserade mål. År 2024 hade 11,4% av Heimstaden Bostads leverantörer satt SBTi-anpassade mål i linje med Parisavtalet.

KLIMATMÅL – FRAMSTEG[1]

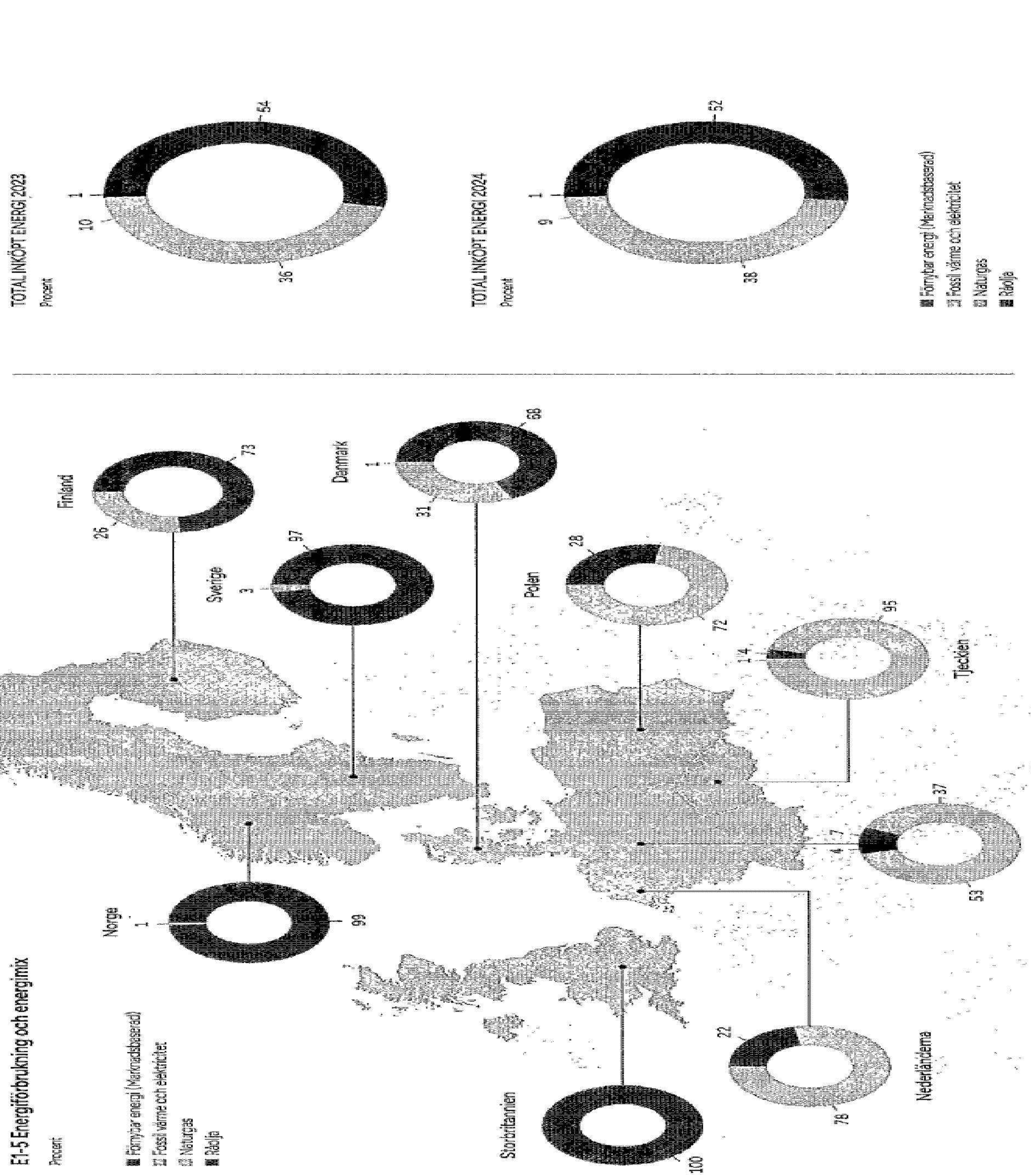


Växthusgasutsläpp Scope 1, 2 och 3 (kategori 13)

[1] *Basår 2020 rekalkylerat, SBTi-mål att minska med 42% till 2030*



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79



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

Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714128S3

ENERGIFÖRBRUKNING OCH ENERGIMIX

	Totalt		Sverige		Tyskland		Danmark		Nederländerna		Tjeckien		Norge		Storbritannien		Polen		Finland	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Energiförbrukning och energimix																				
1. Bränsleförbrukning från kol och kolprodukter (MWh)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2. Bränsleförbrukning från råolja och petroleumprodukter (MWh)	6 694	7 629	–	–	6 479	7 251	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	215	378
3. Bränsleförbrukning från naturgas (MWh)	101 490	109 961	–	–	90 305	97 220	790	1 784	6 636	7 285	3 759	3 672	–	–	–	–	–	–	–	–
4. Bränsleförbrukning från andra fossila källor (MWh)	296	–	–	–	–	–	–	–	–	–	296	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5. Förbrukning av inköpt eller förvärvad elektricitet, värme, ånga och kylning från fossila källor (MWh)	411 344	393 245	15 105	6 403	62 322	66 348	22 356	25 808	–	–	296 643	288 629	135	169	–	–	8 299	449	6 484	5 439
6. Total användning av fossil energi (MWh) (beräknad som summan av raderna 1–5)	519 824	510 836	15 105	6 403	159 106	170 820	23 146	27 592	6 636	7 285	300 698	292 301	135	169	–	–	8 299	449	6 700	5 817
Andel fossila källor i total energianvändning (%)	48%	46%	3%	1%	93%	94%	32%	33%	78%	82%	96%	96%	1%	1%	–	–	72%	34%	27%	23%
7. Användning från kärnenergikällor (MWh)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Andel från kärnenergikällor i total energianvändning (MWh)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
8. Bränsleförbrukning för förnybara energikällor, inbegripet biomassa (inklusive industriavfall och kommunalt avfall av biologiskt ursprung, biogas, förnybar väte gas osv.) (MWh)	968	1 940	968	1 940	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
9. Förbrukning av inköpt eller förvärvad elektricitet, värme, ånga och kylning från förnybara källor (MWh)	566 191	594 248	447 361	469 595	11 632	10 113	49 186	55 137	1 915	1 646	11 247	10 908	23 254	25 952	236	305	3 298	878	18 062	19 714
10. Förbrukning av egenproducerad förnybar icke-bränsleenergi (MWh)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
11. Total användning av förnybar energi (MWh) (beräknad som summan av raderna 8–10)	567 159	596 188	448 329	471 535	11 632	10 113	49 186	55 137	1 915	1 646	11 247	10 908	23 254	25 952	236	305	3 298	878	18 062	19 714
Andel förnybara källor i total energianvändning (%)	52%	54%	97%	99%	7%	6%	68%	67%	22%	18%	4%	4%	99%	99%	100%	100%	28%	66%	73%	77%
Total energianvändning (MWh) (beräknad som summan av raderna 6 och 11)	1 086 982	1 107 022	463 434	477 938	170 738	180 933	72 331	82 729	8 551	8 930	311 944	303 208	23 390	26 121	236	305	11 598	1 327	24 762	25 531
Totalt efter väderkorrigering [2]	1 242 787	–	478 170	–	220 390	–	80 234	–	10 001	–	387 016	–	23 356	–	499	–	15 561	–	27 559	–
Energiintensitet, kWh/kvm/år [1,2]	103	125	141	–	85	–	38	–	34	–	123	–	116	–	–	–	120	–	120	–
Väderkorrigerad energi i kWh/kvm/år [2]	117	135	145	–	110	–	42	–	40	–	153	–	119	–	–	–	161	–	134	–
Årlig förändring av energiintensitet i kWh/kvm/år (väderkorrigerad) [2]	-13%	-8%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Solceller totalt [2]																				
Egenproducerad el (solceller), kWp [2]	2 801	3 295	1 820	1 609	–	–	719	1 400	213	423	–	–	–	–	–	–	25	25	24	24
Beräknad energiproduktion, MWh [1,2]	2 320	2 599	1 101	1 167	–	–	1 000	1 190	174	349	–	–	–	–	–	–	25	25	20	20

[1] *Baserat på jämförbara fastigheter. Mer information finns i rapporteringsprinciperna. Mål: Minska energiintensiteten med 2% per år (väderkorrigerad).*

[2] *Enhetsspecifik*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6878

ENERGIINTENSITET PER NETTOINTÄKT

	Totalt			Sverige			Tyskland			Danmark			Nederländerna			Tjeckien			Norge			Storbritannien			Polen			Finland		
	2024	2023	%	2024	2023	%	2024	2023	%	2024	2023	%	2024	2023	%	2024	2023	%	2024	2023	%	2024	2023	%	2024	2023	%	2024	2023	%
Total energiförbrukning per nettointäkt (MWh/mkr)	61,7	66,2	-7%	93,4	–	–	47,4	–	–	20,0	–	–	6,1	–	–	122,0	–	–	31,4	–	–	1,1	–	–	53,9	–	–	83,1	–	–

KOPPLING MELLAN ENERGIINTENSITET BASERAD PÅ NETTOINTÄKTER OCH INFORMATION I FINANSIELL RAPPORTERING

SEKm	2024	2023
Summa intäkter (Finansiella rapporter)	17 609	16 724

I de nordiska länderna var det fjärde kvartalet under 2024 varmare än föregående år. Omvänt var det fjärde kvartalet kallare än det fjärde kvartalet under 2023 i övriga länder där vi är verksamma. I dessa länder ser vi en oväntad ökning i energiförbrukning under det sista kvartalet. Ändå är vår absoluta konsumtion under 2024, 7% lägre än 2023. De åtgärder vi vidtagit i våra byggnader för att minska förbrukningen beskrivs i E1-4.

Varje år förbättrar vi kvaliteten på vår data och intensiteten i vår miljörapportering. Detta resulterar i att vi, från och med 2024 kommer att kunna klimatkorrigera värmeförbrukningen kvartalsvis. Detta kommer att medföra en mer exakt approximation av de klimatkorrigerade uppgifterna än tidigare år.

I samtliga länder, med undantag för Tjeckien, sjönk den totala konsumtionen med 41 144 MWh jämfört med föregående år. Både den absoluta och klimatanpassade energiintensiteten minskade, vilket resulterade i en total minskning av energiintensiteten med 16%. Andelen förnybara energikällor i den totala portföljen har minskat, på grund av förändringar i Sverige och Polen. Andelen fossil energi har minskat betydligt som ett resultat av vårt engagemang för bränslebyte, till exempel i Tyskland och Tjeckien.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A95CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714128S4

E1-6 Bruttoväxthusgasutsläpp inom Scope 1, 2, 3 och totala växthusgasutsläpp

BRUTTOVÄXTHUSGASUTSLÄPP OCH TOTALA VÄXTHUSGASUTSLÄPP

tCO_2eq	2024	2023	%
Scope 1-växthusgasutsläpp			
Bruttoväxthusgasutsläpp inom Scope 1	20 485	23 852	-14%
Varav från värme till fastigheter[1]	19 175	22 324	-14%
varav fordon[1]	1 311	1 505	-13%
varav köldmedia[1]	0	22	-100%
Scope 2-växthusgasutsläpp			
Platsbaserade bruttoväxthusgasutsläpp Scope 2 (tCO_2eq)	160 728	141 353	14%
Marknadsbaserade bruttoväxthusgasutsläpp Scope 2 (tCO_2eq)	133 158	135 894	-2%
Biogena utsläpp, ton CO_2e[1]	0	371	-100%
Betydande växthusgasutsläpp inom Scope 3			
Totala indirekta bruttoutsläpp Scope 3 (tCO 2e)	120 415	575 450	
1. Inköpta varor och tjänster	-	379 466	
2. Kapitalvaror	-	-	
3. Bränsle- och energirelaterade verksamheter (ingår inte i Scope 1 eller 2)	-	23 424	
4. Transport och distribution i tidigare led	-	1 277	
5. Avfall genererat i verksamheter	-	1 182	
6. Affärsresor	-	6	
7. Anställdas pendling	-	1 837	
8. Tillgångar som leasas i tidigare led	-	963	
9. Transport i senare led	-	-	
10. Bearbetning av sålda produkter	-	-	
11. Användning av sålda produkter	-	-	
12. Slutbehandling av sålda produkter	-	-	
13. Tillgångar som leasas i senare led	120 415	158 846	-24%
14. Franchiseavtal	-	-	
15. Investeringar	-	8 450	
Totala utsläpp av växthusgaser	153 643	159 746	-4%
Totala utsläpp av växthusgaser (platsbaserade) (tCO_2qe)	160 728	141 353	14%
Totala utsläpp av växthusgaser (marknadsbaserade) (tCO_2eq)	133 158	135 894	-2%

[1] *Enhetsspecifik*

Tabellen visar Heimstaden Bostads absoluta växthusgasutsläpp under 2024, jämfört med 2023.

Utsläpp i Scope 1 och 2 inkluderar avyttrade fastigheter, vilket förklarar de små skillnaderna till SBTi-tabellen på sidan 77. Sverige redovisade biogena utsläpp och köldmedier 2023, men på grund av minimal förbrukning och utsläpp blir årets siffror noll i denna kategori.

Absoluta marknadsbaserade utsläpp i Scope 1 och 2 minskade med 4% (6 256 ton CO_2e) jämfört med 2023.

Scope 3-utsläpp rapporteras med ett års eftersläpning, tabellen återspeglar 2023 års siffror. För vårt SBTi-mål gjordes ett antagande för Scope 3, kategori 13 (nedströms leasade tillgångar) 2024 för att beräkna 2024 års utsläpp från fastigheter.

Utsläppsintensiteten (marknadsbaserad) per nettoomsättning minskade med 2 procentenheter (från 10 till 8 tCO_2e per miljon SEK). Scope 1 och 2 utsläppsintensiteten per kvadratmeter minskade med 4 procentenheter (från 19 till 15 kg CO_2e/m^2). Total intensitet för Scope 1, 2 och 3 är 24 kg CO_2e/m^2 2024 (ingen jämförbar siffra för 2023).

Totalt sett minskade de absoluta utsläppen, vilket speglar fortsatta framsteg mot Heimstaden Bostads klimatmål 2030.

Scope 1 och 2 (marknadsbaserade) utsläpp minskade med 4% (6 256 ton CO_2e) jämfört med 2023—motsvarande 250 250 träd som absorberar CO_2 årligen, 125 fotbollsplaner av träd eller att köra en bensindriven bil 1,3 varv runt jorden

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A68CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

VÄXTHUSGASINTENSITET PER NETTOINTÄKT

tCO_2eq/mkr	2024	2023	%
Totala utsläpp av växthusgaser (platsbaserade) per nettointäkt	9	-	-
Totala utsläpp av växthusgaser (marknadsbaserade) per nettointäkt	8	10	-24%

VÄXTHUSGASINTENSITET PER KVM²

$kgCO_2eq/kvm^2$	2024	2023	%
Scope 1 and 2 (kg CO_2e/sqm)	15	19	-21%
Scope 1, 2 and 3 emissions (kg CO_2e/sqm)	24	-	-

E1-7 Växthusgasupptag och begränsningsprojekt för växthusgaser som finansieras genom koldioxidkrediter

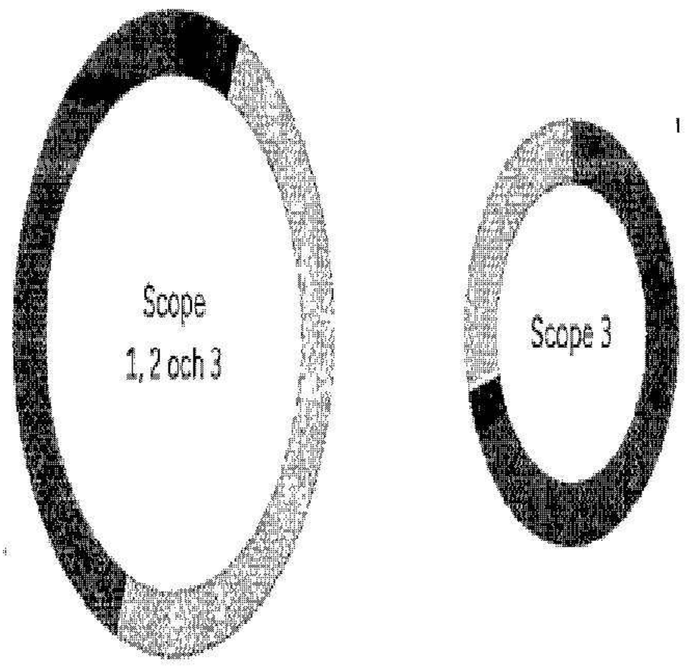
Inga projekt för växthusgasupptag eller begränsningar av växthusgaser finansieras genom koldioxidkrediter.

E1-8 Internt system för koldioxidprissättning

Vi använder inga interna system för koldioxidprissättning i verksamheten.

E1-9 Förväntade finansiella effekter genom väsentliga fysiska risker och omställningsrisker och potentiella klimatrelaterade möjligheter

Vi har valt att utnyttja möjligheten till infasning för att utesluta de finansiella effekterna av miljöföroreningsrelaterade inverkningar och beroenden och information om hur dessa risker har (eller rimligen kan förväntas ha) ett väsentligt inflytande på vår finansiella ställning.



[1] *Den vänstra grafen är baserad på 2024 års data. Den högra grafen är scope 3-data baserad på 2023*



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A99CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714128555

Redovisningsprinciper – Klimatförändringar

Upplysningskrav i ESRS	Datapunkt/mått	Redovisningsprincip
Enhetsspecifikt mått	Omfattning och avgränsningar	Insamlade och sammanställda data som tillhandahålls i rapporten har samlats in från olika system i samtliga länder. Jämförbara fastigheter: Fastigheter med ett helt års energi- och vattendata (2024-01-01 till 2024-12-31), där Heimstaden Bostad AB har energi- och vattenkontrakt.
Enhetsspecifikt mått	Miljöcertifieringar	Miljöcertifikat redovisas utifrån den totala kvm som täcks av certifieringar över hela portföljen.
Enhetsspecifikt mått		Heimstaden Bostad följer finansiell kontroll enligt GHG-protokollet. Energi- och vattenförbrukning från bostadsrättsföreningar (HOAs) redovisas under Scope 1 och 2 i de fall Heimstaden Bostad innehar 50% eller större andel ägande eller rösträtt. I övrigt rapporteras detta under Scope 3. Landsspecifika tillvägagångssätt varierar beroende på datatillgänglighet.
E1-5[1]	Energideklarationer (Energy Performance Certificates, EPC)	Data avseende energideklarationer samlas in i samtliga länder där Heimstaden Bostad bedriver verksamhet. Standarderna för energideklarationer och klassningssystem skiljer sig mycket mellan olika länder, vilket gör det svårt att jämföra prestanda mellan länder och att sammanställa en översikt över Heimstaden Bostads totala energiprestanda.
E1-5	Energiförbrukning och energimix	Denna rapport omfattar energi som köpts in av Heimstaden Bostad (Scope 1 och 2). När hyresgästerna har egna energiavtal kan vi emellertid inte redovisa energidata (Scope 3, kategori 13). Energidata består av både värme- och elförbrukning och samlas in kvartalsvis och årligen i alla nio länder via olika system och sammanställs sedan på en digital plattform för användning i hållbarhetsredovisningen. Vem som står för energiavtalet i lägenheterna varierar från land till land: Heimstaden Bostad, hyresgästen eller en bostadsrättsförening. Detta påverkar hur mycket energi Heimstaden Bostad köper i varje land.

[1] Enhetsspecifik

Upplysningskrav i ESRS	Datapunkt/mått	Redovisningsprincip
E1-5	Översikt över energiavtal	Översikt över vem som har energikontraktet (både värme och el) i hyresgästytan i respektive land som andel kvm där Heimstaden Bostad har kontraktet och andel kvm där hyresgästen har kontraktet från samtliga kvm.
E1-5	Faktiska kontra uppskattade uppgifter	Om de faktiska uppgifterna för energianvändningen inte fanns tillgängliga från leverantören när hållbarhetsredovisningen sammanställdes, har estimat av den saknade energiförbrukningen använts. För Tjeckien har vi uppskattat 100% av elförbrukningen, medan vi för Tyskland och Danmark har uppskattat en del av deras data rörande värme och el. Uppskattningarna baseras på lokal expertis i varje land, med hjälp av energideklarationer och/eller den bästa tillgängliga statistiken.
E1-5	Värmeförbrukning	Energianvändning för uppvärmning köps ofta in av Heimstaden Bostad och ingår därför i rapporteringen för Sverige, Tyskland, Norge, Tjeckien, Danmark, Polen och Finland. I Nederländerna och Storbritannien har våra hyresgäster vanligtvis egna energiavtal, och därför saknar vi tillgång till sådana uppgifter för de flesta fastigheter i dessa länder. Av den anledningen omfattar vår rapportering uppvärmningsdata för en begränsad del av våra fastigheter i Nederländerna och Storbritannien. Vi använder omvandlingsfaktorer från lokala energileverantörer för att omvandla liter olja och kubikmeter naturgas till MWh. För att beräkna klimatpåverkan från fjärrvärme använder vi oss av utsläppsfaktorer från lokala energileverantörer. Utsläppsfaktorer för uppvärmning är hämtade från 2023 eller 2022 i de fall där utsläppsfaktorer för 2024 inte fanns tillgängliga. Värme som produceras med värmepumpar eller annan eluppvärmning redovisas under elförbrukning.
E1-5	Användning av elektricitet	Till största del omfattar hållbarhetsredovisningen el som används i de gemensamma utrymmena av en byggnad, medan el som används i lägenheterna endast omfattas i mindre utsträckning, eftersom våra hyresgäster oftast har egna elavtal. Elen kommer till 100% från förnybara källor.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
04DA98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Upplysningskrav i ESRS	Datapunkt/mått	Redovisningsprincip
E1-6	Bruttoväxthus-gasutsläpp inom Scope 1, 2, 3 och totala växthus-gasutsläpp	Utsläppsfaktorer samlas in på årsbasis och sammanställs på en digital plattform för användning i hållbarhetsredovisningen. Våra redovisade Scope 1-utsläpp kommer från förbränning av bränsle, där Heimstaden har kontrakt med energileverantören för uppvärmning, från läckage av köldmedier och från bränsle som används i företagsägda och leasade servicebilar. Våra rapporterade Scope 2-utsläpp kommer från inköpt värme, kyla och el i våra fastigheter, där Heimstaden har avtalet. Våra rapporterade Scope 3-utsläpp omfattar alla kategorier som är tillämpliga på Heimstaden Bostads organisation. Uppgifter om växthusgaser samlas in, beräknas och rapporteras i enlighet med GHG-protokollets metod för ekonomisk styrning. Gaser som ingår i våra beräkningar är främst CO_2 och CH_4, men kan även inkludera köldmedier eller CH_3 och N_2O som används vid produktion av fjärrvärme. Vi får utsläppsfaktorerna för el (marknadsbaserade) och fjärrvärme (både marknadsbaserade och platsbaserade) från våra energileverantörer. Vi använder oss av utsläppsfaktorer från Association of Issuing Bodies (AIB) för el inom Scope 2, platsbaserat, och från International Energy Agency (IEA) för Scope 3, förutom i Sverige där utsläppsfaktorerna för Scope 3 hämtats från Energiföretagen. Vi använder utsläppsfaktorer från Department for Environment, Food and Rural Affairs of the Government of the United Kingdom (DEFRA), både Scope 1 och 3, för naturgas och olja. Värdena för global uppvärmningspotential (GWP) från IPCC:s femte utvärderingsrapport används för köldmedier. Utsläppsfaktorerna för el kommer från 2024, medan faktorerna för uppvärmning huvudsakligen hämtats från 2023 och några från 2022. För Scope 3-utsläpp redovisar vi kategori 13 (hyresgästens energianvändning exklusive hyresgästens avfall), som är en av våra främsta Scope 3-kategorier. Scope 3, kategori 13, visar siffror från räkenskapsåret 2024 och används i denna redovisning för att visa förloppet i måluppfyllnaden. Data för övriga Scope 3-kategorier avseende 2024 är ännu inte tillgängliga eftersom kartläggningen av våra Scope 3-utsläpp kommer att utföras under Kv1–Kv2 2025. Scope 3-utsläppen omfattar inte nya förvärv som gjorts under redovisningsåret.

Upplysningskrav i ESRS	Datapunkt/mått	Redovisningsprincip
E1-6	Omräkningar av basår	För varje förvärv och avyttring kan Heimstaden Bostads totala växthusgasutsläpp förändras. Heimstaden Bostad har antagit 2020 som basår och utvecklat principer för omräkning av basåret i linje med GHG-protokollet. Omräkningar av basåret är nödvändiga för att möjliggöra jämförelse av utsläpp och för att följa utvecklingen på jämförbar basis under en längre period. För att vara transparenta redovisar vi både de ursprungliga och de omräknade siffrorna.
Enhetsspecifika mått	Andel av utgifterna från leverantörer som har SBTi-baserade mål	Andelen inköp från leverantörer med SBTi-baserade mål beräknas genom att man slår samman de totala inköpen från leverantörer med SBTi-baserade mål och dividerar dem med de totala inköpen (gäller ej Heimstaden Bostad, energi, hyra och kapitalvaror).

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714128S6

E3 Vatten och marina resurser



Konsekvenser, risker och möjligheter

ESRS2 SBM-3 Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell kopplat till vatten och marina resurser

Väsentlighetsbedömningen identifierade en enda väsentlig inverkan kopplad till Heimstaden Bostads vattenförbrukning. Eftersom affärsverksamheten inte har någon koppling till marina resurser är alla upplysningar om IRO-hanteringen – inklusive policyer, åtgärder, mål och mått – uteslutande inriktade på att hantera de väsentliga inverkningarna på vattenförbrukningen.

		Plats i värdekedjan			Tidshorisont		
E3 Vatten och marina resurser		Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Hyresgästernas vattenförbrukning	Negativ inverkan			◆	◆	◆	◆

Hyresgästernas vattenförbrukning

Hyresgästerna står för det mesta av vattenförbrukningen i fastigheterna genom exempelvis personlig hygien, tvätt och matlagning. Det finns inget direkt sätt att påverka hyresgästernas vattenförbrukning, men vi är väl medvetna om dess miljöpåverkan och har gjort den till ett fokusområde i miljöstrategin. Hyresgästernas vattenförbrukning påverkar klimatmålen, då det går åt mer energi till uppvärmning, rening och distribution av vatten. Ökad vattenförbrukning leder till större utsläpp av växthusgaser, särskilt då i regioner som är beroende av fossila bränslen. Överdriven vattenförbrukning tär också på lokala resurser och avloppssystem, vilket bidrar till ytterligare utsläpp och miljöförstöring. Denna negativa inverkan föreligger på kort, medellång och lång sikt nedströms i värdekedjan.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

E3-1 Policyer för vattenresurser och marina resurser

Vårt förhållningssätt till samtliga ESG-ämnen är väl förankrat i vår Sustainability Policy och våra handböcker (se E1-2). Vår Sustainability Policy omfattar hyresgästernas vattenförbrukning samt alla tillgångar som leasas i senare led på samtliga platser där vi bedriver verksamhet. Vår Sustainability Manual styr arbetet med att minska de negativa inverkningarna från hyresgästernas vattenförbrukning.

E3-2 Åtgärder och resurser för vattenresurser och marina resurser

De huvudsakliga åtgärderna för övervakning och effektivisering av vattenförbrukningen ligger på en tidslinje med delmål. På kort sikt fokuserar vi på att installera smarta mätare. På medellång sikt siktar vi på att sjösätta program riktade till hyresgästerna med tips och incitament för att spara på vatten. På lång sikt tänker vi integrera vattenrisken i de löpande klimatriskbedömningarna för att säkerställa att åtgärderna anpassas till ändrade förhållanden och tekniska framsteg.
Som ett led i renoveringsarbetet under 2024 ersatte vi föråldrade armaturer, blandare, toaletter och duschar med moderna och vattensnåla modeller. I Sverige och Finland har vi installerat smarta vattenmätare i 13 respektive 47 fastigheter, vilket gör att vi kan övervaka, mäta och analysera fastigheternas vattenförbrukning i realtid. I Tjeckien installerade vi mer än 20 000 individuella smarta vattenmätare. Om vi har korrekta vattendata kan vi lättare optimera förbrukningen, hitta läckor och undvika allvarliga och kostsamma vattenskador. Den genomsnittliga vattenbesparingen för denna åtgärd ligger på 7% under det första året.

Idag har vi smarta mätare i 117 fastigheter fördelat över samtliga marknader, och det finns planer på att utöka täckningen. Vi utforskar också innovativa tekniker som att installera värmepumpar som återvinner värme från avloppssystemen i fastigheterna, vilket bidrar till både vatten- och energieffektiviteten.

Vi har visserligen gjort klimatriskbedömningar för fastigheterna med fokus på kraftig nederbörd, men vi har ännu hunnit väga in vattenstress och torka. Vi planerar att införa detta i framtida klimatriskbedömningar i syfte att ta fram policyer och åtgärder för fastigheter i områden med potentiellt hög vattenstress.

Resultat, mått och mål

E3-3 Mål för vattenresurser och marina resurser

Vi har satt som mål att sänka vattenförbrukningen med minst 1% per kvm och år fram till 2030 för jämförbara fastigheter med 2019 som baslinje. Vi följer noga vattenförbrukningen på samtliga marknader, vilket gör det möjligt för oss att snabbt identifiera fluktuationer och vidta åtgärder.

E3-4 Vattenförbrukning

2024 uppgick vår totala vattenförbrukning till 11 284 001 miljoner kubikmeter (m^3), vilket motsvarar en minskning på 2,3% jämfört med föregående år. 457 998 miljoner m^3 av förbrukningen kan tillskrivas Danmark och Tyskland där vi har genomfört riktade besparingsåtgärder under 2023. Vattenintensiteten reducerad från 1,20 till 1,05m3/kvm/år, som för liknande. Resultaten av våra åtgärder 2024 kommer att synas nästa år.

Vi har investerat i vattenbesparande armaturer – såsom snålspolande kranar och toaletter och högeffektiva duschmunstycken – som är konstruerade för att sänka minska vattenförbrukningen utan att tumma på hyresgästernas komfort. Genom att investera i både nya och befintliga fastigheter har vi gjort det möjligt för hyresgästerna att sänka förbrukningen avsevärt på ett passivt sätt. Genom att fokusera på både tekniska lösningar och hyresgästernas engagemang sänker vi vår egen vattenförbrukning och främjar hållbara metoder i hela samhället.

VATTENFÖRBRUKNING

	Enhet	2024	2023
Total vattenförbrukning	Miljoner m^3	11 284 001	11 553 467
Vattenförbrukning per mkr i nettoomsättning	Miljoner m^3/mkr nettoomsättning	641	691
Vattenintensitet i fastigheter[1]	m^3 per kvm och år	1,05	1,20

[1] *Enhetsspecifik*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

amk=20250711;20250714128S7

Redovisningsprinciper

Upplysningskrav i ESRS	Datapunkt/mått	Redovisningsprincip
E3-4	Total vattenförbrukning, m^3	Vattendata samlas in kvartalsvis och årligen i alla länder via olika system och sammanställs sedan på en digital plattform för användning i hållbarhetsredovisningen. Uppgifterna anges i kubikmeter (m^3). Om de faktiska uppgifterna för vattenförbrukningen inte fanns tillgängliga från leverantören när hållbarhetsredovisningen sammanställdes, har estimat av den saknade vattenförbrukningen använts. Uppskattningarna bygger på föregående års förbrukningsdata.
Enhetsspecifik	Fastighetens vattenintensitet (per år), m^3 per kvm	Vi beräknar vattenintensiteten i kubikmeter per kvadratmeter (m^3/kvm).



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6879

E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Konsekvenser, risker och möjligheter

SBM-3 Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Väsentlighetsbedömningen identifierade följande väsentliga klimatrelaterade inverkningar, risker och möjligheter:

		Plats i värdekedjan			Tidshorisont		
E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi		Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Inflöde – Inköp av nytt material	Negativ inverkan	♦			♦	♦	♦
Inflöde – Brist på byggmaterial och produkter	Risk	♦			♦	♦	♦
Utflöde – Mindre optimal hantering av livscykeln	Negativ inverkan		♦		♦	♦	♦
Avfall från hyresgäster	Negativ inverkan		♦	♦	♦	♦	♦

Inflöde – Inköp av nytt material

Vi köper in råvaror och jungfruliga material såsom timmer, betong, tegel och stål till renoveringar, underhåll och byggnationer på våra marknader. Detta bidrar till utarmning av jordens resurser, störningar i ekosystemet och koldioxidutsläpp från materialutvinning, bearbetning och transport. Denna negativa inverkan föreligger på kort, medellång och lång sikt uppströms i värdekedjan.

Inflöde – Brist på byggmaterial och produkter

Risken för störningar i leveranskedjan och brist på byggmaterial har blivit alltmer påtaglig under de senaste åren. Sådana brister, som också förvärras av den geopolitiska instabiliteten, kan komma att påverka vår förmåga att genomföra bygg- och renoveringsprojekt enligt tidsplan, vilket i slutändan påverkar tillgången och kvaliteten på bostäder för våra hyresgäster. Denna risk föreligger på kort, medellång och lång sikt uppströms i värdekedjan.

Utflöde – Mindre optimal hantering av livscykeln

Om vi inte prioriterar återvinning, återanvändning eller användning under hela livscykeln av material såsom köksinredning, badrumsarmaturer, golv och byggavfall har vi en negativ miljöpåverkan och bidrar till ökad resursutvinning, vilket i sin tur leder till utsläpp av växthusgaser, ökad energiförbrukning och utarmning av jordens resurser. Förtida kassering ökar också mängden deponiavfall, vilket påverkar ekosystemen och leder till miljöföroreningar. Denna negativa inverkan föreligger på kort, medellång och lång sikt i vår egen verksamhet.

Avfall från hyresgäster

Avfallet som uppstår i våra fastigheter återspeglas i vår klimatpåverkan. Hyresgästernas avfall bidrar till en ökad mängd deponiavfall, utsläpp av växthusgaser från avfallshanteringen och ineffektiv resursanvändning på grund av låg återvinningsgrad. Dålig sopsortering och återvinning ger en ökad belastning på avfallshanteringen och hindrar oss från att uppnå målen för en cirkulär ekonomi. Denna negativa inverkan föreligger på kort, medellång och lång sikt nedströms i värdekedjan.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A99CFA2AE4ADF8D5E94F340EF6B79

ank=20250711:20250714128S8

Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

E5-1 Policyer för resursanvändning och cirkulär ekonomi

Avfallshanteringen är en central del av vår Sustainability Policy, där vi framhåller vikten av ansvarsfull avfallshantering, mindre avfall och mer återvinning i den egna verksamheten och hos hyresgästerna. Vårt miljöledningssystem (EMS) styr det löpande arbetet med att minska vår miljöpåverkan genom att utbilda hyresgästerna och förbättra infrastrukturen (se E1-2).

Våra riktlinjer för ekosystemtjänster och hantering av biologisk mångfald omfattar inköp av hållbara material (se i E1-2). Vi håller på att ta fram en omfattande färdplan för hållbarhet och cirkularitet som ger en strukturerad strategi för resursanvändning och cirkulär ekonomi, med tillhörande inverkningar och risker. Denna färdplan ska innehålla information om våra strategiska prioriteringar, mål och åtgärder för att främja en cirkulär ekonomi och hållbar resursanvändning i hela vår verksamhet. Färdplanen behandlar inflöde och utflöde av material samt avfallsminskning, resurseffektivitet och integrering av cirkulära principer i alla våra processer och projekt.

E5-2 Åtgärder och resurser för resursanvändning och cirkulär ekonomi

Inflöde – Inköp av nytt material

Vi minimerar användningen av nytt material genom ansvarsfulla inköp med fokus på tålighet och hållbarhet.

Tålighet och kloka materialval. Vi vill öka tåligheten och minska behovet av frekventa byten. Därför prioriterar vi material av hög kvalitet som är tidlösa, lätta att underhålla och exceptionellt motståndskraftiga. Bänkskivor av silestone (kvartskomposit) behöver mycket sällan bytas ut och ger cirka 27% lägre CO_2-utsläpp under en 25-årsperiod jämfört med laminatskivor som vanligtvis håller 10–12 år. Med detta tillvägagångssätt kan vi minimera avfallet och minska vår miljöpåverkan under projektets hela livscykel.

PVC-fria laminatgolv av naturmaterial. Vi använder oss av PVC-fria laminatgolv av naturmaterial i nybyggnationer och renoveringar, när så är möjligt. Till skillnad från vinylgolven är våra standardlaminatgolv fria från skadliga mjukgörare och lättflyktiga organiska föreningar (VOC:er) och består till 80% av hållbart anskaffat trä. Vi har gjort ett medvetet val för en hälsosammare inomhusmiljö med bättre luftkvalitet och lägre koldioxidavtryck. Våra laminatgolv tillverkas av naturmaterial i energieffektiva fabriker och består i slutet av livscykeln av återvinningsbara eller biologiskt nedbrytbara komponenter som främjar en cirkulär ekonomi.

Strategier för hållbar inredning. När vi tillhandahåller möblerade lägenheter köper vi in inredning från uteslutande europeiska leverantörer. Detta för att minska transportutsläppen och stötta hantverkare i regionen. En stol från Europa ger upphov till 65% lägre koldioxidutsläpp under en tioårsperiod jämfört med jämförbara stolar från länder utanför Europa. Vårt fokus på tålighet säkerställer att all inredning har en lång livscykel, vilket minskar inköpen av ersättningsprodukter. För att ytterligare sänka resursförbrukningen har vi försökt minimera mängden fristående möbler och satsat på praktisk inredning med inbyggda förvaringslösningar som förbättrar funktionaliteten och livslängden.

Layoutoptimering och modulärt byggande. Vid nybyggnation använder vi om möjligt prefabricerade badrumsmoduler som byggts på fabrik och installeras som kompletta enheter på byggarbetsplatsen. Det modulära tillvägagångssättet förenklar byggandet på plats, minskar mängden avfall och förenklar kvalitetskontrollen. Genom att standardisera utformningen av badrummen och minimera antalet med badkar, får vi ett 20% mindre klimatavtryck och minskar materialåtgången samtidigt som vi möjliggör lägre vattenförbrukning hos hyresgästerna.

Inflöde – Brist på byggmaterial och produkter

Om möjligt köper vi material till moderniseringar och inredning i nya projekt från lokala leverantörer. På så sätt kan vi minska beroendet av leveranskedjor med långa fraktsträckor och gynna den lokala ekonomin. Nästa steg blir att se över behovet av ett mer omfattande ramverk för riskhantering och specifika riskreducerande åtgärder.

Utflöde – Mindre optimal hantering av livscykeln

Vi arbetar aktivt med cirkulär ekonomi i våra renoverings- och rivningsprojekt. Tack vare samarbetspartners i Danmark och Tjeckien kan vi maximera återanvändningen av material och minimera mängden deponiavfall.

Vid renoveringen av Hostrups Have i Danmark tillvaratog vi glaset från cirka 5 200 gamla fönster, totalt 150 ton glas, och omvandlade detta till 80 000 kvm isolering i form av glasfiberull. Med

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A980CFA2AE4ADF8D5E84F7310EF6B79

den här metoden kunde vi minska mängden avfall, spara på råvaror och sänka koldioxidutsläppen med uppskattningsvis 31,5 ton under arbetets gång. Absolut avgörande för det lyckade resultatet var ett nära samarbete mellan Heimstaden Danmark, byggföretaget och isoleringstillverkaren.

Vi bedömer alltid renoveringspotentialen innan vi river fastigheter. I en del fall är fastigheter med kolpannor mindre lämpliga att renovera på grund av det stora koldioxidavtrycket och miljöpåverkan. Rivning och återuppbyggnad i form av moderna, energieffektiva byggnader gör att vi kan eliminera kolberoendet, minska utsläppen och skapa hälsosammare bostadsområden.

Vid rivningar i Tjeckien (0,6% av vår portfölj) har vi ett nära samarbete med certifierade återvinningsföretag som rapporterat höga återvinningsgrader i rivningsavfallet. Utnyttjandegraden uppgår till minst 70% av allt avfall som genereras vid en rivning.

Avfall från hyresgäster

Som en del av vårt miljöledningssystem arbetar vi aktivt med hyresgästernas avfallshantering. I Danmark har vi infört ett särskilt utbildningsprogram för hyresgästerna som underlättar korrekt källsortering och avfallshantering. Alla soptunnor är tydligt markerade och fastighetsskötarna ser till att etiketterna är synliga och begripliga för hyresgästerna. Detta initiativ bidrar till att öka återvinningsgraden, minska deponianvändningen och öka hyresgästernas engagemang för hållbara metoder.

I viss länder är det möjligt att rapportera faktisk data kring hushållsavfall. Från och med 2025 kommer vi att fortsätta arbeta med att öka mängden faktiskt data, vilket kräver ett tätt sammarbete mellan både publika och privata aktörer.

Resultat, mått och mål

E5-3 Mål för resursanvändning och cirkulär ekonomi

Vi har som mål att 27% av leverantörerna av varor och tjänster ska ha vetenskapsbaserade mål senast 2027. Genom att förmå värdekedjan uppströms att sänka sina utsläpp inom Scope 1 och 2 kommer vi att kunna sänka våra egna utsläpp inom Scope 3, kategori 1. Minskningen av leverantörernas utsläpp inom Scope 1 och 2 kan tillskrivas implementeringen av cirkulära principer eller effektivare transportsystem och inköp av lokalt material.

Avfall från hyresgäster

AVFALL

	2024	2023
Total vikt på avfall som genererats av kunder (ton)	-	152 984

Som en del av vår Scope 3-rapportering har rapporteringen av våre hyresgästers hushållsavfall försenats med ett år.

Redovisningsprinciper

Upplysningskrav i ESRS	Datapunkt/mått	Redovisningsprincip
E5-5	Avfall	Under 2023 samlade vi in data för beräkningar av Scope 3-utsläpp som sedan användes till E5-5. Uppgifterna bygger på skattningar, till exempel nationella genomsnitt av mängden avfall som genereras per person och år.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711:20250714128S9

EU-taxonomin

Verksamheter som omfattas av taxonomin

De av Heimstaden Bostads verksamheter som omfattas av taxonomin har identifierats genom granskning av de ekonomiska verksamheterna i den delegerade klimatakten (kommissionens delegerade förordning (EU) 2021/2139), den kompletterande delegerade klimatakten (kommissionens delegerade förordning (EU) 2022/1214), den delegerade klimatakten (kommissionens delegerade förordning (EU) 2023/2486) och ändringarna i den delegerade klimatakten (kommissionens delegerade förordning (EU) 2023/2485).

Femton av Heimstaden Bostads verksamheter omfattas av taxonomin inom ramen för de tre målen Begränsning av klimatförändringar (CCM), Anpassning till klimatförändringar (CCA) och Omställning till en cirkulär ekonomi (CE):

CCM 7.1 + CE 3.1	Uppförande av nya byggnader
CCM/CCA 7.2 + CE 3.2	Renovering av befintliga byggnader
CCM/CCA 7.3	Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning
CE 3.3	Rivning av byggnader och övriga anläggningar
CCM 7.4	Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnader)
CCM/CCA 7.5	Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda
CCM 7.6	Installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi
CCM 7.7	Förvärv och ägande av byggnader
CCM 9.3	Yrkestjänster i samband med byggnaders energiprestanda
CCA 9.3	Konsultverksamhet som möjliggör hantering av fysiska klimatrisker och klimatanpassning

Verksamheter som är förenliga med taxonomikraven

I förordning (EU) 2020/852, artikel 3, anges vilka kriterier som en ekonomisk verksamhet måste uppfylla för att kvalificera sig som miljömässigt hållbar (förenlig med taxonomikraven):

- Bidrar väsentligt till ett eller flera av de sex miljömålen.
- Orsakar inte betydande skada (DNSH) på de övriga fem målen.
- Bedrivs i enlighet med minimiskyddsåtgärderna för socialt ansvar och bolagsstyrning.
- Uppfyller de tekniska granskningskriterierna (TSC) för miljömålen.

Den taxonomiska anpassningen av de verksamheter som omfattas av taxonomin har bedömts utifrån bilaga I i den delegerade klimatakten. TSC-kriterierna för miljömålen har bedömts per verksamhet, liksom DNSH-kriterierna. Heimstaden Bostad uppfyller kraven för minimiskyddsåtgärder och samtliga processer avseende antikorruption, rättvis konkurrens, beskattning och mänskliga rättigheter finns på plats.

Våra investeringar är direkt kopplade till kategori A-investeringar och är knutna till ekonomiska verksamheter som omfattas av taxonomin, till exempel byggnationer, förvärv och ägande av energieffektiva förvaltningsfastigheter eller renoveringar som uppfyller lagstadgade normer. Finansiella mått, inklusive hyresintäkter, kapitalutgifter och driftskostnader, allokeras till verksamheter som är förenliga med taxonomin med hjälp av en tydlig kopplingsprincip, vilket säkerställer att endast verksamheter som uppfyller de tekniska granskningskriterierna klassificeras som förenliga.

- Omsättning: Den andel av våra hyresintäkter som härrör från verksamheter som omfattas av och är förenliga med taxonomin i våra förvaltningsfastigheter.
- Kapitalutgifter (capex): Investeringar som gjorts för att utöka eller uppgradera våra förvaltningsfastigheter, maskiner och inventarier samt immateriella tillgångar och som är förenliga med taxonomikraven, sida 100.
- Driftskostnader (opex): Kostnader för att underhålla eller förbättra tillgångar som är förenliga med taxonomikraven.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A86CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

SUMMERING AV TAXONOMITILLÄMPLIGA OCH TAXONOMIFÖRENLIGA AKTIVITETER

	Tillämplighet %		Förenlighet %	
	2024	2023	2024	2023
Omsättning	100	100	26	16
CapEx	100	100	25	27
OpEx	100	100	4	3

Vi avslutar med en anpassning på 25,9% när det gäller CCM-intäkter. Det är en ökning med nästan 10 procentenheter jämfört med förra året (16%). Detta är i linje med vår ökning av EPC-märkning A i alla länder, vilket gjorde att vi kunde rapportera högre anpassning. För Capex är vi 25,0% anpassade, en liten minskning jämfört med förra året (27%) och för Opex 4,2%, vilket tar oss tillbaka till 2022-nivån (4%) och en ökning med 1 procentenhet jämfört med 2023. Under CCM är vi 100% kvalificerade för alla tre kategorierna Intäkter, Kapitalinvesteringar och Opex.

För inget av de andra målen rapporterar vi intäktsanpassning eller stödberättigande 2024. Tabellen som beskriver anpassningen/berättigande under CCA- och CE-målen från BILAGA II visas på sidan 97. Sidorna 94 till 96 innehåller tabeller som visar proportionerna av justerade intäkter, capex och opex efter verksamhet. Sedan, med början på sidan 99, finns det en beskrivning av våra anpassade aktiviteter, hur vi uppfyller TSC, bedömer DNSH-kriterierna och minimiskydd.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF9D9E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714128 60

Taxonomianpassad omsättning

				År	Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h)									
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (a) (2)	Omsättning (3)	Andel av omsättningen, år n (4)	Klimatförändringar (5)	Begränsning av klimatförändringar (6)	Anpassning till klimatförändringar (7)	Vatten (8)	Föroreningar (9)	Cirkulär ekonomi (10)	Biologisk mångfald (11)	Begränsning av klimatförändringar (12)	Anpassning till klimatförändringar (13)	Vatten (14)	Föroreningar (15)	Cirkulär ekonomi (16)	Biologisk mångfald (17)	Minimiskyddsåtgärder (18)	Andel av omsättningen som är förenlig med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) omsättning, år n-1 (19)	Kategori möjliggörande verksamhet (20)	Kategori omställningsverksamhet (21)
		mkr	%	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N		%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																				
Förvärv och ägande av byggnader	CCM7.7	4 115	25,9%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	16,2%	-	T
Omsättning från aktiviteter förenliga med taxonomin (A.1)		4 115	25,9%	25,9%	0%	0%	0%	0%	0%	J	J	J	J	J	J	J	16,2%		
Varav möjliggörande verksamheter		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	J	J	J	J	J	J	J	0%	E	
Varav omställningsverksamheter		4 115	25,9%	0%						J	J	J	J	J	J	J	16,2%		T
A.2 Aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin)																				
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL											
Förvärv och ägande av byggnader	CCM7.7	11 783	74,1%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								84,4%		
Omsättning från aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin) (A.2)		11 783	74,1%	74,1%	0%	0%	0%	0%	0%								84,4%		
A. Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A1+A2)		15 898	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%										
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0%	0%																	
TOTALT		15 898	100%																	

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6879

Taxonomianpassad capex

		År		Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h)									
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (a) (2)	Kapitalutgifter (3)	Andel av kapitalutgifter år n (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	föreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Miljöföreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel av omsättningen som är förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) kapitalutgifter, år n-1 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)
		mkr	%	J/N/EL (5)	J/N/EL (6)	J/N/EL (7)	J/N/EL (8)	J/N/EL (9)	J/N/EL (10)	J/N (11)	J/N (12)	J/N (13)	J/N (14)	J/N (15)	J/N (16)	J/N (17)	% (18)	E (19)	T (20)
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning	CCM7.3	320	3,9%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	1,3%	E	-
Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnader)	CCM7.4	0,5	0,0%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	4,3%	E	-
Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda	CCM7.5	8,9	0,1%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	0,0%	E	-
Installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi	CCM7.6	8,4	0,1%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	0,2%	E	-
Förvärv och ägande av byggnader	CCM7.7	1 743	21,0%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	0,1%	-	T
Yrkestjänster i samband med byggnaders energiprestanda	CCM9.3	1,0	0,0%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	21,5%	E	-
Rivning och nedmontering av byggnader och andra strukturer	CE 3.3	0,5	0,0%	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	0,0%	E	-
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		2 082	25,0%	25,0%	0%	0%	0%	0%	0%	J	J	J	J	J	J	J	27,4%		
Varav möjliggörande verksamheter		340	4,1%	4,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	J	J	J	J	J	J	J	27,4%	E	
Varav omställningsverksamheter		1 743	21,0%	21,0%						J	J	J	J	J	J	J	0,10		T
A.2 Aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin) (g)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM7.7	6 235	75,0%	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								89,0%		
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin) (A.2)		6 235	75,0%	75,0%	0%	0%	0%	0%	0%								89,0%		
A. Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A1 + A2)		8 317	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%										
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Kapitalutgifter för verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0%																
TOTALT		8 317	100,0%																

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF8B79

ank=20250711:20250714128&1

Taxonomianpassad OpEx

		År		Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h)									
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (a) (2)	Driftsutgifter (3)	Andel av driftsutgifter, år n (4)	Klimatförändringar (5)	Begränsning av klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Miljöföreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Miljöföreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel av omsättningen som är förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) driftsutgifter, år n-1 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)
		mkr	%	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning	CCM7.3	4,1	0,1%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	0,2%	E	-
Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnader)	CCM7.4	0,0	0,0%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	0,0%	E	-
Förvärv och ägande av byggnader	CCM7.7	142,9	4,0%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	0,0%	-	T
Yrkestjänster i samband med byggnaders energiprestanda	CCM9.3	0,7	0,0%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	3,5%	E	-
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		148	4,2%	4,2%	0%	0%	0%	0%	0%	J	J	J	J	J	J	J	3,7%		
Varav möjliggörande verksamheter		4,7	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	J	J	J	J	J	J	J	3,7%	E	
Varav omställningsverksamheter		143	4,0%	4,0%						J	J	J	J	J	J	J	0,0%		T
A.2 Aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin) (g)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM7.7	3 405	95,8%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								96,2%		
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin) (A.2)		3 405	95,8%	95,8%	0%	0%	0%	0%	0%								96,2%		
A. Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A1 + A2)		3 553	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%										
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Driftsutgifter för verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0%																
TOTALT		3 553	100%																

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

BILAGA II

Ytterligare tabeller för ekonomiska verksamheter som bidrar till flertalet miljömål:

	Andel av omsättningen/total omsättning	
	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	25,9%	100%
CCA	%	%
WTR	%	%
CE	%	%
PPC	%	%
BIO	%	%

	Andel av CapEx/totala CapEx	
	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	25,0%	100%
CCA	%	4,1%
WTR	%	%
CE	0,0%	0,1%
PPC	%	%
BIO	%	%

	Andel OpEx/totala OpEx	
	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	4,2%	100%
CCA	%	0,1%
WTR	%	%
CE	%	%
PPC	%	%
BIO	%	%

MALL 1 KÄRNENERGI- OCH FOSSILGASRELATERADE VERKSAMHETER

Rad	Kärnenergirelaterade verksamheter	Ja/Nej
1	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln.	Nej
2	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppgraderingar av dessa, med hjälp av bästa tillgängliga teknik.	Nej
3	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppgraderingar av dessa.	Nej
	Fossilgasrelaterade verksamheter	
4	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
5	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
6	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej

Se sidan 98 för en beskrivning av anpassningen och berättigandet enligt CCM-målet. För CCA rapporterar vi ingen anpassning under 2024. 4,1% av total CapEx och 0,1% avd total OpEx klassificeras som kvalificerad för CCA. CapEx-aktiviteter enligt CCM 7.2 till 7.5 är teoretiskt berättigade till CCA, vilket resulterar i en behörighetsprocent på 4,1% respektive 0,1%.

I E-5 beskriver vi rivningsprojekten i Tjeckien. Den totala kvalificerade investeringen under CE är 0,12%, varav vi kan rapportera 0,01% som anpassat. Från 2025 och framåt kommer vi att sträva efter att rapportera den totala behörigheten enligt CE 3.3 som anpassad. I teorin är CE3.2 en kvalificerad kategori för oss, men vi har inte rapporterat anpassning enligt CCM 7.2, vilket resulterar i 0 kvalificering för CE3.2.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

aud=20250711;20250714128&2

Begränsning av klimatförändringar (CCM)

Väsentligt bidrag

Utvärderingar och dokumentation har bearbetats för att avgöra om verksamheter som omfattas av taxonomin uppfyller kriterierna för väsentligt bidrag till begränsning av klimatförändringar.

Verksamhet 7.1

Under 2024 fanns inget som var förenligt med taxonomikraven för CCM 7.1.

Verksamhet 7.2

Renoveringar av fastigheterna ledde till en minskning av primärenergibehovet (PED) med minst 30%, så kallade "större renoveringar". Inga renoveringsprojekt 2024 uppfyllde alla DNSH-kriterier, därför 0 rapporterade under CCM 7.2

Verksamhet 7.3

Vi gör investeringar i installationer, underhåll och reparationer av energieffektiv utrustning. Den högsta procentuella förenligheten med 7.3 för capex berör verksamheter såsom installation och utbyte av högeffektiv uppvärmningsteknik, tilläggsisolering och energieffektiva fönster. Det mesta av opex gick under 2024 åt till investeringar i energieffektiva ljuskällor, underhåll och reparation av högeffektiva uppvärmningstekniker samt underhåll och reparation av högeffektiva vattenvärmesystem.

Verksamhet 7.4

Installationer, underhåll eller reparationer av laddningsstationer för elfordon har genomförts i några av våra danska och svenska fastigheter.

Verksamhet 7.5

Vi gör capexinvesteringar i enskilda installationer, underhåll och reparationer av våra fastigheter, inklusive instrument och anordningar för att mäta, reglera och kontrollera byggnaders energiprestanda såsom termostater och dagsljusstyrning. Under 2024 bedrev vi 20 värmeprojekt och ett kylprojekt i Sverige.

Verksamhet 7.6

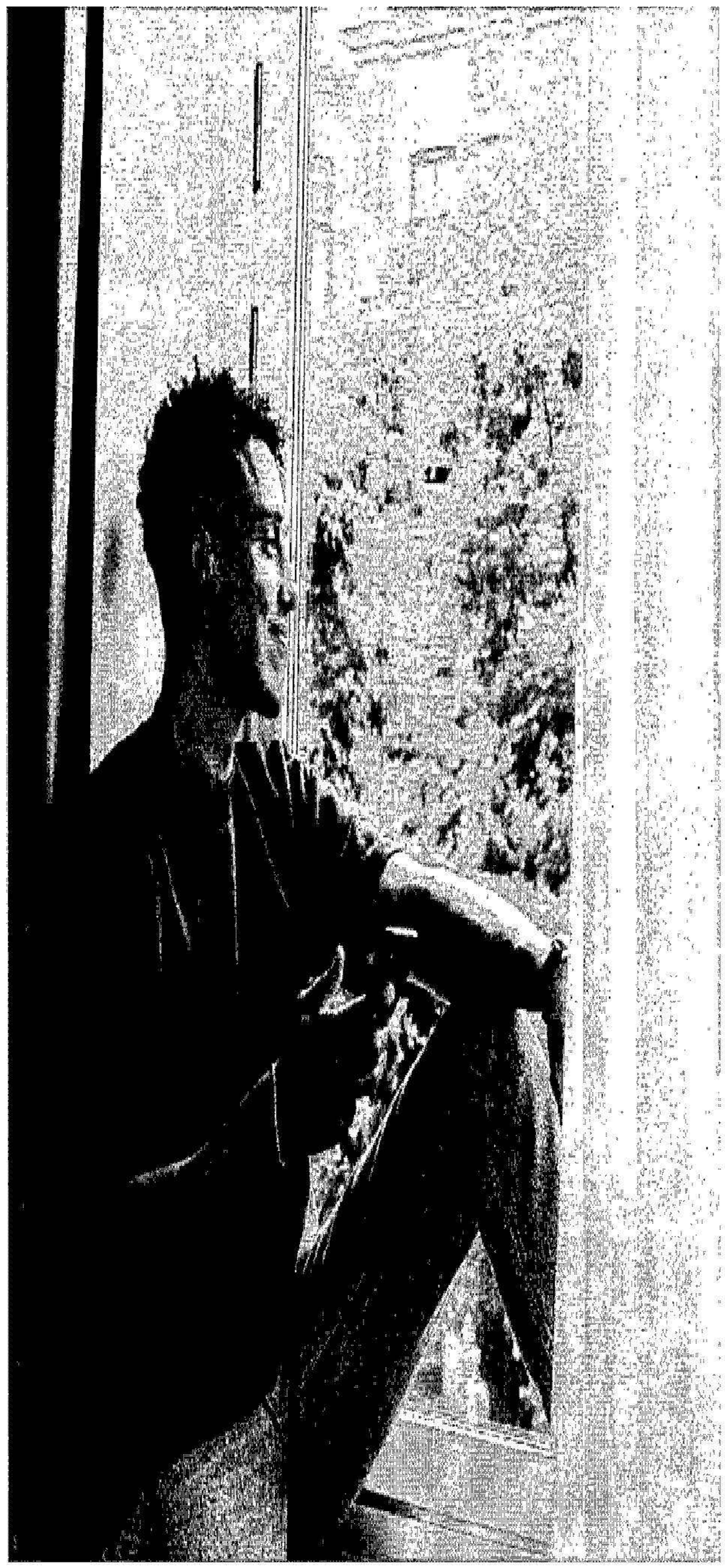
De två största investeringarna i förnybar energi som var förenliga med 7.6 var installationen av solceller och solpaneler för varmvatten i Danmark och Sverige.

Verksamhet 7.7

Intäkter förenliga med taxonomin: 25,9%
CapEx förenligt med taxonomin: 21,0%
OpEx förenligt med taxonomin: 4,0%

Verksamhet 9.3

Kapitalutgifter kopplade till erhållandet av byggnadscertifieringar såsom BREEAM i Polen.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A80CFA2AE4ADF8D5E84F310EF6B79

- **Orsaka inte betydande skada (DNSH)**

Anpassning till klimatförändringar

För alla verksamheter som är förenliga med taxonomin har bedömningar av klimatrisker och sårbarheter gjorts på fastighetsnivå. Det första steget är en exponeringsanalys av hela vår portfölj. Det andra steget är en sårbarhetsanalys av fastigheter med hög exponering för klimatrisker. Klimatexponeringen och graden av sårbarhet räknas sedan in i fastighetens slutliga riskpoäng. Åtgärderna prioriteras utifrån akuta behov eller fall där risknivån förväntas bli mycket hög inom de närmaste fem åren (se E1, SBM-3).

Förebyggande av miljöföroreningar

Vi vill förebygga miljöföroreningar och har därför infört riktlinjer för upphandling på alla marknader samt lagt till ett avsnitt om förebyggande av miljöföroreningar i våra Business Partner Principles, helt i enlighet med kraven i bilaga C i EU:s taxonomi.

Mål: Anpassning till klimatförändringar (CCA)

Anpassning till EU-taxonomin – Uteslutning av ekonomiska verksamheter

Efter att ha utvärderat huruvida våra ekonomiska verksamheter omfattas av CCA-kraven i EU:s taxonomiförordning har vi kommit fram till att följande verksamheter faller utanför omfattningen av anpassningen till klimatförändringarna:

- **CCA 7.1 Uppförande av nya byggnader.** Vår nybyggnationer är inte specifikt utformade för att möjliggöra anpassning till klimatförändringarna enligt definitionen i denna kategori.

Verksamheterna 7.2 och 7.6

Kapitalutgifterna utgörs här av stödåtgärder för ökad motståndskraft efter bedömningar av klimatrisker och sårbarheter. Sådana anpassningsprojekt kan kvalificera sig för CCA 7.2 till CCA7.6, men vi har inte gjort någon anpassningsbedömning för dessa aktiviteter. Renovering av befintliga byggnader eller CCA 7.3 Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning, men vi har ännu inte gjort någon anpassningsbedömning för initiativen. Vi kommer att fortsätta utveckla metodiken i våra klimatanpassningsprojekt och hitta fler möjligheter till anpassning efter taxonomin i takt med att våra anpassningsstrategier utvecklas i linje med resultaten från våra klimatriskbedömningar

Mål: Omställning till en cirkulär ekonomi (CE)

Under 2024 genomförde vi 80 rivningar i Tjeckien. Vi har en partner som är anpassad under TSC- och DNSH-kriterierna för CE 3.3 Demolition and Wrecking of Buildings. För framtida projekt under 2025 kommer vi att samarbeta med partners som visar att de följer EU:s taxonomiförordningar. Se sektion E5 för mer information.

Minimiskyddsåtgärder

Vår verksamhet bedrivs i enlighet med miniskyddsåtgärderna. Vårt uttalande om mänskliga rättigheter är förenligt med OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, inklusive ILO:s förklaring om grundläggande principer och rättigheter i arbetslivet, de åtta grundläggande ILO-konventionerna och Den allmänna förklaringen om de mänskliga rättigheterna.

Heimstaden Bostad har utvärderat miniskyddsåtgärderna utifrån den senaste vägledningen från EU:s plattform för hållbar finansiering. Denna process innefattar att kontrollera att Heimstaden Bostad har koncernomfattande processer på plats för att bekämpa mutor, antikorruption (se G1-3 Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor), beskattning (se G-1 Åtgärder och mål relaterade till beskattning (enhetsspecifika upplysningar)), mänskliga rättigheter (se S-2 Arbetstagare i värdekedjan) och rättvis konkurrens.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714128&3

Taxonomiindikatorer – Policyval och redovisningsprinciper

Dubbelräkning

Vi säkerställer att varje procentsats som omfattas av eller är förenlig med taxonomin antingen tillskrivs helt och hållet till en enda verksamhet eller fördelas på lämpligt sätt mellan olika verksamheter där så krävs, vilket förebygger dubbelräkning i mätningen av både omfattning och förenlighet.

Enda tillfället då dubbelräkning kan förekomma är i BILAGA II-tabellen eller tabellerna på sidorna 94 till 96 där verksamheterna kategoriseras som "omfattas av taxonomin" eller "förenlig med taxonomin" med indikatorn "J" (ja). I tabellerna med procentuell anpassning till taxonomin har vi däremot strukturerat rapporteringen på ett sätt som eliminerar dubbelräkning helt och hållet genom att välja den lämpligaste anpassningskategorin. Detta åtagande är en del av vår bredare policy att ge en tydlig och exakt bild av våra resultat i enlighet med EU:s taxonomi.

De flesta av våra verksamheter faller inom ramen för begränsning av klimatförändringar. Om vi genomför anpassningsåtgärder inom specifika projekt, särskilt sådana som bygger på våra bedömningar av klimatrisker och sårbarheter, redovisar vi sådant under Klimatanpassning. På så sätt säkerställer vi att upplysningarna återspeglar den faktiska karaktären och syftet med vårt hållbarhetsarbete.

När det är möjligt prioriterar vi CE-anpassning inom våra capexprojekt för att på ett transparent sätt visa vårt engagemang i cirkulära principer, och vi arbetar aktivt med att öka CE-anpassningen för varje år som går, med fokus på processutveckling och leverantörsengagemang. Under redovisningsåret 2024 var 0,01% av våra kapitalutgifter CE-anpassade.

Policyval för att bedöma våra aktiviteter under CCA

För objektiv CCA har vi gjort policybeslutet att betrakta aktiviteterna 7.2 till 7.6 och 9.3 som kvalificerade för oss. Vi är inte kvalificerade för CCA 7.7 och 7.1 eftersom vi inte är en möjliggörare för CCA. Eftersom vi inte har genomfört några klimatanpassningsprojekt 2024 finns det ingen anpassning under CCA. Vi har antagit exakt samma aktiviteter som beskrivs under CCM som CCA 7.2 till 7.6 för att beräkna vår behörighet för CCA 2024. Den procentuella behörighetsgraden på 4.1 återspeglar summan av aktiviteter som rapporterats enligt CCM 7.2 till 7.6.

Förenlighet med CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnader

När Heimstaden Bostad utvecklar egna fastigheter drivs och förvaltas fastigheterna av Heimstaden Bostad. Följaktligen anser vi att verksamhet 7.7 är den lämpligaste ekonomiska verksamheten inom ramen för taxonomiförordningen, då den bättre återspeglar vår långsiktiga strategi för tillgångarna, inklusive nybyggnationer. Detta policyval förtydligar vår tolkning av relevanta taxonomikrav och lägger fokus på livscykeln för förvärv och ägande snarare än separata klassificeringar av utvecklings- eller byggverksamheter (CCM 7.1). Genom att anpassa oss till verksamhet 7.7 får vi en konsekvent tillämpning av taxonomikraven i hela vår portfölj, vilket ligger helt i linje med vår strävan efter att bedriva en hållbar och ansvarsfull fastighetsförvaltning.

KVANTITATIV NEDBRYTNING AV CAPEX (MILJONER SEK)

Aktivitet	Investeringar i maskiner och inventarier	Investeringar i förvaltningsfastigheter	Investeringar i immateriella tillgångar	Summa
7.3	–	320,4	–	320,4
7.4	–	0,5	–	0,5
7.5	–	8,9	–	8,9
7.6	–	8,4	–	8,4
7.7	–	1 742,7	–	1 742,7
9.3	–	1,0	–	1,0
3.3	–	0,5	–	0,5
Total	–	2 082,4	–	2 082,4

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Social hållbarhet

S1 Den egna arbetskraften



S1 Den egna arbetskraften – Arbetsvillkor

Konsekvenser, risker och möjligheter

ESRS2 SBM-3 Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Under den dubbla väsentlighetsbedömningen identifierades följande inverkningar, risker och möjligheter:

		Plats i värdekedjan			Tidshorisont		
S1 Den egna arbetskraften – Arbetsvillkor		Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Oförmåga att attrahera och behålla talanger	Risk		●			●	●
Balans mellan arbete och privatliv	Negativ inverkan		●			●	●
Risker för fysisk och psykisk hälsa och säkerhet	Negativ inverkan		●			●	●

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A9DCFA2AE4ADF8D5E94F310EF6879

ank=20250711;20250714128 64

Oförmåga att attrahera och behålla talanger

Oförmåga att attrahera och behålla talanger utgör en risk för den operativa kapaciteten och tjänsteleveransen. Hög och jämn servicekvalitet är nyckeln till nöjda hyresgäster. Vakanser kan därför få betydande ekonomiska följder. En hög personalomsättning försvagar arbetsgivarvarumärket och gör det svårare att attrahera de talanger som behövs för att kunna bedriva en effektiv verksamhet. Detta påverkar i sin tur förmågan att uppfylla intressenternas förväntningar och få in kapital. Denna risk föreligger på kort, medellång och lång sikt i vår egen verksamhet.

Balans mellan arbete och privatliv

Alltför hög arbetsbelastning och svårigheter att balansera arbete och privatliv kan få negativa effekter på medarbetarnas välbefinnande. Detta kan leda till ökad sjukfrånvaro och uppsägningar, vilket påverkar förmågan att tillhandahålla god service till hyresgästerna och bedriva en effektiv verksamhet. Denna negativa inverkan föreligger på kort, medellång och lång sikt i vår egen verksamhet.

Risker för fysisk och psykisk hälsa och säkerhet

Bristfälliga rutiner för hälsa och säkerhet kan få en negativ inverkan på personal och verksamhet samt leda till driftstörningar. Dåliga säkerhetsföreskrifter ökar risken för arbetsplatsolyckor, personskador eller till och med dödsfall. Dålig ergonomi på våra kontor eller underlåtenhet att åtgärda hälsorisker på arbetsplatsen (exempelvis exponering för skadliga ämnen) utgör långsiktiga risker som kan leda till kroniska sjukdomar, högre sjukfrånvaro och lägre produktivitet. Denna negativa inverkan föreligger på kort, medellång och lång sikt i vår egen verksamhet.

Alla anställda som kan påverkas i väsentlig grad omfattas av denna upplysning.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

S1-1 Policyer för den egna arbetskraften

Vår uppförandekod speglar vår strävan att upprätthålla etiska affärsmetoder och sunda arbetsvillkor för alla anställda. Alla nyanställda får ta del av uppförandekoden vid introduktionen och den finns tillgänglig för alla anställda på alla lokala språk. Kompletterande policyer, handböcker och riktlinjer finns tillgängliga på bolagets intranät, i koncernens HR-system och i personalhandböckerna. Se G1-1 för mer information.

Vår People & Culture Policy och People & Culture Manual speglar vår strävan efter en omtänksam arbetsplats (Friendly Workplace) som styrs av våra kärnvärden Dare, Care och Share och följer FN:s vägledande principer och ILO:s deklaration. Dessa resurser finns åtkomliga via vårt intranät och koncernens HR-system. Syftet med policyn är att upprätthålla löftet om en stöttande och inkluderande miljö för alla tillsvidareanställda, tillfälligt anställda och relevanta externa intressenter i hela bolaget. Handboken är ett strukturerat ramverk med riktlinjer, processer, verktyg och råd för chefer och personal. Den tar upp viktiga områden såsom rekrytering, anställning, introduktion, kompetensutveckling och uppsägning. Handboken är en garant för lika och rättvis behandling. Chief People & Culture Officer (CP&CO) ansvarar för tillsyn, säkerställer efterlevnaden i hela verksamheten och anpassar metoderna till lagkrav och strategiska ambitioner.

Vi uppmuntrar personalen att bidra till en omtänksam arbetsplats genom att följa våra åtaganden inom områden såsom hälsa och säkerhet på arbetsplatsen, mångfald, rättvisa, inkludering och tillhörighet, gott ledarskap, möjligheter till utveckling och välbefinnande. Vi strävar gemensamt efter att förbättra företagskulturen och korrigera eventuella avvikelser på ett snabbt och effektivt sätt.

Lokala People & Culture-ansvariga rapporterar regelbundet data på landsnivå till CP&CO för att säkerställa att viktiga utmaningar och resultat kommuniceras och hanteras på ett effektivt sätt. Dessa rapporter granskas, sammanställs och delas med koncernledningen och styrelsen för att uppmuntra till ständigt förbättringsarbete och anpassning till våra organisationsmål. Eventuella brott mot uppförandekoden kan anmälas via vår visselblåsarfunktion (se G1-1).

S1-2 Rutiner för kontakter med den egna arbetskraften och arbetstagarrepresentanter angående inverkningar

Chefer, People & Culture-funktionen och personalen ansvarar gemensamt för engagemanget i företaget. De mest avgörande faktorerna är gott ledarskap och chefernas förmåga att lyssna på personalen och ge stöttning. Vid behov kan People & Culture-funktionen komma med förslag på lokala aktiviteter. Personalen är välkommen att delta i diskussionerna och egna initiativ uppskattas.

För att mäta resultaten skickar vi ut en medarbetarundersökning till alla anställda en gång i kvartalet. På så sätt kan vi fira framgångar, ta upp problemområden och inleda konstruktiva dialoger direkt med både anställda och chefer. Undersökningen täcker tre viktiga områden: Engagemang, Mångfald och inkludering samt Hälsa och välbefinnande. Huvudämnena är arbetsvillkor, hälsa och säkerhet, likabehandling, stöd från ledningen och balansen mellan arbete och privatliv. Undersökningen distribueras via flera olika kanaler, bland annat digitala plattformar och e-post, vilket garanterar att den görs tillgänglig för alla anställda. Undersökningen är anonym och konfidentiell för att uppmuntra till ärlig feedback. Cheferna uppmanas agera direkt utifrån undersökningsresultaten, med vägledning från undersökningsverktyget. Verktyget har även en detaljerad instrumentpanel som gör det möjligt att spåra trender, hitta fokusområden och rekommendera utbildningar och åtgärder som löser eventuella problem. Resultaten sammanställs, följs upp och delas med organisationen och styrelsen under kvartalsvisa genomgångar.

Andra initiativ för proaktiv medarbetarkontakt är medarbetarsamtal (Reflect & Act) som anordnas två gånger per år, initiativ för ledarskapsutveckling, regelbundna individuella samtal och digitala kvartalsvisa townhall-möten inema konferenser. Sådana processer och aktiviteter säkerställer löpande kommunikation och ger de anställda möjlighet att bidra till organisationens utveckling.

S1-3 Rutiner för att gottgöra för negativa inverkningar och kanaler genom vilka de egna arbetstagarna kan uppmärksamma problem

Vi har tydliga processer på plats för att ta itu med och åtgärda negativa inverkningar på arbetsförhållandena. Vi identifierar problem genom olycks- och incidentrapporteringen i vårt HR-system och fångar upp klagomål, missnöje och dålig behandling via

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714128 65

våra medarbetarundersökningar och särskilda kanaler för feedback från personalen. Vi bedömer hur pass effektiva åtgärderna är genom att följa upp utfall från problemlösningar och titta på resultaten från medarbetarundersökningarna. Tack vare visselblåsarfunktionen kan de anställda ta upp problem på ett konfidentiellt och anonymt sätt (se G1-1).

Vi vill att personalen ska vara medveten om att de här mekanismerna finns och känna förtroende för dem. Därför lyfter vi aktivt fram dem i intern kommunikation och utbildningar. Effektiviteten övervakas genom att vi utvärderar personalens feedback och följer upp antalet rapporterade och verifierade fall. På så sätt säkerställer vi kontinuerlig förbättring av arbetsvillkor, hälsa och säkerhet samt lika möjligheter. Alla personuppgifter som rör klagomål hanteras konfidentiellt och i enlighet med gällande dataskyddslagar.

S1-4 Åtgärder avseende väsentliga inverkningar på den egna arbetskraften, och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller den egna arbetskraften, och dessa åtgärders ändamålsenlighet

Oförmåga att attrahera och behålla talanger
Vi vill bygga ett motståndskraftigt företag. Därför fokuserar vi på regelbunden kommunikation med personalen. Vi använder oss av ett datadrivet arbetssätt där vi noga följer trender i medarbetarundersökningarna. Cheferna uppmanas diskutera resultaten med sina team där de kan visa på styrkor och hitta förbättringsområden. Medarbetarsamtal hålls två gånger per år där man tillsammans sätter upp mål och utvärderar framsteg, identifierar utvecklingsbehov och föreslår åtgärder för att nå målen. Vi investerar i våra ledare genom utbildningar. Under 2024 har många av våra ledande befattningar tillsatts internt, vilket visar att det finns goda karriärmöjligheter inom företaget.

Relevanta indikatorer följs upp på månadsbasis och redovisas kvartalsvis till styrelsen. Vi följer regelbundet upp personalomsättningen och på avdelningar där den är högre än väntat gör vi detaljerade analyser för att hitta de bakomliggande orsakerna, oavsett om det handlar om dåliga rekryteringsmetoder, ledarskapsproblem eller bristande internutbildning.

Vi har infört mikroutbildningsmoduler som betonar vikten av att anmäla problem och främja en kultur som präglas av öppenhet. Vi har också förbättrat vår utbildningsplattform för att underlätta tillgången till läromedel samt infört nya karriärvägar för att leva upp till anställdas förväntningar. Vi använder oss av personalens feedback och antal slutförda kurser för att förfina utbildningsprogrammen på löpande basis. Investeringarna i utbildning kommer att fortsätta under 2025, med fokus på att höja personalens kompetens och möta nya branschtrender. Under 2024 gjorde vi en förstudie för att ersätta vårt rekryteringsverktyg, med syfte att hastigheten, objektiviteten, talangexponeringen, processkvaliteten och jobbsökarupplevelsen.

Balans mellan arbete och privatliv
Vi vill skapa en arbetsplats med både flexibilitet och ansvarstagande. Cheferna spelar en viktig roll genom att övervaka arbetsbelastningen och ingripa innan arbetstimmarna överskrider lokala bestämmelser. Övertidsarbete får bara förekomma undantagsvis, under särskilda omständigheter och med tydligt fastställda förväntningar i enlighet med lokala bestämmelser. Genom att fastställa tydliga protokoll för svarstider utifrån ärendens karaktär gör vi kommunikationen effektiv, respektfull och anpassad till de anställdas välbefinnande.

Risker för fysisk och psykisk hälsa och säkerhet
Under 20204 vidtog vi flera åtgärder inom hälsa och säkerhet. Varje månad lyfte vi fram ett ämne inom området välbefinnande (psykisk hälsa, fysisk hälsa, sociala relationer, kost och motion). Vi publicerade artiklar, mikroutbildningar, föreläsningar och personalutmaningar, och på vissa marknader sjösatte vi även motionsutmaningar.

Vi utbildar våra anställda i rollspecifika säkerhetsprotokoll, till exempel arbetssäkerhet, ergonomi, hantering av farliga material och nödrutiner i särskilda introduktionsmoduler som alla anställda får ta del av. Vi lanserade en digital kurs för alla anställda och på alla språk inom ämnet säkerhet på arbetsplatsen med fokus på ergonomi vid arbetsstationen, hantering av farliga ämnen (grundläggande), elsäkerhet (grundläggande), brandskydd, trafiksäkerhet och arbetsplatsolyckor. I samband med World Mental Health Day lanserade vi digitala kurser om psykisk hälsa för att hjälpa personalen med stresshantering och psykiskt välmående. Effektiviteten hos utbildningsprogrammen följs upp via vårt HR-system.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A8BCFA2AE4ADF8D6E94F310EF6B79

Resultat, mått och mål

S1-5 Mål för hur väsentliga negativa inverkningar ska hanteras, positiva inverkningar stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras

Vi följer upp våra framsteg genom kvartalsvisa analyser av aggregerade data som redovisas för styrelsen. Vi har satt det ambitiösa målet att tillhöra topp 25% av alla användare av medarbetarundersökningsverktyget inom områdena Engagemang, mångfald och inkludering samt Hälsa och välbefinnande.

För våra anställda har vi satt som mål att alla ska underteckna vår uppförandekod och genomgå regelbunden utbildning var 18:e månad. Under 2024 signerade 100% av samtliga medarbetare Heimstadens uppförandekod.

Vi följer upp både frivillig och ofrivillig personalomsättning, med målet högst 15% frivillig personalomsättning. Under 2024 uppgick den frivilliga personalomsättningen till 12,89% och den ofrivilliga personalomsättningen till 13,93%. Vi gör noggranna granskningar av avdelningar med ovanligt hög personalomsättning.

Vårt primära mål inom hälsa och säkerhet för personalen är högst 5% sjukfrånvaro (både korttids- och långtidsfrånvaro). Vi har också en nollvision för arbetsplatsskador. Målen omfattar alla anställda och fokuserar på att minska riskerna för fallolyckor, tunga lyft och stressrelaterad ohälsa. Baslinjen vid mätningar har fastställs till 2022, då frånvaron uppmättes till 5,7%.

S1-6 Uppgifter om företagets anställda

Vår personalstyrka består av 1892 anställda. Könsfördelningen är 61% män och 39% kvinnor. 94% är heltidsanställda, medan 6% är deltidsanställda. Personalstyrkan är fördelad över olika regioner, med 33% i Tjeckien.

Vår nyligen genomförda omorganisation var ett avgörande steg för att framtidssäkra bolaget på en dynamisk marknad. Vi prioriterar uppföljning av dessa förändringar, med fokus på de områden som genomgått störst förändringar. Vi arbetar med ledarna för att agera på återkoppling genom att svara på kommentarer, presentera teamresultat kvartalsvis och sätta tydliga förbättringsmål. Även om vi förväntade oss en ökad personalomsättning, såg vi istället en minskning jämfört med föregående år. Under omställningen har vi gjort nyanställningar och stöttat den befintliga personalen. Här har vi prioriterat både expertis och anpassningsförmåga till kulturen.

Vi har infört skräddarsydda strategier för att behålla medarbetare, förfinat ledarskapsutvecklingen och utökat de interna karriärmöjligheterna. Även om det varit en utmaning har förändringen gett oss den kompetens och det momentum som krävs för att bättre kunna möta aktieägarnas förväntningar och hyresgästernas behov, vara innovativa inom vår sektor och bygga långsiktiga värden för intressenterna.

TOTALT ANTAL ANSTÄLLDA (ANTAL PERSONER)

	2024			2023		
Totalt antal anställda (antal personer)	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män
Totalt antal anställda (antal personer)	1 892	709	1 182	1 913	752	1 161
Totalt antal tillsvidareanställda (antal personer)	1 741	650	1 090	1 729	685	1 044
Totalt antal tillfälligt anställda (antal personer)	151	59	92	184	67	117
Totalt antal behovsanställda (antal personer)	0	0	0	0	0	0
Totalt antal heltidsanställda (antal personer)	1 774	635	1 138	1 792	674	1 118
Totalt antal deltidsanställda (antal personer)	118	74	44	121	78	43

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714128666

S1-7 Uppgifter om icke-anställda i företagets egna arbetskraft

Jämfört med föregående år har antalet icke-anställda arbetstagare ökat. Våra icke-anställda arbetstagare kontrakteras vanligen för en tidsbegränsad anställning med månads- eller timersättning. Dessa tjänster är utspridda på flera olika avdelningar. Inom vår fastighetsförvaltning tenderar antalet öka under sommarperioden.

S1-7 – UPPGIFTER OM ICKE-ANSTÄLLDA I FÖRETAGETS EGNA ARBETSKRAFT

	2024	2023
Icke-anställda arbetstagare[1]	73	69

[1] *Icke-anställda arbetstagare = externa konsulter (specifik persom som arbetar inom ett specifikt område eller projekt, eller som representerar bolaget under konsultperioden)*

S1-8 Kollektivavtalstäckning och social dialog

Vi är verksamma på flera olika marknader med varierande praxis vad gäller kollektivavtal. Vi har kollektivavtal inom våra förvaltningsorganisationer i Tjeckien, Sverige, och delvis i Danmark och Norge, vilket omfattar ca 60% av våra medarbetare. I de länder där vi inte har kollektivavtal strävar vi efter att tillhandahålla minst likvärdiga eller bättre villkor än lokala kollektivavtal.

KOLLEKTIVAVTALSTÄCKNING

	Anställda – EES (för länder med mer än 50 anställda som utgör mer än 10% av det totala antalet anställda)
0–19%	Tyskland
20–39%	
40–59%	Danmark
60–79%	
80–100%	Tjeckien och Sverige

S1-14 Mått för arbetsmiljö

Även om antalet arbetsrelaterade skador har ökat jämfört med föregående rapporteringsperiod, är nivån fortfarande låg i relation till storleken på vår arbetsstyrka. För att driva ytterligare framsteg bör Heimstaden Bostad fortsätta att främja en kultur där incidenter rapporteras. Genom att uppmuntra anställda att rapportera även mindre händelser kan bolaget bättre identifiera förbättringsområden och proaktivt hantera risker. Ökad rapportering kan leda till färre olyckor, vilket främjar en säkrare arbetsplats för alla medarbetare.

MÅTT FÖR ARBETSMILJÖ (HÄLSA OCH SÄKERHET)[1]

	2024	2023
Dödsolyckor	–	–
Arbetsrelaterade skador som leder till frånvaro (olyckor)	13	14
Andel arbetsrelaterade skador som leder till frånvaro[2]	3,3	3,2
Registreringsbara arbetsrelaterade skador	85	62
Andel registreringsbara arbetsrelaterade skador[2]	21,6	14
Olycksfallsfrekvens (LTIFR)[2]	3,3	3,2
Lost Day Rate (LDR)[2]	24,3	29,7
Incidenter[2]	30	35
Sjukfrånvaro[2]	4,0%	4,1%
Antal arbetade timmar[2]	3 926 978	4 424 759
Frånvaro i dagar	478	657
Total Recordable Case Frequency (TRCF)	36,4	–
Andel av alla anställda som omfattas av ledningssystem för hälsa och säkerhet	–	–

[1] *Konsoliderade siffror för Heimstaden Bostad och Heimstaden*

[2] *Enhetsspecifik*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

S1-15 Mått för balans mellan arbete och privatliv

I enlighet med bolagets interna policy har 100% av män och kvinnor rätt till föräldraledighet.

Enhetsspecifikt mått – Medarbetarundersökning

Resultatet av medarbetarundersökningen visar en märkbar ökning av svarsfrekvensen som uppgick till 81%, jämfört med 76% förra året. Små nedgångar i medarbetarnas engagemang återspeglar effekterna av omorganisationer och förändringar i länderna. Resultaten för mångfald och inkludering visar på stabilitet som stöds av olika initiativ genom året. För mer information, se avsnitt S1-4. Vi är fast beslutna att förbättra mångfalden bland anställda för att nå framtida mål. Resultatet avseende hälsa och välbefinnande visar signaler om förbättring, vilket tyder på framsteg. Trots dessa framsteg är det mentala välbefinnandet fortfarande ett område som kan förbättras. Feedback betonar vikten av att främja psykologisk säkerhet, förtroende och en positiv feedbackkultur. Vi kommer att fortsätta att engagera oss med vår personal för att driva åtgärder som stöder en sund och blomstrande organisation.

PEAKON-UNDERSÖKNING (KONCERNOMFATTANDE)[1]

	2024	2023
Engagemang	7,6	7,7
Mångfald och inkludering	8,7	8,7
Hälsa och välbefinnande	8,1	8,0

[1] *Mål: Övre 25:e percentilen av alla som använder medarbetarundersökningsverktyget*



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714126867

S1 Den egna arbetskraften – Likabehandling och lika möjligheter för alla



Vi vill främja en arbetsplats som präglas av mångfald, inkludering och fördomsfrihet, och som speglar de samhällen där vi verkar. Vi är väl medvetna om att mångfald är en komplex fråga och arbetar kontinuerligt för att uppnå likabehandling och lika möjligheter på alla nivåer i organisationen.

Konsekvenser, risker och möjligheter

ESRS2 SBM-3 Väsentliga konekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Under den dubbla väsentlighetsbedömningen identifierades följande inverkningar, risker och möjligheter.

		Plats i värdekedjan			Tidshorisont		
S1 Den egna arbetskraften – Likabehandling och lika möjligheter		Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Ojämlika löner	Negativ inverkan		●		●	●	●
Bristande mångfald och inkludering	Risk		●		●	●	●

Ojämlika löner

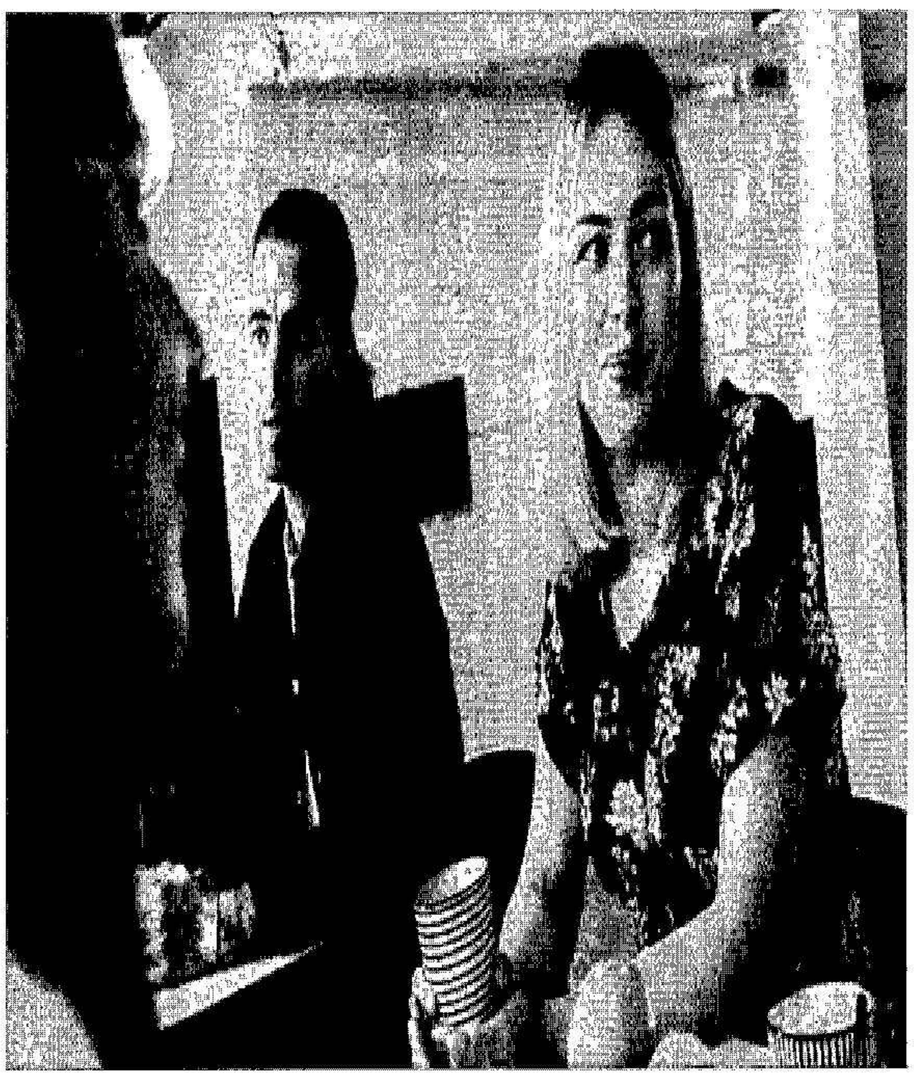
Bristen på effektiva mekanismer för att analysera och åtgärda löneskillnader kan leda till negativa inverkningar på personalens arbetsmoral, engagemang och förtroende för organisationen. Löneskillnader som inte åtgärdas kan även påverka bolagets rykte och bidra till ökad personalomsättning. Detta kan påverka förmågan att attrahera och behålla talanger och gå emot intressenternas förväntningar på bolaget. Denna negativa inverkan föreligger på kort, medellång och lång sikt i vår egen verksamhet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A88CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Bristande mångfald och inkludering

Bristande mångfald och inkludering av olika perspektiv kan leda till lägre innovationstakt, påverka det strategiska beslutsfattandet och den operativa prestandan, något som i slutändan påverkar förmågan att agera på marknadsförändringar. I vår bransch är frågan särskilt relevant för jämställdhet mellan könen, där vi satt upp mätbara mål. Eventuella stämningar med hänvisning till diskriminering och trakasserier utgör en ekonomisk risk för skadeståndsansvar. Sådana risker kan leda till böter, skadat anseende och lägre förtroende hos personalen. Denna risk föreligger på kort, medellång och lång sikt i vår egen verksamhet.

Alla anställda som kan påverkas i väsentlig grad omfattas av denna upplysning.



Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

S1-1 Policyer för likabehandling och lika möjligheter för alla

Vår People & Culture Policy och People & Culture Manual (se S1-1) betonar vikten av mångfald, lika möjligheter och inkludering i arbetet med att skapa en miljö där medarbetarna känner sig uppskattade, får möjlighet till kompetensutveckling och har tillgång till resurser för att lyckas i sina roller.

Uppförandekoden (se G1-1) fastställer vårt etiska ramverk och främjar integritet, respekt och ansvarstagande i alla interaktioner. Den anger tydliga förväntningar på medarbetarnas beteende och speglar vår ambition att skapa en arbetsplats som är fri från diskriminering, trakasserier och oetiska metoder.

S1-4 Åtgärder avseende väsentliga inverkningar på den egna arbetskraften, och strategier för att hantera riskerna och utnyttja möjligheterna, vad gäller den egna arbetskraften, och dessa åtgärders ändamålsenlighet

Ojämlika löner

Det är av högsta vikt att alla anställda har en skälig lön eftersom företagets framgång bygger på deras arbete. People & Culture-funktionen gör varje år en omfattande översyn av våra ersättningsmodeller för att hitta och åtgärda omotiverade löneskillnader och säkerställa lika lön för lika arbete. Vi använder Mercer-ramverket som stöd för att åtgärda oförklarliga löneskillnader och gör en årlig analys av könsbaserade löneskillnader. I analysen tar vi även hänsyn till ålder, etnicitet, prestationer och anställningstid. Under 2024 har vi ytterligare specificerat löneintervallen och befattningsnivåerna för att göra jämförelsen mer detaljerad och förbereda oss inför EU:s lönedirektiv. Från och med 2025 kommer vi – utöver könsbaserade löneskillnader – även att mäta identifierade löneskillnader på 5% eller mer för lika/likvärdiga jobb.

Eftersom vi bedriver verksamhet i flera länder med olika typer av arbetslagar, löneregleringar och minimilöner är det svårt att entydigt definiera vad som är en "skälig lön". För att säkerställa att lönerna är skäliga och konkurrenskraftiga tillämpar vi en strukturerad modell med definierade löneintervall för varje befattning. Denna modell gör det lättare att anpassa lönerna till lokala marknadsförhållanden och säkerställer att den enskilde anställde får en lämplig och skälig lön.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF3D5E94F340EF6B79

ank=20250711:20250714:12868

Bristande mångfald och inkludering

År 2023 inrättade vi en Diversity Board för att stötta koncernledningen i arbetet med att skapa en arbetsplats som präglas av mångfald och inkludering. Då vi ser utmaningen med en relativt homogen chefspopulation, är målet med Diversity Boadr att tillföra nya perspektiv och föreslå meningsfulla åtgärder för ökad mångfald, rättvisa, inkludering och tillhörighet.

Vi har gjort rekryteringsprocessen mer opartisk genom att införa objektiva testverktyg och införliva en utbildning om fördomar i våra ledarskapsprogram, med särskild tonvikt på rekryteringsmetoder. Vi uppmuntrar aktivt kvinnor att söka sig till fastighetsbranschen och ta på sig ledarroller för att komma till rätta med mansdominansen i branschen. I Tyskland och Tjeckien har vi anordnat karriärdagar och rekryteringsevenemang för unga kvinnor som är intresserade av fastighetsbranschen. Resultatet blev flera lyckade rekryteringar. På internationella kvinnodagen anordnade vi ett webbinarium där några av våra kvinnliga chefer delade med sig av karriärråd och insikter. Vi strävar efter lika befordringsmöjligheter för både män och kvinnor.

Under 2024 införde vi flexibla semesterdagar i Sverige, då de anställda kan ha olika kulturella och religiösa traditioner. Istället för fasta helgdagar som följer den kristna kalendern kan de anställda i Sverige själva välja när de vill ta ut lediga timmar från en tidbank. Inom ramen för vårt mål om inkluderande jobb, där vi erbjuder arbetslivserfarenhet till personer som står långt från arbetsmarknaden, har vi inlett ett samarbete med Tent Partnership for Refugees.

Utbildning och kompetensutveckling

Genom att förbättra vår utbildningsplattform, införa mer användarvänlig navigering och skapa nya utbildningsvägar som är anpassade till olika roller säkerställer vi att alla anställda har lika möjligheter till kompetensutveckling. Bland dessa initiativ finns introduktionsutbildningar om vår uppförandekod och vårt engagemang för mångfald och inkludering, lika möjligheter och nolltolerans mot diskriminering och trakasserier. Genom att kombinera digitala kurser med virtuella klassrum och utbildningar på plats uppfyller vi medarbetarnas förväntningar och förbättrar möjligheterna till uppföljning och rapportering.

Under 2024 lanserade vi en obligatorisk digital kurs om mångfald, jämställdhet, inkludering och tillhörighet (DEIB) för alla medarbetare som täcker grundläggande begrepp och praktiska metoder för att främja DEIB på arbetsplatsen. Bland ämnena som tas upp finns inkluderande kommunikation, empati, aktivt lyssnande och kulturell känslighet.

Ledarna får ytterligare utbildning inom hur man leder team som präglas av mångfald och hur man identifierar fördomar i rekryterings- och befordringsprocesser. Vi lanserade också utbildningar om hur man övervinner fördomar och blir en allierad på jobbet. Under Pridemånaden anordnades ett webbinarium med en extern expert om hur man skapar en inkluderande arbetsplats, om Pride och om HBTQIA+.

Vi har tillhandahållit löpande ledarskapsutveckling genom våra program Leading@Heimstaden, New@Leading och Leadership on the Go, samt vägledning inom fördomsfri rekrytering och främjande av tvärfunktionellt samarbete. Det finns också planer på att lägga till nya utbildningsvägar för ledande befattningshavare.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Resultat, mått och mål

S1-5 Mål för hur väsentliga negativa inverkningar ska hanteras, positiva inverkningar stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras

Vi följer kontinuerligt upp indikatorerna för utbildning, mångfald och löner och har satt upp ett antal ambitiösa mål:

- 100% deltagande i obligatoriska utbildningar
- 50/50 balans mellan könen
- Inga oförklarliga löneskillnader
- 240 inkluderande jobb senast 2026
- Resultat för Mångfald och inkludering inom topp 25% av alla användare av medarbetarundersökningsverktyget (se S1-5)

S1-9 Mått för mångfald

Mätningar av mångfald, inkludering och tillhörighet (DIB) är avgörande för att skapa en mer jämlik och stöttande arbetsplats.

MÅNGFALD I STYRORGAN OCH BLAND ANSTÄLLDA

	2024					2023				
	Kvinnor (%)	Antal kvinnor	Män (%)	Antal män	Totalt	Kvinnor (%)	Antal kvinnor	Män (%)	Antal män	Totalt
Könsfördelning i styrelsen	33%	3	67%	6	9	33%	-	67%	-	-
Könsfördelning i koncernledningen[1]	29%	2	71%	5	7	23%	-	77%	-	-
Könsfördelning i lokala ledningsgrupper[2,3]	36%	27	64%	47	74	38%	-	62%	-	-
Könsfördelning för samtliga chefer[3]	36%	83	64%	147	230	35%	-	65%	-	-
Könsfördelning för samtliga anställda[3,4]	39%	703	61%	1 182	1 891	40%	-	60%	-	-

[1] *Målet är 50-50, inklusive VD*
[2] *Inklusive landschef*
[3] *Enhetsspecifikt*
[4] *Exklusive 1 "icke angivet kön"*

FÖRDELNING AV ANSTÄLLDA PER ÅLDERSGRUPP

	2024					2023				
	Kvinnor (%)	Antal kvinnor	Män (%)	Antal män	Totalt	Kvinnor (%)	Antal kvinnor	Män (%)	Antal män	Totalt
Yngre än 30 år	45%	97	56%	121	218	47%	100	53%	115	215
30–50 år	39%	413	61%	636	1 050[1]	41%	444	59%	632	1 076
Äldre än 50 år	32%	199	68%	425	624	33%	208	67%	414	622

[1] *Totalt antal anställda inkluderar 1 "icke angivet kön"*

S1-13 Mått för utbildning och kompetensutveckling

Genom att erbjuda möjligheter till vidareutbildning främjar vi tillväxt, bygger upp intern expertis och stöttar individer i deras professionella utveckling. 100%* av våra kvinnliga och manliga medarbetare deltog i regelbundna utvecklingssamtal.

*Exkluderar anställda på föräldraledighet, studenter (betalda såväl som obetalda) och sommarjobbare.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A9BCFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

anr=20250711;20250714128&9

S1-16 Ersättningsmått (löneskillnader och total ersättning)

Vi använder ett ersättningsramverk med referensvärden från Mercer och lokala anpassningar för att säkerställa att personalen får skäliga och lika löner. Bland de långsiktiga incitamenten finns diskretionära kontantbonusar för nyckelbefattningar medan utvalda avdelningar kan få kortsiktiga incitament i form av årliga bonusar och provisioner. Ledningen i respektive land belönas för hållbarhetsrelaterade resultat inom ESG-ramverket (se ESRS 2 GOV-3). People & Culture-funktionen klassificerar roller, gör årliga analyser av löneskillnader och följer upp marknadstrender. För närvarande pågår förberedelser inför EU:s direktiv om lönetransparens och vi planerar ytterligare förtydliganden om befattningar.

För räkenskapsåret 2024 är vårt ojusterade lönegap mellan könen 88%, vilket innebär att den genomsnittliga grundlönen för kvinnor är 12% lägre än för män.

Vi tar aktivt upp utmaningarna med att verka i en mansdominerad bransch genom att integrera mångfalds insatser i våra processer. För ytterligare information, se avsnitt S1.

Under 2025 planerar vi att implementera ett system för att öka effektiviteten, transparensen och säkerställa att vi är fullt förberedda för EU-förordningen om lönetransparens, som träder i kraft 2026.

ERSÄTTNINGSMÅTT (LÖNESKILLNADER OCH TOTAL ERSÄTTNING)

	2024	2023
Kvot för den årliga totala ersättningen	96,17%	–
Förhållandet mellan den årliga totala ersättningen för organisationens högst betalda individ och medianvärdet för årlig total ersättning för alla anställda (exklusive den högst betalda individen)[1]	20,32	16,94
Förhållandet mellan den procentuella ersättningsökningen för organisationens högst betalda individ och medianvärdet för den procentuella ersättningsökningen för alla anställda (exklusive den högst betalda individen)[1]	22,69	0,00
Könsbaserade löneskillnader	92,71%	92,12%
Löneskillnader mellan kvinnor och män uppdelat i ordinarie grundlön och tillägg/rörliga lönedelar	92,59%	92,24%

[1] *Enhetsspecifikt*

S1-17 Incidenter, anmälningar och allvarliga inverkningar på mänskliga rättigheter

Antalet rapporterade fall är fortsatt stabilt jämfört med föregående år.

VISSELBLÅSAR- OCH DISKRIMINERINGSFALL (KONCERNOMFATTANDE)[1]

	2024	2023
Antal rapporterade visselblåsarfall	9	10
Antal bekräftade visselblåsarfall	2	2
Antal anmälda fall av diskriminering i samtliga visselblåsarfall	1	2
Antal bekräftade fall av diskriminering i samtliga visselblåsarfall	0	1

[1] *Konsoliderade siffror för Heimstaden Bostad och Heimstaden*

INKLUDERANDE JOBB: SOCIALT INKLUDERANDE JOBB OCH UNGDOMSJOBB (ENHETSSPECIFIKT)

	2024	2023
Totalt antal inkluderande jobb[1]	263	270
varav socialt inkluderande jobb	22	21
varav ungdomsjobb	241	249

[1] *Inkluderande jobb är ett fokus först när den lokala organisationen har uppnått 50 anställda. Inkluderar alla personer som varit anställda under året. Heimstaden Bostad fortsatte att överträffa det koncernövergripande målet på 240 tjänster till 2026, på grund av det höga antalet ungdomsjobb. Framgent är målet att fortsätta öka andelen socialt inkluderande jobb.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E84FA10EP6B78

Redovisningsprinciper

Upplysningskrav i ESRS	Datapunkt/mått	Redovisningsprincip
Enhetsspecifika mått	Medarbetar-undersökning	Peakon-poäng rapporteras årligen för att spåra medarbetarengagemang, mångfald och inkludering samt hälsa och välbefinnande genom hela organisationen. Dessa poäng jämförs med den översta 25:e percentilen för att bedöma prestanda i förhållande till industristandarder.
S1-6 Enhets-specifika mått	Inkluderande jobb	Inkluderande jobb omfattar socialt inkluderande jobb och ungdomsjobb.
S1-6 Enhets-specifika mått	Socialt inkluderande jobb	Anställning för personer som står långt från arbetsmarknaden, till exempel nyanlända invandrare, långtidsarbetslösa eller personer med funktionsnedsättningar.
S1-6 Enhets-specifika mått	Ungdomsjobb	Anställning för personer under 25 år.
S1-6	Uppgifter om företagets anställda	Uppgifter om anställda omfattar de anställda i Heimstaden Bostad. Vårt HR-system ligger till grund för alla personaluppgifter. I denna redovisning baseras data på den sista dagen i redovisningsperioden, om inget annat anges. Vi utgår från principen om antal anställda. Uppgifter om anställda samlas in på årsbasis.
S1-5	Personalomsättning	Antal anställda som slutar frivilligt eller på grund av uppsägning, pension eller dödsfall i tjänsten, dividerat med antalet anställda
S1-7	Uppgifter om arbetstagare i företagets egen arbetskraft som inte är anställda	När det gäller arbetstagare som inte är anställda hos oss anger vi en uppskattning av det totala antalet arbetstagare vars arbete kontrolleras av Heimstaden Bostad. Antalet redovisas i slutet av rapporteringsperioden. Arbetstagare som inte är anställda hos oss återfinns inom områden som fastighetsskötsel (fastighetsskötare, lokalvårdare), fastighetsdrift (reparatörer, VVS-tekniker, elektriker, underhållstekniker), administration (ekonomiassistenter, upphandlare, People & Culture-funktionen, marknadsförare) och byggnation (arbetare på våra byggarbetsplatser/projekt/anläggningar).
S1-8	Kollektivavtalstäckning och social dialog	Procentandelen anställda som omfattas av kollektivavtal beräknas genom att man summerar antalet anställda som omfattas av kollektivavtal och dividerar med det totala antalet anställda.
S1-9	Mått för mångfald	Köns- och åldersfördelning beräknas utifrån antalet anställda.
S1-13	Mått för utbildning och kompetensutveckling	Uppgifterna samlas in på årsbasis i samband med medarbetarsamtalen.
S1-14	Mått för arbetsmiljö (hälsa och säkerhet)	Uppgifter om hur många som omfattas av arbetsmiljösystemen, antalet dödsfall, arbetsplatsolyckor utan dödlig utgång, arbetsrelaterad ohälsa, förlorade arbetsdagar med mera. Uppgifterna avser olyckor och incidenter som inträffade under redovisningsåret och berörde anställda i Heimstaden Bostad.
S1-14	Dödsfall	En allvarlig arbetsrelaterad skada som leder till dödsfall, alternativt ett tillstånd som arbetstagaren varken kan eller förväntas återhämta sig från, eller bli helt och hållet återställd inom en sexmånadersperiod.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F910EF6B79

ank=20250711;20250714128?0

Upplysningskrav i ESRS	Datapunkt/mått	Redovisningsprincip
S1-14	Arbetsrelaterade skador som leder till frånvaro (olyckor)	Arbetsplatsolyckor med sjukfrånvaro som följd. Dödsfall ingår inte i denna sammanställning.
S1-14	Andel arbetsrelaterade skador som leder till frånvaro	Antalet allvarliga arbetsrelaterade skador (exklusive dödsfall) dividerat med antal arbetade timmar multiplicerat med 1 000 000.
S1-14	Registreringsbara arbetsrelaterade olyckor	Incidenter på arbetsplatsen som leder till en olycka, men ingen sjukfrånvaro.
S1-14	Andel registreringsbara arbetsrelaterade skador	Antalet registreringsbara arbetsrelaterade skador dividerat med antal arbetade timmar multiplicerat med 1 000 000.
S1-14	Registreringsbara arbetsrelaterade skador	Incidenter på arbetsplatsen som leder till skada, men ingen sjukfrånvaro.
S1-14	Registreringsbara arbetsrelaterade ohälsofall	Incidenter på arbetsplatsen som leder till ohälsa, men ingen sjukfrånvaro.
S1-14	Incident	Incident eller risk för personer eller egendom.
S1-14	Sjukfrånvaro	Antal timmar korttids- och långtidsfrånvaro dividerat med det totala antalet arbetstimmar.
S1-14	Antal arbetade timmar	Antal arbetade timmar för alla anställda under rapporteringsperioden.

Upplysningskrav i ESRS	Datapunkt/mått	Redovisningsprincip
S1-14	Olycksfallsfrekvens (LTIFR)	Antalet olycksfall som resulterat i förlorad arbetstid under rapporteringsperioden multiplicerat med 1 000 000 och dividerat med det totala antalet arbetade timmar under rapporteringsperioden.
S1-14	Frånvaro i dagar	Totalt antal dagar med sjukfrånvaro.
S1-14	Lost Day Rate (LDR)	Totalt antal förlorade dagar multiplicerat med 200 000 och dividerat med det totala antalet arbetade timmar.
S1-15	Balans mellan arbete och privatliv	Procentandel anställda som är berättigade till ledighet av familjeskäl, procentandel av berättigade anställda som tog ut ledighet av familjeskäl och procentandel av berättigade anställda som tog ut ledighet av familjeskäl fördelat på kön samlas in från varje land på årsbasis.
S1-16	Ersättningsmått (löneskillnader och total ersättning)	Procentandel kvinnor i högsta ledningen och i personalstyrkan samt uppgifter om könsbaserade löneskillnader. Rapporteringen av den årliga totala ersättningskvoten täcker tillsvidareanställda och redovisas enligt upplysning 2-7. Beträffande deltidsanställda beräknas lönenivåerna utifrån heltidsekvivalenter (FTE). Den typ av ersättning som förekommer i beräkningarna är grundlönen.
S1-17	Incidenter, anmälningar och allvarliga inverkningar på mänskliga rättigheter	Uppgifterna samlas huvudsakligen in via vår visselblåsarfunktion som kan användas anonymt. För att hantera dessa fall har vi etablerat en särskild visselblåsarkommitté. Vi hanterar visselblåsarfall genom en neutral tredje part på en säker digital plattform, vilket säkerställer anonymitet och förebygger risken för repressalier.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E84F310EF6B78

S2 Arbetstagare i värdekedjan



Även om vi inte har direkt kontroll över arbetsförhållanden och arbetsrätt utanför vår egen verksamhet strävar vi efter att alla i värdekedjan ska omfattas av ansvarsfulla affärsmetoder. Genom robusta policyer och aktiv kontakt med intressenter strävar vi efter att minimera negativa inverkningar och främja positiva resultat för alla inblandade parter.

Konsekvenser, risker och möjligheter

ESRS2 SBM-3 Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell kopplat till arbetstagare i värdekedjan

Under den dubbla väsentlighetsbedömningen identifierades följande inverkningar, risker och möjligheter:

		Plats i värdekedjan			Tidshorisont		
S2 Arbetstagare i värdekedjan:		Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Kränkning av mänskliga rättigheter i högrisktländer och -kategorier	Negativ inverkan	•			•	•	•

Kränkning av mänskliga rättigheter i högrisktländer och -kategorier

Även om våra närmaste leverantörer finns i lågrisktländer finns det också högriskområden i vår leverantörskedja – till exempel vid inköp av solpaneler och byggmaterial – vilket exponerar oss för risken för potentiella arbetsrättskränkningar.

Trots våra ansträngningar inom tillbörlig aktsamhet (due diligence) kvarstår risken för modernt slaveri, tvångsarbete och osäkra arbetsförhållanden. Denna negativa inverkan föreligger på kort, medellång och lång sikt uppströms i värdekedjan.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714128?1

Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

S2-1 Policyer för arbetstagare i värdekedjan

Vår uppförandekod fastställer normer för etiskt beteende medan vår Whistleblower Policy uppmuntrar personalen att anmäla oegentligheter helt konfidentiellt. Se G1-1 för mer information.

Våra Business Partner Principles styrs av vår Business Partner Policy och beskrivs närmare i vår Procurement Manual. Här beskrivs våra förväntningar på affärspartners, inklusive leverantörer, säljare, distributörer, franchisetagare, joint venture-partners, hållbarhetspartners och andra relevanta parter. Vår Business Partner Policy och våra Business Partner Principles ligger i linje med principerna i FN:s Global Compact beträffande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorruption. Principerna är obligatoriska för alla leverantörer och finns införlivade i de avtal som leverantörer undertecknar i hela leveranskedjan. Group Procurement Director administrerar koncernövergripande upphandlingar och fastställer riktlinjer för att säkerställa att alla relationer med affärspartners främjar våra mål.

Leverantörerna måste använda sig av ett system med checklistor när de utvärderar risker och gör revisioner. Om en leverantör misssköter sig vidtar vi snabba och proportionerliga åtgärder för att minska riskerna och åtgärda problemen. Fokus ligger alltid på att få leverantören att korrigera fel och missförhållanden. Om leverantören inte gör detta säger vi upp avtalet. Utlösande faktorer till uppsägningar av leverantörsavtal inkluderar, men är inte begränsade till, visselblåsarfall, mutor, korruption och arbetsmiljöbrott (hälsa och säkerhet). Lagbrott anmäls till myndigheterna i enlighet med lokal lagstiftning.

Vårt åtagande att bekämpa modernt slaveri i vår egen verksamhet och värdekedja beskrivs i vårt Modern Slavery Act Statement och ligger i linje med principerna i FN:s Global Compact beträffande mänskliga rättigheter, arbetsrätt och miljömässig hållbarhet. Om vi identifierar risker för modernt slaveri tar vi omedelbart kontakt med leverantörerna och ber dem vidta korrigerande åtgärder, eller så säger vi upp avtalet med leverantörer som inte uppfyller kraven (om vi finner det motiverat). Särskilt fokus ligger på leveranskedjan för solpaneler, där det finns kända kopplingar till tvångsarbete. Vi agerar proaktivt genom att uppmuntra leverantörerna att diversifiera sina leveranskedjor och samarbeta med branschpartners kring frågor som tvångsarbete. VD är ansvarig för implementeringen av ovanstående uttalande.

Vårt arbete med att respektera och främja mänskliga rättigheter i hela värdekedjan beskrivs i vårt uttalande om mänskliga rättigheter. Vi har en strikt nolltolerans för tvångsarbete, barnarbete, människohandel och andra kränkningar av de mänskliga rättigheterna. Uttalandet ligger i linje med de tio principerna i FN:s Global Compact beträffande mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption, och utgör ett ramverk för tillbörlig aktsamhet (due diligence) som syftar till att förebygga och hantera potentiella negativa inverkningar på de mänskliga rättigheterna. Uttalandet beskriver också våra rutiner för hantering av identifierade risker och bristande regelefterlevnad. VD är ansvarig för implementeringen av ovanstående uttalande.

Policyerna ses över minst två gånger per år eller oftare vid behov. Vi gör detta för att ta höjd för nya risker och rättsliga krav samt säkerställa att policyerna förblir relevanta och effektiva. Policyerna är integrerade i hela verksamheten och vi förväntar oss att leverantörerna håller motsvarande standard. När vi utvärderar leverantörer läggs särskild vikt vid ansvarstagande.

S2-2 Rutiner för kontakter med arbetstagare i värdekedjan angående inverkningar

Vår upphandlingsprocess främjar transparens, rättvisa och struktur. För att underlätta processen har vi infört ett självskattningsformulär som omfattar miljö, mänskliga rättigheter, affärsetik, finansiell integritet, arbetsrätt, leverantörsstyrning och antikorruption. Upphandlingsprocessen består av en analysfas, en förhandsgranskning och en upphandlingsfas. I alla faser förs en löpande dialog med leverantörerna. Våra Contract Managers sköter kontakterna medan inköpsavdelningen ansvarar för själva avtalet. Personer med operativa befattningar, såsom projektledare och chefer inom fastighetsförvaltningen, ansvarar för avtalsstyrningen.

Bedömningar. I upphandlingsfasen gör vi leverantörsbedömningar, följt av återkommande utvärderingar under hela affärsrelationen. Leverantörerna bedöms inom områden såsom solicitet, affärsintegritet, hållbarhet, säkerhet och integritet/GDPR i syfte att minska vår riskexponering och få en hållbar leverantörskedja.

Högriskkategorier. En utökad process används vid upphandlingar inom högriskkategorier baserat på produktens, tjänstens och/eller leverantörens karaktär. Group Procurement Director ansvarar tillsammans med CAMSO och GRC Director för att löpande identifiera och uppdatera affärsområden och produktkategorier som bedöms ha en

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E84F310EF6B79

förhöjd riskprofil, exempelvis inom områden som miljö, arbetsmiljö (hälsa och säkerhet), mänskliga rättigheter och korruption. Högriskländer identifieras med hjälp av Human Rights Index. Alla upphandlingar inom ramen för den avancerade processen är föremål för återkommande uppföljningar och omvärderingar. Under 2024 implementerade vi ett system med leverantörskontroller som hjälper oss att identifiera och minska potentiella leverantörsrisker som till exempel inblandning i olagliga aktiviteter. Vi vill säkerställa att vi inte indirekt bidrar till korruption eller oetiska affärsmetoder genom samarbeten med parter som är föremål för internationella sanktioner eller har dåligt rykte. Alla leverantörer där våra inköp överskrider 29 000 kr (2 500 euro) måste genomgå granskningen. Granskningen täcker eventuella sanktioner mot företaget och dess verkliga huvudmän, negativ press och personer i politiskt utsatt ställning. Vi gör även kreditprövningar av de största leverantörerna.

Inspektioner. Om vi misstänker att en leverantör bryter mot våra Business Partners Principles kan vi göra platsinspektioner för att kontrollera och godkänna efterlevnaden.

Anmälan och hantering av incidenter. Incidenter, huvudsakligen de som kan tillskrivas bristande efterlevnad av våra Business Partner Principles, anmäls till den lokala inköpschefen och eskaleras till Group Procurement Director. Lagbrott anmäls till myndigheterna i enlighet med lokal lagstiftning och i samråd med koncernens juridikavdelning och GRC-funktionen. För den som vill vara anonym kan en anmälan göras via visselblåsarfunktionen.

Utbildningar för att öka medvetenheten hos affärspartners. Alla lokalkontor har tillgång till en etablerad process med utbildningar och initiativ som hjälper leverantörerna att utvecklas. Vi håller styrningsmöten med leverantörer utifrån storleken på våra inköp, riskprofilen och antalet rapporterade incidenter. Det finns planer på att ta fram en digital utbildning för leverantörerna med utdrag från våra Business Partner Principles beträffande arbetsmiljö, hälsa och säkerhet.

Transparens och dokumentation. Avtal, dokumentation från upphandlingen och andra formella interaktioner med leverantörer ska sparas och göras tillgängliga för att säkerställa transparens, spårbarhet, jämförelser och korrekt avtalshantering.

Förebyggande av sena betalningar. I Procurement Manual finns det detaljerad information om våra standardavtal och faktureringsvillkor. Standardbetalningsvillkoren är minst 30 dagar från fakturadatum och vi har rutiner som säkerställer att alla fakturor betalas i tid. Betalningsvillkoren är desamma oavsett typen av leverantör. Den fullständiga processen för leverantörsbedömningar beskrivs i diagrammet nedan.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A68CF-A2AE-4ADF-8D5E-94F910EFF879

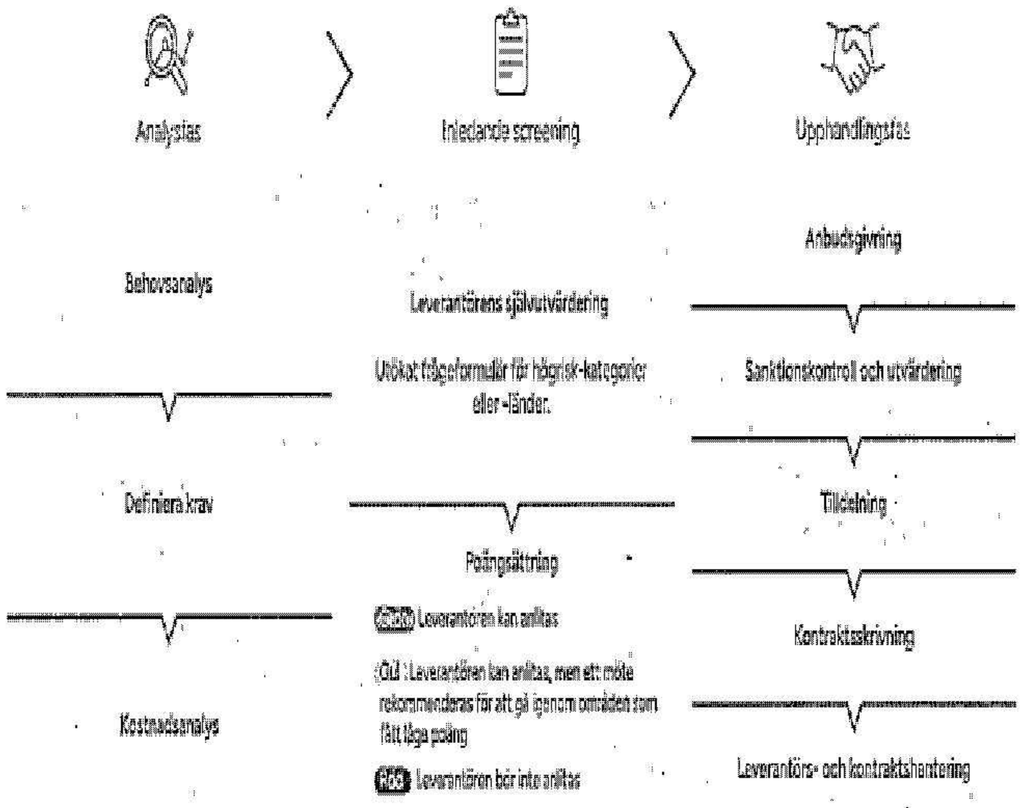
ank=20250711:20250714128?2

Process för leverantörsbedömningar

S2-3 Rutiner för att gottgöra för negativa inverkningar och kanaler genom vilka arbetstagare i värdekedjan kan uppmärksamma problem

Vi har väl beprövade mekanismer på plats för att hantera negativa inverkningar och vår visselblåsarfunktion möjliggör konfidentiella anmälningar av diskriminering, trakasserier, korruption och policybrott (se G1-1). Eventuell gottgörelse styrs av våra processer för visselblåsning och upphandling, där det finns tydliga steg för hur man utreder anmälda oegentligheter och vidtar korrigerande åtgärder. I samband med gottgörelsen kontaktar vi berörda arbetstagare och relevanta intressenter och prioriterar lösningar som återställer rättigheter och förhindrar upprepning. Våra metoder innefattar skadekompensation, revidering av leverantörsavtal och förbättring av övervakningssystem vid behov.

Revisions- och GRC-kommittén och inköpsfunktionen utövar tillsyn över hur gottgörelse tillämpas, och tillsammans med verksamhetsansvariga övervakar de även implementeringen av åtgärderna. Vi utvärderar regelbundet effektiviteten av våra klagomålsmekanismer genom att följa upp ärendehanteringen.



S2-4 Åtgärder avseende väsentliga inverkningar på arbetstagare i värdekedjan, och sätt att hantera riskerna och utnyttja möjligheterna vad gäller arbetstagare i värdekedjan

Kränkning av mänskliga rättigheter i högrisktländer och -kategorier

Våra största leverantörer ur ett kostnadsperspektiv är byggföretag inom EU. För den här typen av företag använder vi oss av en standardavtalsmodell, där leverantörerna ansvarar helt för den egna personalens arbetsvillkor. Hållbarhetskrav finns införlivade i alla våra avtal. Alla kontrakterade leverantörer måste underteckna våra Business Partner Principles och säkerställa att även företagen i deras leverantörskedja följer dem.

Under 2023 genomförde vi en omfattande bedömning av väsentliga risker för mänskliga rättigheter och identifierade områden med hög påverkan, exempelvis solpaneler och byggmaterial. Vi har även identifierat riskkategorier och risktländer i den globala leverantörskedjan och vidtar extra åtgärder vid inköp från dessa länder eller kategorier i form av ytterligare screeningfrågor, dialoger och handlingsplaner. Denna bedömning var fortsatt giltig under 2024 och vägleder oss i det dagliga arbetet.

Inköpsstrategier, hantering och beslut bygger på återkoppling från anställda som har direktkontakt med leverantörerna. I Tyskland har vi regelbundna möten med fastighetsskötare och projektledare för att bilda oss en uppfattning om leverantörerna, granska deras metoder och utvärdera kvaliteten och effektiviteten i relationen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Resultat, mått och mål

S2-5 Mål för hur väsentliga negativa inverkningar ska hanteras, positiva inverkningar stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras med koppling till arbetstagare i värdekedjan

Heimstaden Bostad har ett mål att 100% av bolagets kontrakterade affärspartners undertecknar Business Partner Principles (BPP), med en nuvarande andel undertecknade på 56%. Denna siffra speglar det faktum att många av avtalen härrör från en tid då inkluderingen av bolagets uppförandekod eller BPP ännu inte var ett standardkrav. För äldre avtal kan dokumentationen för att dessa principer följs därför vara mindre omfattande, och i vissa fall är registreringen av undertecknare begränsad.

För att komma till rätta med detta gap och öka andelen undertecknade avtal har Heimstaden Bostad stärkt samtliga onboardingprocesser. Alla nya leverantörskontrakt använder nu Heimstaden Bostads standardiserade mallar som bygger in BPP som en obligatorisk komponent. Dessutom genomför nya leverantörer en självutvärdering under onboarding, vilken kräver att de uttryckligen godkänner bolagets BPP. Dessa åtgärder säkerställer att partnerskap överensstämmer med bolagets hållbarhetsmål och möjliggör framsteg mot att nå målet om 100%. Under 2024 upprätthöll Heimstaden Bostad giltiga avtal med 1 379 leverantörer, varav 778 har undertecknat BPP, antingen under rapportperioden eller tidigare.

100% av Heimstaden Bostads nya leverantörer screenas antingen via en självutvärdering eller, i de fall leverantörer inte fullföljer självbedömningen, via en skrivbordsundersökning för att samla in nödvändig information. Det innebär att söka efter relevant data på leverantörernas webbplatser, inklusive deras uppförandekod, hållbarhetsrapporter, ledningssystem och processer för uppföljning av krav på leverantörsnivå. För ytterligare information, se avsnitt S2. Utmaningar kan uppstå med leverantörer i Tjeckien och Polen, särskilt mindre tjänsteleverantörer, på grund av begränsad online-närvaro.

Trots detta gör Heimstaden Bostad noggranna sökningar för att bedöma risker och säkerställa efterlevnad av relevanta hållbarhetsstandarder.

Allt eftersom processerna utvecklas strävar bolaget efter att säkerställa att samtliga leverantörer slutför självutvärderingen och förbättrar uppföljningarna.

NYA LEVERANTÖRER MED RAMAVTAL (ENHETSSPECIFIKT)

	2024	2023
Antal nya leverantörer[1] med ramavtal	93	58
varav granskade[2]	100%	100%

Det finns inga betydande förändringar i leverantörskedjan eller i leverantörsrelationer, inklusive val och uppsägning av leverantörer.
Uppgifterna samlas in på årsbasis.
[1] Nya leverantörer som granskats avseende miljöpåverkan och Nya leverantörer som granskats avseende social påverkan (Sverige, Norge, Danmark)
[2] Baserat på skrivbordsundersökningar

Redovisningsprinciper

Upplysningskrav i ESRS	Datapunkt/mått	Redovisningsprincip
Enhetsspecifikt mått	Business Partner Principles	Antal och procentandel av kontrakterade leverantörer som har undertecknat Business Partner Principles ute i länderna konsolideras och dividera med det totala antalet kontrakterade leverantörer under 2024.
Enhetsspecifikt mått	Nya leverantörer som granskades avseende social påverkan	Nya leverantörer som granskats avseende social påverkan beräknas utifrån antalet granskade nya leverantörer med ramavtal.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A9BCFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714128?3

S4 Konsumenter och slutanvändare



Vi strävar efter att erbjuda omtänksamma boenden (Friendly Homes) och tillgodose hyresgästernas behov och förväntningar. Fokus ligger på att förbättra kundupplevelsen och främja inkluderande boendelösningar. Hyresgästerna påverkas av faktorer såsom dataskydd, hälsa och säkerhet samt social integration. Genom att väga in dessa faktorer minskar vi de potentiella riskerna och de negativa inverkningarna. Vi skapar även möjligheter till mervärde för hyresgästerna, vilket ökar trivseln och förtroendet.

Konsekvenser, risker och möjligheter

ESRS2 SBM-3 – Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell kopplat till konsumenter och slutanvändare

Under den dubbla väsentlighetsbedömningen identifierades följande inverkningar, risker och möjligheter:

		Plats i värdekedjan			Tidshorisont		
S4 Konsumenter och slutanvändare		Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Dataskydd och datainträng	Risk			0	0	0	0
Risker för fysisk hälsa och säkerhet	Negativ inverkan			0	0	0	0
Inkluderande bostäder	Positiv inverkan			0	0	0	0

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A38CFA2AE4ADF8D6E94F310EF6B79

Dataskydd och dataintrång

Underlåtenhet att följa dataskyddslagar som GDPR kan leda till böter och skada vårt anseende. Vår affärsmodell innebär att vi hanterar känsliga uppgifter om hyresgästerna, och vi åläggs därmed ansvaret att upprätthålla höga standarder för dataskydd och integritet. Denna risk föreligger på kort, medellång och lång sikt nedströms i värdekedjan.

Risker för fysisk hälsa och säkerhet

Om vi inte bedriver regelbundet underhåll, eller om vi använder oss av skadliga byggmaterial, kan detta få negativa inverkningar på hyresgästernas hälsa och säkerhet. Underlåtenhet att följa strikta normer kan leda till fysisk skada eller exponering för farliga förhållanden, vilket i sin tur kan leda till ökad vakansgrad, missnöje bland hyresgästerna och skada vårt anseende. Denna negativa inverkan föreligger på kort, medellång och lång sikt nedströms i värdekedjan.

Inkluderande bostäder

Vi kan ha en positiv inverkan på den sociala integrationen genom att erbjuda inkluderande bostadskontrakt till utsatta grupper. Genom att integrera social inkludering i affärsmodellen kan vi öka hyresgästernas lojalitet och stärka varumärkets anseende. Denna positiva inverkan föreligger på kort, medellång och lång sikt nedströms i värdekedjan.

Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

S4-1 Policyer för konsumenter och slutanvändare

I vår **Privacy Policy** och **Privacy Manual** fastställs vägledande principer för hur vi ska stärka dataskyddsrutiner, säkerställa regelefterlevnad, hantera skyldigheter kring dataskydd och minimera riskerna. Här definieras en enhetlig uppsättning principer som säkerställer att personuppgifter används på ett transparent och rimligt sätt, endast för specifika syften, med noggrannhet, minsta möjliga datainsamling och med fastställda lagringstider.

Personuppgifter granskas och uppdateras vid behov, med lagringstider fastställda i alla relevanta system för att säkerställa att uppgifterna inte sparas längre än nödvändigt. Policyn innehåller rutiner för hur man hanterar konflikter mellan policykrav, handböcker och inhemsk lagstiftning samt mekanismer som säkerställer att hyresgäster kan utöva sina rättigheter. Vi skyddar personuppgifter i enlighet med GDPR och andra tillämpliga lagar med säkerhetsprotokoll, inklusive kryptering, åtkomstkontroll och ett ramverk för incidenthantering.

Chief Legal Officer (CLO) har med Co-CEO:s godkännande utsetts till koncernens policyägare och kan därmed utöva tillsyn över personuppgiftsbehandlingen och delegera administrationen till Group Legal Privacy-teamet. På landsnivå agerar den lokala Head of Legal & GRC (eller ekonomifunktionen om sådan saknas) som landsägare och ansvarar för regelefterlevnad, implementering och övervakning av efterlevnad. I enlighet med Privacy Manual delas ansvaret på koncernnivå mellan funktionsägarna, med stöd av koncern- och landsledning för regelefterlevnad och ansvarstagande.

Våra Business Partner Principles anger vilka förväntningar vi har på våra leverantörer och partners och lyfter fram hållbarhet, etiska inköp och kvalitetsmaterial som förutsättningar för att kunna erbjuda hälsosamma och trygga boendemiljöer, medan vår **uppförandekod** sätter upp ramarna för etiskt beteende gentemot hyresgästerna (se G1-1).

S4-2 Rutiner för kontakter med konsumenter och slutanvändare angående inverkningar

Genom att främja öppen kommunikation, införa välstrukturerade kontaktvägar och svara på feedback kan vi förbättra boendeupplevelsen för hyresgästerna och bidra till lokalsamhällena där vi verkar.

För att bättre förstå kundernas förväntningar och upplevelser samt hitta förbättringsområden gör vi regelbundna **kundnöjdhetsundersökningar**, bland annat en stor årlig undersökning och kortare enkäter kopplade till viktiga milstolpar i kundens livscykel.

Vi anordnar **lokala evenemang och aktiviteter** som främjar gemenskap och leder till omtänksamma bostadsområden. Målet är att skapa grannsämja och underlätta hyresgästernas kontakt med oss, varandra och lokalsamhället.

Vi använder **digitala verktyg** för att ge hyresgästerna tillgång till vår service. Exempel på detta är det digitala hjälpcentrat och kundchatten. Den digitala kundportalen MyHome finns på de flesta av våra marknader och ger hyresgästerna enkel tillgång till information om det egna hemmet. De kan också felanmäla problem i bostäderna och de gemensamma utrymmena.

Vi håller hyresgästerna uppdaterade om praktisk information och olika initiativ via våra **kommunikationskanaler**, bland annat i form av nyhetsbrev, kundportal och broschyrer vid in- och utflyttning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF8B79

ank=20250711;20250714128?4

Group Director Brand and Communications och Group Director Customer Care and Insights utövar tillsyn över vår kontaktstrategi och ser till att hyresgästernas synpunkter integreras i strategi och planer. Vi utvärderar effektiviteten i vårt kontaktarbete genom att analysera undersökningsresultat, följa upp kundnöjdhet och läsa feedback.

S4-3 Rutiner för att gottgöra för negativa inverkningar och kanaler genom vilka konsumenter och slutanvändare kan uppmärksamma problem

Tack vare visselblåsarverktyget kan hyresgästerna göra konfidentiella anmälningar utan risk för repressalier (se G1-1). Hyresgäster kan också anmäla problem eller väcka förslag via våra kundnöjdhetsundersökningar, MyHome-portalen eller direkt till kundtjänst via e-post, telefon eller chatt. Särskilda svarsteam är utbildade i effektiv klagomålshantering och ser till att problemen åtgärdas så fort som möjligt på ett transparent och ansvarsfullt sätt.

S4-4 Åtgärder avseende väsentliga inverkningar för konsumenter och slutanvändare och strategier för att hantera riskerna och utnyttja möjligheterna, vad gäller konsumenter och slutanvändare, och dessa åtgärders ändamålsenlighet

Dataskydd och dataintrång

Vi identifierar och dokumenterar den rättsliga grunden för alla aktiviteter som rör behandling av personuppgifter. Personuppgifter behandlas på ett rimligt och transparent sätt och hyresgästerna informeras om sina rättigheter (se S4-1). Genom att begränsa mängden och lagringstiden för personuppgifter minskar vi riskerna och förbättrar effektiviteten.

Vi gör regelbundet riskbedömningar för att identifiera och minska risken för dataintrång. Vi har rutiner för att hantera dataintrång och kritiska incidenter rapporteras omgående till integritetsgruppen på juridikavdelningen; vid behov kommuniceras de även till relevanta myndigheter och berörda personer. Avvikelser rapporteras till koncernens funktionsägare eller landsägare medan kritiska ärenden eskaleras till integritetsgruppen på juridikavdelningen och chefsjuristen. Åtgärder vidtas vid behov och återkommande frågor följs upp för att säkerställa att vi har en heltäckande riskhantering.

Landsägare bidrar till löpande förbättringar via lokala integritetsforum medan koncernens funktionsägare samarbetar kring högprioriterade integritetsrisker via verkställande GRC- och internkontrollskommittén. Genom att dela upp arbetet förbättras vår förmåga att hantera risker på ett effektivt sätt.

Alla anställda genomgår en dataskyddsutbildning var 18:e månad för att säkerställa regelefterlevnad. Ytterligare utbildningar kan ges på lokal nivå utifrån specifika riskbedömningar. Utbildningen täcker viktiga sekretessrutiner, datahantering och regelefterlevnad. Vi följer noga upp att alla i organisationen slutför sina utbildningar.

Under 2024 inledde vi ett dataskyddsprojekt på samtliga marknader i syfte att identifiera lokala risker i samband med efterlevnaden av GDPR och andra integritetslagar. Vi har även uppdaterat och anpassat vår cookie- och bannerpolicy till att gälla för alla marknader.

Risker för fysisk hälsa och säkerhet

Vi följer gällande lagstiftning och alla riktlinjer från myndigheter. Våra fastighetsskötare utbildas två gånger om året i första hjälpen, säkerhetsrutiner och riskhantering. De har en viktig roll att spela i skyddet av hyresgästerna då de befinner sig ute i fastigheterna på daglig basis för att se till så att brandskyddet fungerar, att korridorerna är fria från bråte, att avfallet sorteras på rätt sätt (inklusive farligt avfall) och att belysning och installationer fungerar. De inspekterar även lekplatser, grönområden och omgivningar för att skapa trygga och trivsamma miljöer. På vintern röjer de snö och is för att minimera risker.

Vi samarbetar med kommuner och andra fastighetsägare kring trygghetsfrågor i våra bostadsområden, och på vissa ställen har vi infört extra övervakning eller vakter för att garantera att inga incidenter inträffar. Vi anlitar säkerhetsföretag på alla marknader för att hantera trygghetsincidenter i våra fastigheter utanför kontorstid.

Dessa ansvarsområden faller under fastighetsförvaltningen. Resultatet följs upp genom regelbundna inspektioner av fastigheterna, kundnöjdhetsundersökningar och efterlevnadskontroller.

Inkluderande bostäder

Vi har en positiv inverkan på våra lokalsamhällen genom att verka för social integration. Vi samarbetar med kommuner och organisationer för att erbjuda bostäder till utsatta grupper som står långt ifrån bostadsmarknaden. Dessutom engagerar vi oss i lokala samhällsinitiativ såsom läxhjälp, krisboenden och stöd till flyktingar. I Sverige fortsätter vi att arbeta med vår nollvision för vräkningar 2030 i samarbete med utvalda kommuner.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A38BCFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Resultat, mått och mål

S4-5 Mål för hur väsentliga negativa inverkningar ska hanteras, positiva inverkningar stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras med koppling till konsumenter och slutanvändare

Vi har satt upp mål för 2026 avseende: Kundundersökning – Serviceindex (betyg: 80%), Kundundersökning – Tar kunden på allvar (betyg: 86%), Kundundersökning – Trygghet (betyg: 80%). Vi siktar också på att ha 5 000 inkluderande bostadskontrakt senast 2026.

Resultaten från 2024 års Customer Score Card visar stabila positiva trender på flera nyckelmarknader. Vårt 'Serviceindex' har ökat i Tjeckien, Norge, Storbritannien och Polen, vilket återspeglar vårt engagemang för att leverera tjänster av hög kvalitet. Även betyget 'Tar kunden på allvar' har ökat i Danmark, Norge och Finland, vilket visar att vårt arbete för förbättrad serviceleverans, kommunikation och lyhördhet ger positiva resultat.

Tryggheten har ökat i Tjeckien och Norge som ett resultat av renoveringar av källare och dörrar i Tjeckien, samt nya säkerhetskameror och uppgraderade dörrlås i Norge.

För att förbättra betygen i Tyskland och Nederländerna uppdaterar vi ärendehantering och kundsupport genom ökad digitalisering och självbetjäningslösningar, bland annat genom MyHome-kundportalen och en AI chatbot vilket lägger en stark grund för fortsatta framsteg. Genom att agera på kundernas återkoppling fortsätter Bolaget förbättra kundupplevelsen och leverera omtänksamma boenden (Friendly Homes).

KUNDBETYG (ENHETSSPECIFIK)

Serviceindex (skala 0–100)

	2024	2023
Totalt (viktat medelvärde)[1]	71,3	73,6
Sverige	76,5	76,9
Tyskland	51,5	58,4
Danmark	72,8	73,4
Nederländerna	62,2	65,2
Tjeckien	72,6	71,1
Norge	79,1	76,5
Storbritannien	78,1	75,2
Polen	87,5	84,5
Finland	76,4	75,4

[1] *Målet är 80% senast 2026*

Tar kunden på allvar (skala 0–100)

	2024	2023
Totalt (viktat medelvärde)[1]	73,8	77,3
Sverige	80,6	82
Tyskland	43,1	52,4
Danmark	73,9	72,9
Nederländerna	55,4	63,5
Tjeckien	78,6	79
Norge	85,8	84,6
Storbritannien	75,9	80,1
Polen	89,3	91,4
Finland	75,7	74,1

[1] *Målet är 86% senast 2026*

Trygghet (skala 0–100)

Security score (scale 0–100)	2024	2023
Totalt (viktat medelvärde)[1]	73,6	74,9
Sverige	77,4	76,6
Tyskland	58,7	66,1
Danmark	77,8	79
Nederländerna	69,5	74,1
Tjeckien	70,9	68
Norge	76,4	74,7
Storbritannien	82,1	81,1
Polen	90,1	90,8
Finland	75,3	76,7

[1] *Målet är 80% senast 2026*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714412875

MÅL OCH UPPFÖLJNING FÖR LOKALSAMHÄLLEN (KONCERNOMFATTANDE, ENHETSSPECIFIK)

	2024	2023
Totalt antal inkluderande bostadskontrakt[1]	4 977	4 691
varav sociala kontrakt	2 889	2 660
varav affordable housing-kontrakt	2 088	2 031
Andel reglerade intäkter för bostäder	58%	57%

[1] *Inkluderande bostadskontrakt redovisas endast för relevanta marknader. Målet är 5 000 senast 2026.*

Redovisningsprinciper

Upplysningskrav i ESRS	Datapunkt/mått	Redovisningsprincip
Enhetsspecifikt mått	Kundbetyg	Kundnöjdhetsundersökningen genomförs en gång om året i samtliga länder. Undersökningsplattformen sammanställer data inom områdena Serviceindex (skala 0–100), Tar kunden på allvar (skala 0–100) och Trygghet (skala 0–100). Den redovisade procentsatsen motsvarar andelen kunder som gav betyget "nöjd" eller "mycket nöjd".
Enhetsspecifikt mått	Inkluderande bostads-kontrakt	Inkluderande bostadskontrakt omfattar affordable housing-kontrakt och sociala kontrakt. Data samlas in kvartalsvis i alla länder via olika system och sammanställs sedan på en digital plattform för användning i hållbarhetsredovisningen. Siffrorna redovisas för relevanta länder.
Enhetsspecifikt mått	Sociala kontrakt	Hyreskontrakt som upprättas i samarbete med kommuner eller ideella organisationer som specifikt riktar sig till utsatta personer som står långt från bostadsmarknaden, till exempel hemlösa, nyanlända invandrare eller personer med funktionsnedsättningar. Sverige, Norge, Danmark, Nederländerna, Tyskland, Tjeckien och Finland lämnar information om sådana kontrakt.
Enhetsspecifikt mått	Affordable housing-kontrakt	Kontrakt där myndigheterna reglerar maximal hyra samt maximal inkomstnivå för hyresgästerna. Nederländerna och Storbritannien lämnar information om sådana kontrakt.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D6E94F310EF6B78

Bolagsstyrningsinformation



G1 Ansvarsfullt företagande

Företagets värderingar, kultur och strategi understryker vikten av att verksamheten bedrivs på ett ansvarsfullt sätt i enlighet med högsta etiska standarder. Om företagsansvaret inte tas på allvar kan det leda till ökad risk för överanvändning av naturresurser, kränkningar av mänskliga rättigheter i leverantörskedjan, arbetsplatsolyckor och utmaningar i att attrahera talanger. Integritet är viktigt för oss och vi följer gällande lagar och förordningar. Vi strävar efter en stark efterlevnadskultur med regelbundna utbildningar och medvetandehöjande initiativ.

Konsekvenser, risker och möjligheter

ESRS 2 SBM-3 Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell kopplat till ansvarsfullt företagande

Under den dubbla väsentlighetsbedömningen identifierades följande inverkningar, risker och möjligheter:

		Plats i värdekedjan			Tidshorisont		
G1 Ansvarsfullt företagande		Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Korruption och mutor	Risk	•	•	•	•	•	•
Kontakt med politiska intressenter	Möjlighet		•		•	•	•

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D9E94F910EF6879

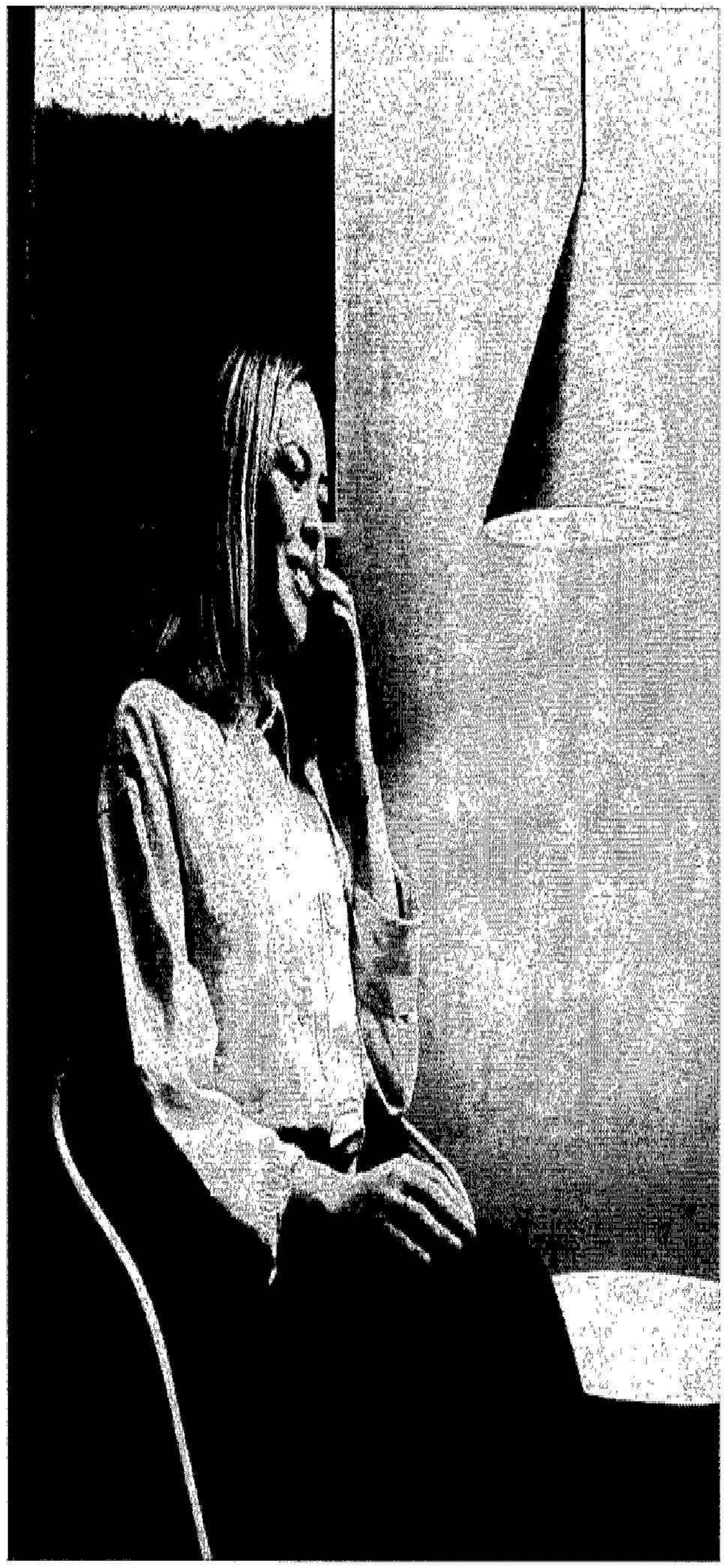
ank=20250711;20250714128?6

Korruption och mutor

Några av länderna som vi är verksamma i ligger relativt högt upp i korruptionsindex, till exempel Tjeckien och Polen, vilket indikerar en högre risknivå. Dessutom är fastighetssektorn i sig exponerad för affärsetiska incidenter genom det höga antalet kontakter med både statliga och kommunala tjänstemän och en leverantörskedja med många utländska arbetstagare. Mut- eller korruptionsincidenter kan leda till böter, andra rättsliga följder och försämrat rykte, vilket i sin tur undergräver affärsrelationerna med kunder, leverantörer och andra intressenter. Denna risk anses vara systemisk för branschen och de länder som avses. Denna risk föreligger på kort, medellång och lång sikt i alla delar av värdekedjan.

Kontakt med politiska intressenter

Vi verkar på marknader som i hög grad påverkas av politiska beslut, inklusive frågor såsom hyresregleringar, beskattning, fastighetsutveckling och miljökrav. Vi ser finansiella möjligheter i politiskt engagemang. Därför vill vi vara delaktiga i lagstiftningsprocesser som påverkar fastighetsbranschen och proaktivt hantera risker med koppling till lagändringar och politiska beslut som rör till exempel skatteincitament för fastighetsutveckling, renovering, förnybar energi och energieffektivitet. Genom att odla goda relationer med relevanta politiska intressenter har vi större möjlighet att påverka möjligheten till nyproduktion och utveckling av det befintliga beståndet. Denna möjlighet föreligger på kort, medellång och lång sikt i vår egen verksamhet.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A99CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B78

Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

G1-1 Policyer för ansvarsfullt företagande och företagskultur

Vår inställning till ansvarsfullt företagande är fast förankrad i vårt ramverk för styrning och beskriver hur vi gör affärer samt vilka förväntningar vi har på leverantörer och affärspartners. En detaljerad översikt över ramverket finns i avsnittet om bolagsstyrning på sidan 58.

År 2019 skrev Heimstaden under FN:s Global Compact och åtog sig att följa de tio principerna för mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljöansvar och antikorruption. Åtagandet gäller även Heimstaden Bostad.

En kultur som präglas av integritet

Vi anser att beslut som rör affärsetik måste fattas på toppnivån. Revisions- och GRC-kommittén utövar tillsyn över styrning, risk och efterlevnad (GRC). Den utvärderar lämpligheten och effektiviteten av vårt ramverk för styrning och övervakar implementeringen av riskreducerande åtgärder. Revisions- och GRC-kommittén övervakar också efterlevnaden av uppförandekoden och de anmälningar som inkommer via visselblåsarfunktionen.

Koncernledningen ansvarar tillsammans med GRC-funktionen för att implementera uppförandekoden och främja en kultur som präglas av integritet. GRC-frågor avhandlas under kvartalsvisa möten mellan de lokala ledningsgrupperna och koncernledningen, och man följer då upp framstegen i varje region. Alla lokala marknader har en representant för Legal & GRC som hanterar implementeringen, antingen som en separat funktion eller som en del av ekonomifunktionen.

Särskilt fokus läggs på relationer med offentliganställda tjänstemän, då dessa utgör en större risk. Vi kontrollerar att all lobbyverksamhet som utförs å våra vägnar sker på ett lämpligt sätt. All politisk lobbyverksamhet, kontakter och möten ska genomföras på ett transparent sätt utan koppling till ekonomiska bidrag.

Uppförandekod

Bolgets uppförandekod innehåller etiska riktlinjer för hur vi ska bedriva vår verksamhet. Den bekräftar vårt engagemang för lika möjligheter och vår nolltolerans mot alla former av brottslighet, korruption, bedrägeri, mutor, penningtvätt, intressekonflikter, integritetskränkningar, konkurrensbegränsande åtgärder, insiderhandel, brott mot mänskliga rättigheter, dålig arbetsmiljö, trakasserier och repressalier. Uppförandekoden beskriver också bolagets ansvar för att bedriva en transparent verksamhet och skydda personuppgifter. Den speglar bolagets engagemang för miljö och klimat samt den roll vi spelar för lokalsamhällen och den ekonomiska tillväxten. Den följer FN:s vägledande principer och ILO:s deklaration.

Uppförandekoden gäller för alla som arbetar för och med bolaget; anställda, styrelseledamöter, konsulter, agenter, affärspartners och andra parter som agerar å bolagets vägnar. Uppförandekoden kompletteras med detaljerade policyer, handböcker, riktlinjer och rutiner.

Brott mot uppförandekoden kan leda till ett enskilt disciplinärt samtal, varning, omplacering eller, i allvarliga fall, uppsägning. Alla incidenter som berör korruption och annan olaglig verksamhet åtgärdas omedelbart och resulterar i en anmälan till relevanta myndigheter när lagen så kräver. Överträdelser kan också leda till uppdaterade och/eller nya interna styrdokument eller uppdaterad och/eller ytterligare utbildning inom ett relevant policyområde. Rutiner för intern kontroll kan också komma att implementeras eller uppdateras.

Uppförandekoden granskas av revisions- och GRC-kommittén. Styrelsen äger och godkänner alla ändringar i uppförandekoden när den ses över och uppdateras i enlighet med lagändringar och interna behov. En uppdaterad version godkändes av styrelsen under 2024.

Visselblåsning

Heimstaden Bostad har en visselblåsarfunktion där anställda, kunder och externa intressenter kan anmäla eventuella oegentligheter, olagliga handlingar och brott mot vår uppförandekod. Systemet ägs och hanteras av en neutral tredje part. Vår Whistleblower Policy anger hur rapporterade fall ska behandlas, följas upp och kommuniceras.

Under 2024 flyttades visselblåsarfunktionen från People & Culture till GRC-funktionen. Vi genomförde en intern informationskampanj som förklarade hur processen går till och hur ärenden hanteras, betonade ledningens strävan efter etiska affärsmetoder och delade vanliga frågor och svar för att underlätta förståelsen. Relevanta utbildningar kommer att anordnas på alla ledningsnivåer och för personer som hanterar dessa ärenden under första kvartalet 2025.

Under 2024 utreddes 9 ärenden som inkommit via visselblåsarsystemet som potentiella brott mot uppförandekoden, varav 8 har stängts och 1

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E84F310EF6B79

ank=20250711;20250714128?7

fortfarande är under utredning. All visselblåsning och relaterade incidenter rapporteras till styrelsen på kvartalsbasis.

Visselblåsare åtnjuter skydd mot alla former av repressalier, diskriminering eller disciplinära åtgärder, enligt EU:s regelverk. Vi tolererar inte någon form av vedergällning – inklusive särbehandling, degradering, avstängning eller förlust av förmåner – mot någon som i god tro anmält ett potentiellt missförhållande eller hjälpt till i en utredning. Vår externa visselblåsarkanal möjliggör anonyma anmälningar. Alla anmälningar hanteras konfidentiellt och delas med så få berörda personer som möjligt, i enlighet med våra riktlinjer för visselblåsning.

Utbildning och uppföljning

Utbildning och medvetandehöjande aktiviteter är viktiga för att främja en kultur som präglas av integritet och skapa en gemensam förståelse för vad som förväntas av de anställda. Vårt People & Culture-team ansvarar för att utbilda de anställda i vår uppförandekod, kultur och värderingar samt i hur man anmäler oegentligheter med hjälp av våra verktyg för visselblåsning och medarbetarundersökningar. GRC-funktionen ansvarar för uppdateringar av uppförandekoden och relevanta läromedel.

Vi genomför obligatoriska digitala kurser var 18:e månad och People & Culture tillhandahåller workshopmaterial till cheferna med fokus på affärsetik, mänskliga rättigheter och arbetsvillkor. Nyanställda skriver under uppförandekoden under introduktionen och genomgår obligatorisk utbildning under sin första månad på jobbet. Alla anställda måste skriva under uppförandekoden på nytt en gång om året. Även styrelsen måste skriva under koden en gång om året. Under 2024 lanserade vi korta kurser om intressekonflikter och visselblåsning i samband med implementeringen av ett register över intressekonflikter.

Chefer ansvarar för att deras team har korrekt utbildning och information, medan People & Culture övervakar genomförandegraden kvartalsvis eller oftare på begäran eller vid behov.

Betalningar

I Procurement Manual finns det detaljerad information om våra standardavtal och faktureringsvillkor. Standardbetalningsvillkoren är minst 30 dagar från fakturadatum och vi har rutiner som säkerställer att alla fakturor betalas före angivet sista betalningsdatum. Betalningsvillkoren är desamma oavsett typen av leverantör. För närvarande finns det inga öppna inkassoärenden riktade mot företaget.

G1-3 Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor

Vi har nolltolerans för mutor och korruption, vilket beskrivs i vår Anti-Corruption Policy och understryks i vår uppförandekod. I linje med vårt engagemang för FN:s Global Compact vidtar vi aktivt antikorruptionsåtgärder inom vårt system för regelefterlevnad, vilket omfattar interna policyer och hela vår värdekedja. Utöver ramverket för styrning omfattar vårt fullständiga ramverk för antikorruption även följande:

- Riktlinjer för gåvor och representation
- Auktoriseringsmatriser för koncernen och länderna
- Group Accounting Manual
- Frågeformuläret Know Your Counterparty
- Procurement Manual
- Riktlinjer för medlemskap, sponsring, hållbarhetspartnerskap och donationer

GRC-funktionen ansvarar för vår Anti-Corruption Policy och för implementeringen av Anti-Corruption Manual. Policyn godkänns av Co-CEO.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Koncernfunktionerna, och i synnerhet investeringsteamen, är exponerade för specifika risker relaterade till insiderhandel och sekretess. Två utbildningar genomfördes under 2024 för att säkerställa att relevanta medarbetare informerades om vår policy, handbok och riktlinjer för insiderhandel.

Vår Anti-Corruption Due Diligence Process kan sammanfattas på följande sätt:

1. **Policyåtagande.** Under 2024 uppdaterade vi vår Anti-Corruption Policy och tog fram en ny Anti-Corruption Manual. Group Director GRC har fått i mandat från CLO att administrera Anti-Corruption Policy och implementera Anti-Corruption Manual i hela koncernen.
2. **Business Partner Principles.** Under 2024 uppdaterade vi våra Business Partner Principles, som måste undertecknas av alla affärspartners och leverantörer, och som täcker alla former av korruption och specificerar representation och gåvor, sanktioner, informationshantering, bedrägeri och penningtvätt samt skydd av personuppgifter.
3. **Utbildningar för anställda.** Alla anställda måste genomgå vår obligatoriska utbildning om mutor och korruption vid anställningstillfället och därefter var 18:e månad. Utbildningen beskriver förväntade beteenden, ger exempel på affärssituationer där det föreligger risk för mutor eller korruption, belyser dilemman och avslutas med ett test där de anställda får visa vad de lärt sig. Vi erbjuder ytterligare utbildningar till specifika riskutsatta funktioner. Under 2024 anordnades utbildningar om intressekonflikter riktade till ledningen, People & Culture och landscheferna. Vi har också anordnat utbildningar om intressekonflikter, visselblåsning och hållbarhet riktade till personal, ledning och styrelse. CLO och Group Director GRC ansvarar för att det finns aktuellt utbildningsmaterial.
4. **Övervakningsmekanism för leverantörer och andra affärspartners.** Vi har nolltolerans mot att göra affärer med personer, juridiska personer, länder eller regioner som är föremål för sanktioner. För att minimera motpartsrisken gör vi KYC-kontroller (Know Your Counterparty) och sanktionskontroller av våra affärspartners, hyresgäster och andra tredjeparter. Alla affärspartners måste underteckna våra Business Partner Principles och alla strategiska leverantörer och entreprenörer genomgår en bedömning, se S2-5. I Norge genomförs en separat bedömning i enlighet med den norska Åpenhetsloven (öppenhetslagen).
5. **Upptäckande av korruptionsrisker.** Korruptionsrisker ingår i vårt riskhanteringsverktyg och uppdateras kvartalsvis av relevanta länder, funktioner och ledningsgrupper i enlighet med vår Risk Policy och Risk Manual. Den uppdaterade riskbilden för länderna granskas och diskuteras under ledningens kvartalsgenomgång av verksamheten och den övergripande riskbilden presenteras varje halvår för revisions- och GRC-kommittén och för styrelsen.
6. **Förfarande för hantering av korruptionsfall.** Vi ber alla anställda, entreprenörer och leverantörer att anmäla eventuella farhågor om mutor eller korruption via vårt oberoende visselblåsarsystem, se G1-1.

G1-3 FÖREBYGGANDE ARBETE MOT, OCH UPPTÄCKT AV, KORRUPTION OCH MUTOR

	Chefer	Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan	Andra arbetstagare
Utbildningens omfattning			
Totalt	100%	100%	100%
Totalt som fått utbildning[1]	96%	100%	94%
Frekvens			
18 månader	X	X	X
Ämnen i utbildningen			
Hur korruption definieras	X	X	X
Policy	X	X	X
Rutiner vid misstanke/upptäckt	X	X	X

[1] *Utbildningen om korruption och mutor lanserades i december 2023 och är giltig i 18 månader, vilket ger anställda gott om tid att genomföra den. Som ett resultat av detta inkluderar de redovisade siffrorna även de som genomfört utbildningen i december 2023*

Utbildningen i korruption och mutor är tillgänglig online till 100%. År 2024 deltog cirka 200 anställda i Tjeckien i klassrumssessioner.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6879

ank=20250711;20250714:12878

Resultat, mått och mål

G1-4 Fall av korruption och mutor

G1-4 BEKRÄFTAT FALL AV KORRUPTION ELLER MUTOR

	2024
Antalet fällande domar för brott mot lagar mot korruption och mutor	0
Antalet böter för brott mot lagar mot korruption och mutor	0
Antalet bekräftade fall då egna arbetstagare har avskedats eller ålagts disciplinåtgärder för korruptions- eller mutrelaterade incidenter	0
Antalet bekräftade fall som rör avtal med affärspartner som har sagts upp eller inte förnyats på grund av brott relaterade till korruption och mutor	0
Antal anmälda fall av korruption eller mutor i samtliga visselblåsarfall	0

G1-5 Politiskt inflytande och lobbyverksamhet

Vi engagerar oss politiskt för att främja och skydda våra intressen när det gäller lagstiftning, bestämmelser och politiska beslut. Vi engagerar oss både direkt, genom kommunikation med beslutsfattare, och indirekt, genom medlemskap i branschorganisationer och andra förmedlande organisationer vars verksamhet kan påverka politik, lagar och bestämmelser. Under 2024 uppgick medlemsavgifterna i lobbyorganisationer (definierat som medlemsskap i branschorganisationer) till 4 314 461 kr.

Genom att dela med oss av vår expertis och insikter till intressenter såsom regeringstjänstemän, riksdagsledamöter och lokala myndigheter, bidrar vi till relevanta diskussioner och välgrundade beslut.

Vi upprätthåller en strikt politisk neutralitet och ger inte ekonomiskt stöd till politiska partier, politiskt motiverade organisationer eller enskilda politiker, inte ens i länder där sådant stöd är tillåtet och reglerat i lag. Om odemokratiska politiska rörelser vidtar åtgärder som strider mot Parisavtalet, våra värderingar eller uppförandekoden, kommer landscheferna att utvärdera behovet av bredare engagemang eller begränsande åtgärder och involvera CLO och CEO vid behov. Group Director Brand and Communication ansvarar för genomförandet av vår politiska påverkans- och lobbyverksamhet och rapporterar varje månad till koncernledningen och styrelsen.

Heimstaden Bostad är inte registrerat i EU:s insynsregister eller motsvarande insynsregister i någon medlemsstat. Vi har inte bedrivit någon lobbyverksamhet eller liknande arbete riktat mot EU:s tillsynsmyndigheter under 2024.

Huvudfrågor och vår ståndpunkt

Investeringar i fastigheter och bostäder är långsiktiga till sin natur. Fastighetsbranschen påverkas sällan av konjunkturförändringar. Det är en bransch med låg risk som gröds av starka demografiska trender. Vi förespråkar tydliga och okomplicerade lagar och bestämmelser som ger bättre transparens och förutsägbarhet för investerare i fastighetssektorn. Vi anser att regleringar ska göras genom breda överenskommelser som främjar stabilitet och en långsiktig och transparent vision för hållbar tillväxt som tar hänsyn till sociala och miljömässiga utmaningar.

Detta perspektiv genomsyrar vår syn på hyresregleringar, beskattning, ESG-krav och nyproduktion. Dessa frågor har direkt koppling till våra driftskostnader, förmåga att generera intäkter och utveckla verksamheten på ett hållbart sätt.

Under 2024 uppmanade vi beslutsfattarna att titta närmare på de demografiska förändringarna och behovet av nyproduktion i Europas tillväxtregioner. Gapet mellan utbud och efterfrågan på bostäder växer på flera marknader, och vi har genomgående förespråkat regleringar som underlättar fler investeringar i nyproduktion för att möta både aktuell och framtida efterfrågan. Vi försökte väcka opinion kring dessa frågor, antingen direkt eller via branschorganisationer i Danmark, Sverige, Norge, Tyskland, Tjeckien och Nederländerna.

Vi engagerade oss också i frågan om solpaneler vid nyproduktion av bostäder i Danmark. Vi uttalade oss i media och förde en direkt dialog med nationella beslutsfattare för att förenkla det nuvarande regelverket, som försvårar installationen av solpaneler och leder till högre kostnader jämfört med andra länder. En ökad användning av solpaneler i våra fastigheter skulle gynna hyresgästerna genom lägre energikostnader och miljön genom minskade utsläpp från traditionella energikällor, vilket är direkt relaterat till våra väsentliga inverkningar enligt E1-5.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A88CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Åtgärder och mål relaterade till beskattning (enhetsspecifika upplysningar)

Transparens och efterlevnad av skatteförpliktelser är grundläggande för vår verksamhet. Vi upprätthåller öppen kommunikation med relevanta skattemyndigheter och följer alla krav för skatteadministration och betalningar. Vi arbetar kontinuerligt för att följa utvecklingen av nya krav på skatteområdet. Om det råder osäkerhet kring en skattefråga, initierar Heimstaden Bostad ofta en dialog med berörda skattemyndigheter för att ta del av deras syn på frågan och tillsammans arbeta för en korrekt hantering.

Vi upprätthåller en låg skatteriskprofil genom att fokusera på korrekt skattehantering och redovisning. Vid förvärv ingår skatt som en del av koncernens due diligence-process och vi har ett nära samarbete med lokala jurister, med stöd av bolagets egna skatteexperter.

Vi övervakar vår internprissättning så att våra koncernbolag betalar rätt skatt i rätt land. Vid eventuella förseningar eller bristande efterlevnad vidtar vi omedelbara korrigeringar. Varje person som misstänker oegentligheter kan informera Group Tax eller använda vår visselblåsarfunktion.

Group Tax-funktionen utvärderar ledningens arbete genom att redovisa skatt på koncernnivå, tillhandahålla koncernöversyn av skatter och bistå med skatterådgivning. I vissa länder anlitar vi lokala skatterådgivare för att hantera och övervaka löpande skatterapportering till lokala myndigheter. I andra länder samarbetar vi med externa rådgivare för att uppfylla skatterapporteringskraven och säkerställa strikt efterlevnad av vår Tax Policy, som utvecklades och godkändes av Co-CEO under 2024. Heimstaden Bostad uppdaterar årligen dokumentation för internprissättning, bestående av ett huvuddokument för hela bolaget och lokala dokument för respektive land. Detta standardiserade ramverk säkrar transparens kring väsentliga skattefaktorer på en övergripande nivå och delas med relevanta intressenter, inklusive lokala skattemyndigheter vid behov. Heimstaden Bostad lämnar in en årlig landspecifik rapport aggregerad på koncernnivå och uppfyller skattemyndigheternas anmälningskrav i varje land. Ekonomichef i varje land säkerställer tillsammans med Group Tax-funktionen att det görs en årlig granskning av resultaten för att identifiera eventuella väsentliga skillnader mellan aggregerade intäkter och land-för-land-rapporteringen.

Redovisningsprinciper – G1

Upplysningskrav i ESRS	Datapunkt/mått	Redovisningsprincip
G1-4	Bekräftat fall av korruption eller mutor	Antal bekräftade fall av korruption eller mutor som rapporterats via visselblåsarfunktionen.
G1-4	Bekräftat fall av korruption eller mutor i relation till affärspartners	Antalet bekräftade fall som rör avtal med affärspartner som har sagts upp eller inte förnyats på grund av brott relaterade till korruption och mutor samlas in på årsbasis från samtliga länder och konsolideras på koncernnivå.
G1-5	Det sammanlagda beloppet som har gått till medlemskap i lobbyorganisationer	Medlemsavgifter i branschorganisationer som också bedriver politisk lobbyverksamhet för branschen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

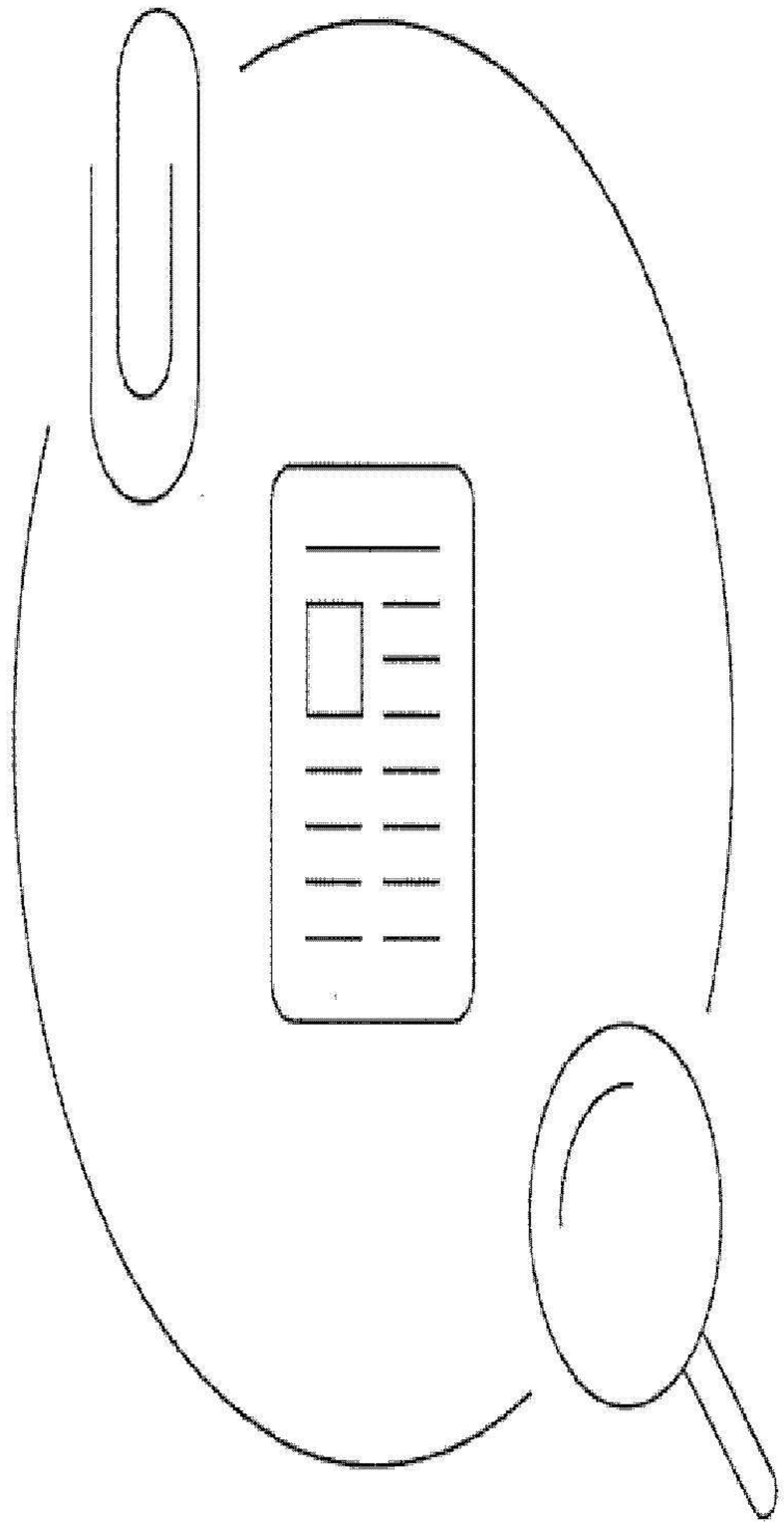
ank=20250711;20250714128?9

Hållbarhetsredovisning

Tillägg

ESRS2 GOV-4 Rapport om tillbörlig aktsamhet 133

ESRS2 IRO-2 Innehållsförteckning för upplysningskrav enligt ESRS 134



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A99CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ESRS2 GOV-4 Rapport om tillbörlig aktsamhet

Centrala delar i tillbörlig aktsamhet	Stycken eller sidor i hållbarhetsredovisningen	Gäller informationen människor och/eller miljön?
a) Att bygga in tillbörlig aktsamhet i styrning, strategi och affärsmodell	ESRS 2, GOV-1 sida 50–52, 62	Människor och Miljö
	ESRS 2, GOV-2 sida 62	Människor och Miljö
	ESRS 2, GOV-3 sida 62	Människor och Miljö
	ESRS 2, GOV-5 sida 62	Människor och Miljö
	ESRS 2 SBM-1 sida 63	Människor och Miljö
	ESRS 2 SBM 3 sida 68–69	Människor och Miljö
	ESRS 2 SBM 3 E1 sida 71	Miljö
	ESRS 2 SBM 3 E3 sida 86	Miljö
	ESRS 2 SBM 3 E5 sida 89	Miljö
	ESRS 2 SBM 3 S1 sida 101, 108	Människor
	ESRS 2 SBM 3 S2 sida 115	Människor
	ESRS 2 SBM 3 S4 sida 120	Människor
b) Att samarbeta med berörda intressenter i alla huvudstegen i tillbörlig aktsamhet	ESRS 2, GOV-2 sida 62	Människor och Miljö
	ESRS 2 SBM-2 sida 64	Människor och Miljö
	ESRS 2 IRO-1 sida 65–67	Människor och Miljö
	E1-2 sida 73	Miljö
	E3-1 sida 87	Miljö
	E5-1 sida 90	Miljö
	S1-1 sida 103, 109	Människor
	S1-2, S1-3 sida 103	Människor
	S2-1 sida 116	Människor
	S2-2 sida 116	Människor
	S2-3 sida 118	Människor
	S4-1, S4-2 sida 121	Människor
	S4-3 sida 122	Människor
c) Att identifiera och bedöma negativa inverkningar	ESRS 2 IRO-1 sida 65–67	Människor och Miljö
	ESRS 2 SBM 3 sida 68–69	Människor och Miljö
	ESRS 2 SBM 3 E1 sida 71	Miljö
	ESRS 2 SBM 3 E3 sida 86	Miljö
	ESRS 2 SBM 3 E5 sida 89	Miljö
	ESRS 2 SBM 3 S1 sida 101, 108	Människor
	ESRS 2 SBM 3 S2 sida 115	Människor
	ESRS 2 SBM 3 S4 sida 120	Människor
d) Att vidta åtgärder för att behandla dessa negativa inverkningar	IRO-1 sida 66	Miljö
	E1-1 sida 70	Miljö
	E1-3 sida 73	Miljö
	E3-2 sida 87	Miljö
	E5-2 sida 90	Miljö
	S1-4 sida 104, 109	Människor
	S2-4 sida 118	Människor
	S4-4 sida 122	Människor
e) Att följa upp hur ändamålsenliga dessa insatser är och kommunicera det	E1-4 sida 77	Miljö
	E1-5 sida 79	Miljö
	E1-6 sida 82	Miljö
	E1-7 sida 83	Miljö.
	E1-8 sida 83	Miljö
	E1-9 sida 83	Miljö
	E3-3 sida 87	Miljö
	E3-4 sida 87	Miljö
	E5-3 sida 91	Miljö
	S1-5 sida 105, 111	Människor
	S1-6 sida 105	Människor
	S1-7 sida 106	Människor
	S1-8 sida 106	Människor
	S1-9 sida 111	Människor
	S1-13 sida 111	Människor
	S1-14 sida 106	Människor
	S1-15 sida 107	Människor
	S1-16 sida 112	Människor
	S1-17 sida 112	Människor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A83CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6879

ank=20250711;2025071412880

ESRS2 IRO-2 Innehållsförteckning för upplysningskrav enligt ESRS

Lista över väsentliga upplysningskrav	Sidnummer
ESRS 2 – Allmänna upplysningar	61
BP-1 Allmän grund för utarbetandet av hållbarhetsredovisningen	61
BP-2 Upplysningar med avseende på särskilda omständigheter	61
GOV–1 Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll	62, 50–52
GOV-2 Information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan	62
GOV-3 Integrering av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem	62
GOV-4 Rapport om tillbörlig aktsamhet	133
GOV-5 Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering	62
SBM-1 Strategi, affärsmodell och värdekedja	63
SBM-2 Intressenters intressen och synpunkter	64
SBM-3 Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	68, 71, 89, 101, 108, 115, 120

Lista över väsentliga upplysningskrav	Sidnummer
IRO-1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga inverkningar, risker och möjligheter	65–67
IRO-2 Upplysningskrav i ESRS-standarder som omfattas av företagets hållbarhetsredovisning	134
E1 – Klimatförändringar	70
ESRS 2 GOV-3-E1 Integrering av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem	62
E1-1 Omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna	70
ESRS 2 SBM-3-E1 Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	68
ESRS 2 IRO-1-E-1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga klimatrelaterade inverkningar, risker och möjligheter	65
E1-2 Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna	72
E1-3 Åtgärder och resurser med avseende på klimatförändringspolicyer	73
E1-4 Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna	77

Lista över väsentliga upplysningskrav	Sidnummer
E1-5 Energiförbrukning och energimix	79–81
E1-6 Bruttoväxthusgasutsläpp inom Scope 1, 2, 3 och totala växthusgasutsläpp	82
E1-7 Växthusgasupptag och begränsningsprojekt för växthusgaser som finansieras genom koldioxidkrediter	83
E1-8 Internt system för koldioxidprissättning	83
E3 – Vatten och marina resurser	86
ESRS 2 SBM-3-E3 Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	86
ESRS 2 IRO-1-E3 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga inverkningar, risker och möjligheter relaterade till vattenresurser, och marina resurser	65
E3-1 Policyer för vattenresurser och marina resurser	87
E3-2 Åtgärder och resurser för vattenresurser och marina resurser	87
E3-3 Mål för vattenresurser och marina resurser	87
E3-4 Vattenförbrukning	87

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Lista över väsentliga upplysningskrav	Sidnummer
E5 – Resursanvändning och cirkulär ekonomi	89
ESRS 2 SBM-3-E5 Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	89
ESRS 2 IRO-1-E5 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga inverkningar, risker och möjligheter avseende resursanvändning och cirkulär ekonomi	65
E5-1 Policyer för resursanvändning och cirkulär ekonomi	90
E5-2 Åtgärder och resurser för resursanvändning och cirkulär ekonomi	90
E5-3 Mål för resursanvändning och cirkulär ekonomi	91
S1 – Den egna arbetskraften	101
ESRS 2 SBM-2-S1 Intressenters intressen och synpunkter	64
ESRS 2 SBM-3-S1 Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	101, 108
S1-1 Policyer för den egna arbetskraften	103, 109
S1-2 Rutiner för kontakter med den egna arbetskraften och arbetstagarrepresentanter angående inverkningar	103

Lista över väsentliga upplysningskrav	Sidnummer
S1-3 Rutiner för att gottgöra för negativa inverkningar och kanaler genom vilka de egna arbetstagarna kan uppmärksamma problem	103
S1-4 Åtgärder avseende väsentliga inverkningar på den egna arbetskraften, och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller den egna arbetskraften, och dessa åtgärders ändamålsenlighet	104
S1-5 Mål för hur väsentliga negativa inverkningar ska hanteras, positiva inverkningar stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras	105
S1-6 Uppgifter om företagets anställda	105
S1-7 Uppgifter om icke-anställda i företagets egna arbetskraft	106
S1-8 Kollektivavtalstäckning och social dialog	106
S1-9 Mått för mångfald	111
S1-13 Mått för utbildning och kompetensutveckling	111
S1-14 Mått för arbetsmiljö	106
S1-15 Mått för balans mellan arbete och privatliv	107
S1-16 Ersättningsmått (löneskillnader och total ersättning)	112
S1-17 Incidenter, anmälningar och allvarliga inverkningar på mänskliga rättigheter	112

Lista över väsentliga upplysningskrav	Sidnummer
S2 – Arbetstagare i värdekedjan	115
ESRS 2 SBM-2-S2 Intressenters intressen och synpunkter	65
ESRS 2 SBM-3-S2 Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	115
S2-1 Policyer för arbetstagare i värdekedjan	116
S2-2 Rutiner för kontakter med arbetstagare i värdekedjan angående inverkningar	116
S2-3 Rutiner för att gottgöra för negativa inverkningar och kanaler genom vilka arbetstagare i värdekedjan kan uppmärksamma problem	118
S2-4 Åtgärder avseende väsentliga inverkningar på arbetstagare i värdekedjan, och sätt att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna vad gäller arbetstagare i värdekedjan, och dessa åtgärders ändamålsenlighet	118
S2-5 Mål för hur väsentliga negativa inverkningar ska hanteras, positiva inverkningar stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras	119

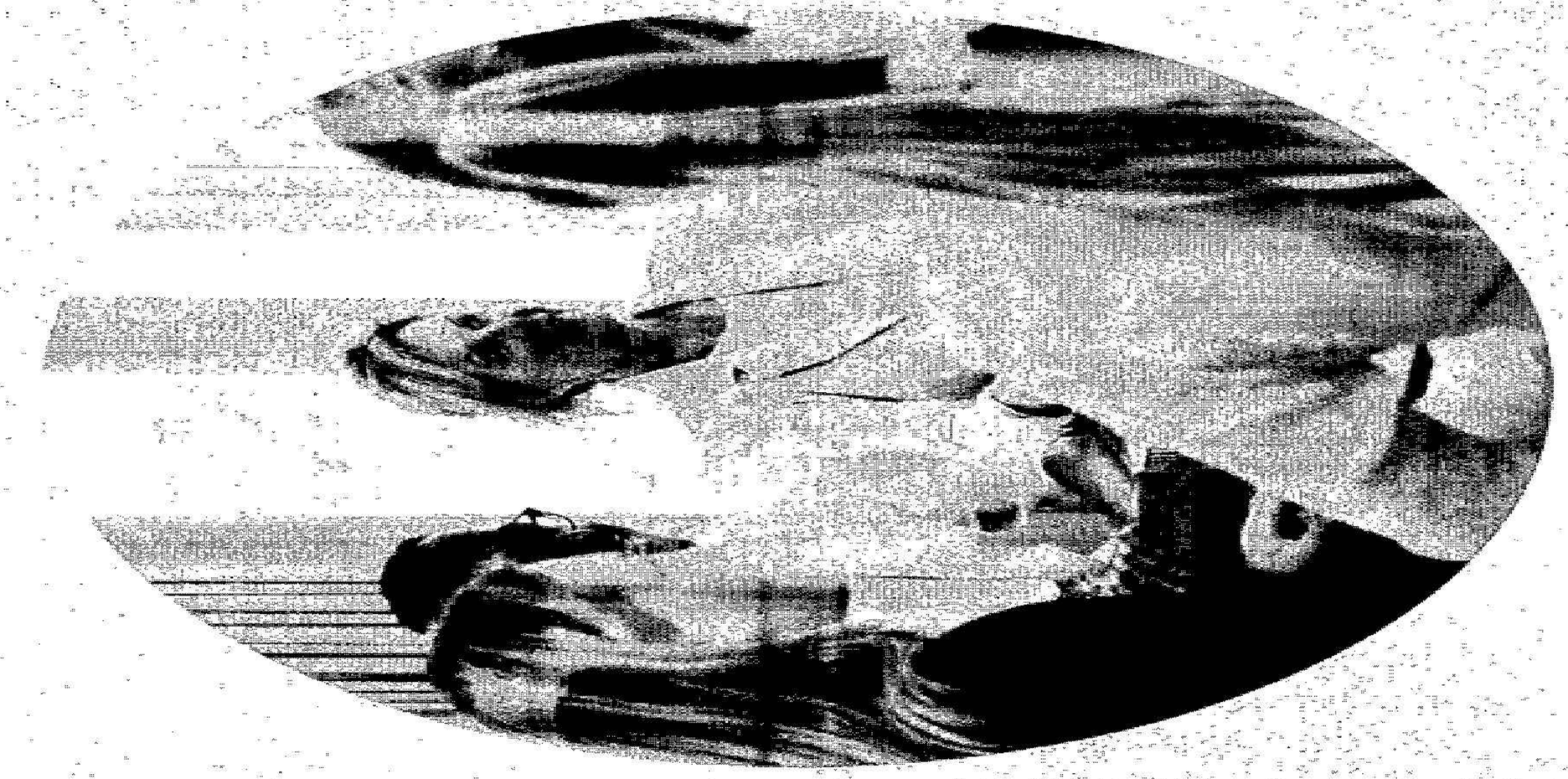
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714120881

Lista över väsentliga upplysningskrav	Sidnummer
S4 – Konsumenter och slutanvändare	120
ESRS 2 SBM-2-S4 Intressenters intressen och synpunkter	65
ESRS 2 SBM-3-S4 Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	120
S4-1 Policyer för konsumenter och slutanvändare	121
S4-2 Rutiner för kontakter med konsumenter och slutanvändare angående inverkningar	121
S4-3 Rutiner för att gottgöra för negativa inverkningar och kanaler genom vilka konsumenter och slutanvändare kan uppmärksamma problem	122
S4-4 Åtgärder avseende väsentliga inverkningar för konsumenter och slutanvändare och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller konsumenter och slutanvändare, och dessa åtgärders ändamålsenlighet	122
S4-5 Mål för hur väsentliga negativa inverkningar ska hanteras, positiva inverkningar stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras	123

Lista över väsentliga upplysningskrav	Sidnummer
G1 – Ansvarsfullt företagande	125
ESRS 2 SBM-3-G1 Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	125
ESRS 2 GOV-1-G1 Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll	50–52
ESRS 2 IRO-1-G1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga inverkningar, risker och möjligheter	65
G1-1 Policyer för ansvarsfullt företagande och företagskultur	127
G1-3 Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor	128
G1-4 Fall av korruption och mutor	130
G1-5 Politiskt inflytande och lobbyverksamhet	130

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A80CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79



Finansiell information

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

Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714128B2

Koncernredovisning och noter

Koncernens rapport över totalresultat 139

Koncernens balansräkning 140

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital 141

Koncernens kassaflödesanalys 142

Koncernens redovisningsprinciper och noter 143

1. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper 143
1.1 Allmän information om bolaget 143
1.2 Övergripande redovisningsprinciper 143
1.3 Väsentliga uppskattningar 145
1.4 Väsentliga bedömningar 145
1.5 Klimatrisker 145
1.6 Nya och ändrade redovisningsprinciper och upplysningar 146
2. Intäkter och kostnader 147
2.1 Segmentredovisning 147
2.2 Hyresintäkter och serviceintäkter som betalas av hyresgäster 150
2.3 Fastighetskostnader 152
2.4 Övriga rörelseintäkter 152
2.5 Övriga rörelsekostnader 152
2.6 Ersättning till anställda och ledande befattningshavare 153
2.7 Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter 155
2.8 Värdeförändring finansiella derivatinstrument 155
2.9 Finansiella intäkter och kostnader 156
2.10 Inkomstskatt 156
2.11 Övrigt totalresultat 157
3. Anläggningstillgångar 158
3.1 Förvaltningsfastigheter 158
3.2 Goodwill och immateriella tillgångar 164
3.3 Maskiner och inventarier 165
3.4 Andelar i intresseföretag och joint ventures 167
3.5 Övriga finansiella anläggningstillgångar 170
4. Omsättningstillgångar 171
4.1 Exploateringsfastigheter 171
4.2 Hyres- och kundfordringar 171
4.3 Övriga omsättningstillgångar 172
4.4 Förskottsbetalningar 172
4.5 Likvida medel 172
4.6 Övriga justeringar i kassaflödesanalys 172
5. Eget kapital 173
6. Kapitalstruktur och finansiella poster 174
6.1 Finansiella instrument 174
6.2 Kapitalstruktur 177
6.3 Finansiella risker 178
6.4 Räntebärande skulder 180
6.5 Leasing 183
7. Övriga skulder 184
7.1 Uppskjuten skatt 184
7.2 Övriga skulder 185
7.3 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 185
8. Övriga upplysningar 186
8.1 Upplysningar om närstående 186
8.2 Ställda säkerheter 186
8.3 Eventualförpliktelser och åtaganden 186
8.4 Händelser efter rapporteringsperiodens slut 187

Moderbolagets finansiella rapporter och noter

Moderbolagets rapport över totalresultat 188

Moderbolagets balansräkning 189

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital 190

Moderbolagets kassaflödesanalys 191

Moderbolagets redovisningsprinciper och noter 192

1. Redovisningsprinciper 192
2. Intäkter och kostnader 193
3. Tillgångar 195
4. Eget kapital 196
5. Kapitalstruktur och finansiella poster 197
6. Övriga skulder 198
7. Övriga upplysningar 199

Förslag till vinstdisposition och underskrifter 201

Revisionsberättelse 202

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E84F310EF6B79

Koncernens rapport över totalresultat

miljoner SEK	Not	2024	2023
Hyresintäkter	2.1, 2.2	15 898	14 974
Serviceintäkter som betalas av hyresgäster	2.1, 2.2	1 712	1 750
Fastighetskostnader	2.1, 2.3, 2.6	-6 423	-6 633
Driftsnetto		11 187	10 091
Centrala administrationskostnader	6.1	-874	-860
Övriga rörelseintäkter	2.4	97	275
Övriga rörelsekostnader	2.5	-579	-448
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	2.7	1 682	235
Resultat före justeringar av verkligt värde		11 512	9 293
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	2.1, 3.1	8 639	-31 130
Värdeförändring på exploateringsfastigheter	2.1, 4.1	-707	25
Rörelseresultat		19 444	-21 812
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	3.4	-58	-844
Nedskrivning av goodwill	3.2	–	-1 058
Ränteintäkter	2.9	207	324
Räntekostnader	2.9	-6 023	-4 939
Valutakursdifferenser	2.9	-1 773	419
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	2.8	-615	-1 173
Övriga finansiella poster	6.1	-191	461
Resultat före skatt		10 990	-28 623

miljoner SEK	Not	2024	2023
Inkomstskatt	2.10	-2 790	-3 768
Periodens resultat		8 200	-24 855
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferenser	2.11	3 446	-1 428
Periodens totalresultat		11 647	-26 283
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		7 998	-22 926
Innehav utan bestämmande inflytande		202	-1 928
Periodens totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		11 406	-24 403
Innehav utan bestämmande inflytande		241	-1 880

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E64F910EF6879

ank=20250711;20250714126B3

Koncernens balansräkning

miljoner SEK	Not	31 december 2024	31 december 2023
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	2.1, 3.1	333 728	319 491
Goodwill och immateriella tillgångar	3.2	19 002	18 674
Maskiner och inventarier	3.3, 6.5	293	332
Andelar i intressebolag och joint ventures	3.4	8 847	8 636
Finansiella derivatinstrument	6.1	57	34
Uppskjutna skattefordringar	7.1	819	800
Övriga finansiella anläggningstillgångar	3.5	952	3 444
Summa anläggningstillgångar		363 697	351 411
Exploateringsfastigheter	2.1, 4.1	896	538
Hyres- och kundfordringar	4.2	238	227
Övriga omsättningstillgångar	4.3	1 598	863
Finansiella derivatinstrument	6.1	8	464
Förskottsbetalningar	4.4	859	1 146
Likvida medel	4.5	3 647	11 276
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning	3.1	2 163	294
Summa omsättningstillgångar		9 409	14 807
SUMMA TILLGÅNGAR		373 106	366 219

miljoner SEK	Not	31 december 2024	31 december 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		97	97
Övrigt tillskjutet kapital		131 887	131 887
Hybridobligationer		24 597	24 249
Valutaomräkningsreserv		13 573	10 166
Balanserade vinstmedel		-24 394	-31 152
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5	145 759	135 246
Innehav utan bestämmande inflytande	5	13 726	13 485
Summa eget kapital	5	159 485	148 731
Räntebärande skulder	6.1, 6.3, 6.4	172 912	171 650
Leasingskulder	6.5	1 297	1 091
Finansiella derivatinstrument	6.1	632	481
Uppskjutna skatteskulder	7.1	20 668	18 492
Övriga finansiella skulder		1 875	1 614
Summa långfristiga skulder		197 384	193 326
Räntebärande skulder	6.4	11 379	19 601
Leasingskulder	6.5	59	85
Leverantörsskulder		662	738
Övriga skulder	7.2	1 803	1 017
Finansiella derivatinstrument	6.1	28	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7.3	2 304	2 721
Summa kortfristiga skulder		16 237	24 162
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		373 106	366 219

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E84F310EF6B79

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

miljoner SEK	Not	Aktiekapital	Övrigt kapital	Hybridobligationer	Valutaomräknings reserv	Balanserade vinstmedel	Hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2023-01-01		93	128 559	24 330	11 643	-662	163 964	16 891	180 854
Periodens resultat		–	–	–	–	-22 926	-22 926	-1 928	-24 855
Valutakursdifferenser	2.11	–	–	–	-1 477	–	-1 477	49	-1 428
Totalresultat		–	–	–	-1 477	-22 926	-24 403	-1 880	-26 283
Nyemission		3	3 334	–	–	–	3 337	–	3 337
Emissionskostnad		–	-6	–	–	–	-6	–	-6
Återköp av hybridobligationer		–	–	-82	–	23	-58	–	-58
Valutaomräkning vid återköp av hybridobligationer		–	–	–	–	-5	-5	–	-5
Kupongkostnad på hybridobligationer		–	–	841	–	-841	–	–	–
Kupongbetalning på hybridobligationer		–	–	-841	–	–	-841	–	-841
Utdelning		–	–	–	–	-6 742	-6 742	-1 526	-8 268
Summa transaktioner med bolagets ägare		3	3 328	-82	–	-7 564	-4 315	-1 526	-5 841
Eget kapital, 2023-12-31	5	97	131 887	24 249	10 166	-31 152	135 246	13 485	148 731
Ingående balans 2024-01-01		97	131 887	24 249	10 166	-31 152	135 246	13 485	148 731
Periodens resultat		–	–	–	–	7 998	7 998	202	8 200
Omräkningsdifferenser	2.11	–	–	–	3 407	–	3 407	39	3 446
Totalresultat		–	–	–	3 407	7 998	11 406	241	11 647
Emission av hybridobligationer		–	–	5 743	–	–	5 743	–	5 743
Emissionskostnad		–	–	-61	–	–	-61	–	-61
Återköp av hybridobligationer		–	–	-5 334	–	–	-5 334	–	-5 334
Valutaomräkning vid återköp av hybridobligationer		–	–	–	–	-444	-444	–	-444
Kupongkostnad på hybridobligationer, netto		–	–	796	–	-796	–	–	–
Kupongbetalning på hybridobligationer, netto		–	–	-796	–	–	-796	–	-796
Summa transaktioner med bolagets ägare		–	–	348	–	-1 241	-893	–	-893
Eget kapital, 2024-12-31	5	97	131 887	24 597	13 573	-24 394	145 759	13 726	159 485

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D6E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714128B4

Koncernens kassaflödesanalys

miljoner SEK	Not	2024	2023[1]
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt		10 990	-28 623
Justeringar för avstämning av resultat före skatt mot nettokassaflöden:			
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	3.1	-8 639	31 130
Värdeförändring på exploateringsfastigheter	4.1	707	-25
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	2.8	615	1 173
Ränteintäkter	2.9	-207	-324
Räntekostnader	2.9	6 023	4 939
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	3.4	58	844
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	2.7	-1 682	-235
Övriga justeringar	4.6	1 980	-78
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/minskning(+) av hyresfordringar och övriga fordringar		-494	-293
Ökning(-)/minskning(+) av leverantörsskulder och övriga skulder		423	-1 024
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 774	7 483
Betald ränta uppgår till		-6 106	-4 880
Erhållen ränta uppgår till		205	324
Betald inkomstskatt		-552	-1 000
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		3 321	1 927

miljoner SEK	Not	2024	2023[1]
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-538	-2 132
Likvid efter direkta transaktionskostnader från försäljning av fastigheter från privatisering[1]	2.7	7 068	2 703
Likvid efter direkta transaktionskostnader från försäljning av fastigheter från portföljförsäljning	2.7	1 035	-
Investeringar i förvaltnings- och exploateringsfastigheter	3.1, 4.1	-5 182	-7 964
Erlagd handpenning för avtalade förvärv		1	320
Förvärv/försäljningar av maskiner och inventarier		-22	-63
Förvärv av immateriella tillgångar		-56	-62
Investeringar i intressebolag och joint ventures	3.4, 3.5	54	711
Övriga kassaflöden från investeringsverksamheten		127	-543
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten		2 486	-7 029
Finansieringsverksamheten			
Likvid från emission av räntebärande skulder	6.4	34 718	35 264
Återbetalning av räntebärande skulder	6.4	-47 221	-25 584
Utbetald utdelning	5	-	-5 851
Likvid från innehav utan bestämmande inflytande		-	3 937
Likvid från nyemission	5	-	920
Likvid från emission av hybridkapital	5	5 743	-
Återköp av hybridobligationer	5	-5 759	-58
Kuponger på hybridobligationer		-1 003	-841
Avveckling av finansiella derivatinstrument		-	176
Övriga kassaflöden från finansieringsverksamheten		164	-1 137
Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten		-13 357	6 826
Nettoförändringar i likvida medel		-7 550	1 723
Likvida medel vid periodens början		11 276	9 385
Valutakursförändring i likvida medel		-78	168
Likvida medel vid periodens slut		3 647	11 276

[1] *Jämförelsetalen har justerats se Not 12*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A95CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

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 Carl Gustafs Väg 1, 217 42 Malmö. Heimstaden Bostads verksamhet består av att äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter.

Det yttersta moderbolaget till Heimstaden Bostad AB är Fredensborg AS som är ett företag med säte i Norge. Fredensborg AS är majoritetsägare i Heimstaden AB som i sin tur har ett bestämmande inflytande i Heimstaden Bostad AB.

1.2 Övergripande redovisningsprinciper

Grund för upprättande

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med av EU antagna IFRS® redovisningsstandarder. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Kollegiet för svensk bolagsstyrnings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Denna avsnitt ger en sammanfattning av väsentlig information om redovisningsprinciper vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Detta avsnitt måste läsas i samband med de specifika noterna som också inkluderar väsentlig information om redovisningsprinciper.

Koncernredovisningen godkändes av styrelsen den 27 februari 2025 och kommer att föreslås för fastställande på årsstämman den 1 april 2025.

Koncernens finansiella rapporter redovisas i SEK, som också är koncernens funktionella valuta, och avrundas till närmaste miljon. På grund av avrundningar kanske summeringar och procenttal som redovisas i de finansiella rapporterna inte alltid går jämnt upp med de summor som redovisas. Om inte annat uttryckligen anges avser jämförande information motsvarande period föregående år.

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

Konsolidering

Heimstaden Bostad kontrollerar ett dotterbolag när det exponeras för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i dotterbolaget och genom sitt inflytande över dotterbolaget kan påverka nivån på denne avkastning. I allmänhet förutsätts det att en majoritet av rösträtterna leder till kontroll. Dotterbolag konsolideras helt från det datum då kontrollen överförs till Heimstaden Bostad och avkonsolideras från det datum då kontrollen upphör. Alla koncernens dotterbolag har 31 december som räkenskapsår. Nyligen förvärvade företag som har ett annat räkenskapsår ändras för att anpassas till koncernen vid första möjliga tillfälle. Dotterbolagens redovisningsprinciper ändras vid behov för att säkerställa konsekvent användande.

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

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

Intressebolag och joint ventures är investeringar där Heimstaden Bostad har betydande inflytande respektive gemensamt bestämmande inflytade. Investeringarna redovisas enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen.

När Heimstaden Bostad upphör att ha bestämmande inflytande tas de hänförliga tillgångarna, skulderna, innehav utan bestämmande inflytande och övriga komponenter i eget kapital bort från balansräkningen. Vid en tillgångsförsäljning redovisas eventuell vinst eller förlust som realiserat resultat från försäljning av fastigheter i rapport över totalresultat. Om avyttringen uppfyller kriterierna för en avvecklad verksamhet redovisas resultatet av avyttringen separat under avyttring av affärsenhet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Eventuella kvarvarande andelar i företaget omvärderas till verkligt värde vid den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Vinst/förlust är det initialt redovisade värdet i syfte att därefter redovisas den ägarandelen som intresseobjekt, joint venture eller finansiell tillgång. Förändringen i redovisat värde redovisas i rapport över totalresultatet.

Vid avyttring av en utländsk verksamhet omklassificeras komponenten för övrigt totalresultat som hänför sig till den utländska verksamheten till rapport över totalresultatet.

Tillgångsförvärv och rörelseförvärv

När ett fastighetsförvärv görs, antingen genom förvärv av ett dotterbolag eller på annat sätt, gör koncernen en bedömning av substansen av tillgångarna och de relevanta aktiviteterna i det förvärvade bolaget för att avgöra om förvärvet utgör ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. I de flesta fall utförs ett frivilligt "koncentrationstest". Om hela det verkliga värdet av de förvärvade bruttotillgångarna i allt väsentligt kan hänföras till en tillgång eller en grupp av liknande tillgångar utgör förvärvet ett tillgångsförvärv. Ytterligare bedömning görs av lednings koncentrationstestet inte entydigt visar att det är ett tillgångsförvärv.

Rörelseförvärv

Hemstaden Bostad identifierar ett rörelseförvärv när den förvärvade uppsättningen aktiviteter och tillgångar inkluderar indata och en väsentlig process som tillsammans väsentligt bidrar till förmågan att skapa utdata. Hemstaden Bostad tillämpar förvärvsmetoden om det erhåller bestämmande inflytande.

Goodwill som uppkommer genom förvärv värderas initialt till anskaffningsvärde (som överstiger summan av den överförda ersättningen och det belopp som redovisas för innehav utan bestämmande inflytande och eventuell tidigare ränta som innehas över förvärvade nettotillgångar och övertagna skulder). Efter första redovisningen värderas goodwill till anskaffningsvärde minus eventuella ackumulerade nedskrivningar. Se Not 3.2 för detaljerade redovisningsprinciper avseende goodwill.

Tillgångsförvärv

För förvärv av ett dotterbolag som inte betraktas som ett rörelseförvärv fördelar Hemstaden Bostad kostnaden mellan de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Sådana transaktioner, eller händelser gör inte uppkhov till goodwill.

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

Utländsk valuta

Koncernen fastställer den funktionella valutan för varje enskilt företag, och poster som ingår i de finansiella rapporterna för varje enskilt företag redovisas utifrån den funktionella valutan.

Transaktioner i utländsk valuta omvandlas till den funktionella valutan till växelkursen som gäller på transaktionsdagen.

Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som förelegger på balansdagen. Vinster och förluster vid valutakursomräkning av monetära tillgångar och skulder redovisas på raden valutakursdifferenser i koncernens rapport över totalresultat. Icke-monetära poster som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som rådde på transaktionsdagen.

Koncernens konsoliderade finansiella rapporter presenteras i svenska kronor, vilket också är moderbolagets funktionella valuta. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas via övrigt totalresultat.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalyser har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamhet.

Likvid från Privatiseringsplanen och likvid från portföljförsäljningar presenteras under investeringsverksamheten på separata rader. Jämförelsetalen har presenterats i enlighet med detta.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

1=20250711.20250711412885
sha256=2b2a0711a20250711412885

1.3 Väsentliga uppskattningar

Upprättandet av koncernens finansiella rapporter kräver att företagsledningen gör uppskattningar och antaganden som påverkar koncernens rapport över totalresultat, balansräkningen och tillhörande upplysningar. Nedan presenteras koncernens väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och deras beskaffenhet.

Osäkerhet i dessa antaganden och uppskattningar kan leda till utfall som kräver en väsentlig justering av det redovisade värdet för tillgångar eller skulder som påverkas i framtida perioder. Heimstaden Bostad har baserat sina antaganden och uppskattningar på parametrar som var tillgängliga vid tidpunkten för upprättandet av koncernredovisningen. Osäkerhet i dessa antaganden och uppskattningar kan uppstå på grund av marknadsförändringar eller uppkomna omständigheter som ligger utanför koncernens kontroll. I sådana fall justeras beloppen i fråga framåtriktat.

Uppskattning av verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Heimstaden Bostad värderar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde, med förändringar redovisade i posten värdeförändring på förvaltningsfastigheter i rapport över totalresultat. Värderingar inhämtas från oberoende värderingsspecialister.

Osäkerheten i uppskattningen härrör från värderingsmetoden och icke observerbara indata. De antaganden som använts för att komma fram till det verkliga värdet är känsliga.

Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms normalt ligga i intervallet +/- 5 procent och ska ses som den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar. För Heimstaden Bostad skulle ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent kunna resultera i en värdeförändring på förvaltningsfastigheter om +/- 16 686 miljoner SEK, motsvarande ett intervall för förvaltningsfastigheter i rapporten över finansiell ställning om 317 041–350 414 miljoner SEK.

Ledningen bedömer noggrannheten och rimligheten av de värden som tillhandahålls av tredje part innan de antas, samt i förhållande till värderingen av tillgångar under konstruktion eller ombyggnad där interna antaganden om kringkostnader och marginalavdrag krävs. De viktigaste antagandena som använts för att fastställa förvaltningsfastigheternas verkliga värde samt känslighetsanalyser framgår av Not 3.1.

Nedskrivningsprövning av goodwill

Varje år och när indikationer på nedskrivningsbehov föreligger prövar Heimstaden Bostad om något nedskrivningsbehov föreligger för goodwill. Återvinningsbara belopp för kassagenererande enheter har fastställts genom beräkning av nyttjandevärde och uppskattas med hjälp av en DCF-modell (Discounted Cash Flow).

Osäkerheten i uppskattningarna härrör från antaganden om framtida kassaflöden, tillväxttakt och diskonteringsränta.

Återvinningsvärdet är känsligt för den diskonteringsränta som används för DCF-modellen samt de förväntade framtida kassaflöden och tillväxttakter som används. För dessa beräkningar tillämpar ledningen uppskattningar relaterade till huvudantaganden. De huvudantaganden som använts för att fastställa återvinningsvärdet för de olika kassagenererande enheterna, inklusive en känslighetsanalys, redovisas och förklaras i Not 3.2.

1.4 Väsentliga bedömningar

Vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper har företagsledningen gjort följande bedömningar, vilka anses ha den största betydelsen för beloppen i koncernredovisningen.

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning

Förvaltningsfastigheter klassificeras som tillgångar som innehas för försäljning när tillgången är tillgänglig för omedelbar försäljning, det finns ett åtagande att hitta en köpare och försäljningen är högst sannolik inom ett år. Ledningen har gjort bedömningen att ovanstående kriterier är uppfyllda vid tidpunkten för ovillkorligt undertecknande av försäljningsavtalet. Dessa tillgångar klassificeras i balansräkningen som omsättningstillgångar. Se Not 3.1 för detaljer om tillgångar som innehas för försäljning

Klassificering av hybridobligationer

Ledningens bedömning av klassificeringen av hybridobligationer som eget kapital baseras på beskaffenheten hos instrumentets avtalsenliga förpliktelse.

Det finns inte någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att betala kontanter eller någon annan finansiell tillgång. Det finns inte heller några andra omständigheter som tyder på att avtalet kommer att regleras med kontanter eller andra finansiella tillgångar. Heimstaden Bostad har rätt att skjuta upp utbetalningar avseende ränta på obestämd tid förutsatt att hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid och hybridobligationen är efterställd samtliga andra fordringsägare. Se Not 5 för ytterligare information om redovisningsprinciper för hybridobligationer.

Konsolidering av partnerskap

Heimstaden Bostad och Allianz har två partnerskap där man gemensamt äger delar av det svenska och tyska beståndet. Heimstaden Bostad konsoliderar partnerskapet baserat på följande bedömningar:

- på grund av dess befintliga rättigheter genom 50,1 procent av rösterna och förmågan att styra relevanta aktiviteter
- exponering för, eller rätt till, rörlig avkastning genom sitt aktieinnehav
- möjligheten att genom sin roll som förvaltare kunna utöva sin makt över partnerskapet och påverka storleken på avkastningen.

1.5 Klimatrisker

Koncernen beaktar klimatrelaterade frågor i uppskattningar och antaganden, där det är lämpligt. Denna bedömning inkluderar ett brett spektrum av möjliga effekter på koncernen på grund av både fysiska och övergångsrelaterade risker. Även om koncernen tror att dess affärsmodell fortfarande kommer att vara livskraftig efter övergången till en ekonomi med låga koldioxidutsläpp, beaktas klimatrelaterade frågor i uppskattningar och antaganden som ligger till grund för nedskrivningsbedömningar och värderingar till verkligt värde, bland annat, i de finansiella rapporterna. Trots att klimatrelaterade risker för närvarande kanske inte påverkar värdering

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

amk=20250711:20250714128B6

väsentligt, övervaker koncernen noga relevanta förändringar och utvecklingar, inklusive ny klimatrelaterad lagstiftning. De poster och överväganden som är mest direkt påverkade av klimatrelaterade frågor är:

- Den externa värderingen av förvaltningsfastigheter som redovisas i Not 3.1 beaktar miljörisker, sociala risker och bolagsstyrningsrisker vid beräkning av förvaltningsfastigheternas verkliga värde. Även om koncernen anser att den för närvarande inte är exponerad för betydande miljörisker, förväntar den sig att investerare i sina överväganden kan ta hänsyn till effekterna av sociala risker och bolagsstyrningsrisker, såsom ökande krav på energieffektivitet till följd av klimatrelaterad lagstiftning och hyresgästernas ökande efterfrågan på förvaltningsfastigheter med låga utsläpp.
- Koncernens bedömning av nyttjandevärdet för goodwill som redovisas i Not 3.2 återspeglar övergångsrisker, såsom klimatrelaterade regleringar och förändringar i efterfrågan. Även om inget enskilt klimatantagande är avgörande för goodwillprövningen 2024, inkluderar koncernens kassaflödesprognoser förväntad efterfrågan på förebyggande av översvämningar och högre kostnader för samhällsservice (inklusive återvinning och avfallshantering).

1.6 Nya och ändrade redovisningsprinciper och upplysningar

Nyligen utgivna redovisningsstandarder, tolkningar och ändringar

Koncernen har för första gången tillämpat vissa standarder och ändringar som träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2024 eller senare. Inga andra standarder, ändringar eller tolkningar som gäller från räkenskapsår som börjar den 1 januari 2024 eller senare än de som beskrivs nedan hade någon väsentlig inverkan på de konsoliderade finansiella rapporterna.

Ändringar av IAS 1: Klassificering av skulder som kortfristiga eller långfristiga

I januari 2020 och oktober 2022 publicerade IASB ändringar av IAS 1 som specificerade kraven för klassificering av skulder som kortfristiga eller långfristiga. Ändringarna förtydligar följande:

- Vad menas med rätten att skjuta upp regleringen?
- Det måste föreligga en uppskjutanderätt vid rapporteringsperiodens slut.
- Klassificeringen påverkas inte av sannolikheten för att ett företag kommer att utnyttja sin uppskjutanderätt.
- Endast om ett inbäddat derivat i ett konvertibelt skuldebrev i sig är ett egetkapitalinstrument skulle villkoren för en skuld inte påverka dess klassificering.

Dessutom krävs att ett företag lämnar upplysning om när en skuld som härrör från ett låneavtal klassificeras som långfristig, och företagets rätt att senarelägga regleringen är beroende av att framtida lånevillkor uppfylls inom tolv månader.

Ändringarna har resulterat i ytterligare upplysningar i Not 6.3, men har inte haft någon inverkan på klassificeringen i koncernredovisningen.

Standarder som utfärdats men ännu inte trätt i kraft

Följande standarder, tolkningar och ändringar av befintliga standarder behöver inte tillämpas för räkenskapsåret 2024. Koncernen har inte tillämpat någon av dessa ändringar i förtid. Ändringar som träder i kraft den 1 januari 2025 (IAS 21) har inte bedömts ha någon väsentlig inverkan vid tillämpning. För alla övriga framtida ändringar överväger koncernen för närvarande vilken inverkan tillämpningen av standarderna, ändringarna och tolkningarna kommer att få på koncernredovisningen.

Relevanta nya standarder, tolkningar och ändringar	Datum för ikraftträdande
Ändringar av IAS 21: Växlingsbarhet saknas	1 januari 2025
Ändringar av IFRS 7 och IFRS 9: Klassificering och värdering av finansiella instrument	1 januari 2026
Ändringar av IFRS 7 och IFRS 9: Kontrakt som hänvisar till naturberoende elektricitet	1 januari 2026
IFRS 18: Presentation och upplysningar i finansiella rapporter	1 januari 2027

Frivilliga ändringar av redovisningsprinciperna

Koncernen har inte tillämpat några frivilliga ändringar av redovisningsprinciper under året.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6879

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. Heimstaden Bostad har identifierat tio rapporterbara segment bestående av de geografiska områdena Sverige, Tyskland, Danmark, Nederländerna, Tjeckien, Norge, Storbritannien, Polen, Finland och Corporate. Ledningsgruppen är den högsta verkställande beslutsfattaren och övervakar driftsnetto och förändringar i värdet på förvaltade fastigheter i de identifierade segmenten, medan övriga poster i rapport över totalresultat inte fördelas per segment. Vidare följer ledningen upp värdet på förvaltningsfastigheter i respektive segment. Andra poster allokeras 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.

2024

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Storbritannien	Polen	Finland	Corporate/Justering[1]	Totalt
Rapport över totalresultat											
Hyresintäkter[2]	4 873	2 840	3 595	1 405	1 797	720	211	170	286	-1	15 898
Serviceintäkter som betalas av hyresgäster	90	762	20	–	758	25	1	45	12	–	1 712
Summa intäkter	4 963	3 603	3 615	1 405	2 556	745	211	215	298	-1	17 609
El, vatten, gas	-867	-456	-127	–	-721	-40	-3	-22	-51	4	-2 284
Reparation och underhåll	-177	-171	-134	-87	-153	-49	-2	-1	-12	120	-666
Fastighetsskatt	-103	-67	-144	-65	-16	-4	–	2	-9	–	-405
Övrigt	-166	-181	-177	-47	-100	-18	-7	-6	-18	12	-708
Fastighetsförvaltning	-729	-528	-390	-126	-222	-77	-46	-50	-57	-134	-2 359
Summa fastighetskostnader	-2 042	-1 403	-971	-325	-1 212	-188	-59	-76	-148	1	-6 423
Driftsnetto	2 921	2 200	2 643	1 080	1 344	557	152	139	150	–	11 187
Driftsnetto, %	59,9	77,5	73,5	76,9	74,8	77,4	72,4	81,4	52,5	–	70,4
Centrala administrationskostnader	–	–	–	–	–	–	–	–	–	-874	-874
Övriga intäkter och kostnader	–	–	–	–	–	–	–	–	–	-482	-482
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	78	34	520	1 009	25	17	–	–	–	–	1 682
Resultat före justeringar av verkligt värde	2 999	2 234	3 163	2 089	1 369	574	152	139	150	-1 357	11 512
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	2 068	-813	564	4 120	1 773	18	143	751	13	–	8 639
Värdeförändring på exploateringsfastigheter	–	–	–	–	–	-707	–	–	–	–	-707
Rörelseresultat	5 067	1 421	3 727	6 209	3 141	-115	296	890	163	-1 357	19 444

[1] *Koncernredovisningens segment Corporate består huvudsakligen av omklassificeringar på grund av interna tjänster som bilvarudeklareras inom länder.*

[2] *Hyresintäkterna från portföljen i Sverige återspeglar hyror inklusive värme och vatten, vilket innebär att merparten av fastighetskostnaderna inte är återvinningsbara mot hyresgästerna.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714128B7

2023

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Storbritannien	Polen	Finland	Corporate/Justering[1]	Totalt
Rapport över totalresultat											
Hyresintäkter[2]	4 448	2 693	3 539	1 404	1 718	741	95	69	268	-1	14 974
Serviceintäkter som betalas av hyresgäster	84	934	4	–	663	34	–	17	12	-1	1 750
Summa intäkter	4 532	3 628	3 543	1 404	2 381	775	95	86	280	-2	16 724
El, vatten, gas	-797	-585	-125	–	-636	-60	-4	-8	-49	3	-2 260
Reparation och underhåll	-205	-173	-182	-92	-187	-55	-3	-1	-18	159	-755
Fastighetsskatt	-105	-85	-194	-62	-9	-3	-4	-4	-9	–	-475
Övrigt	-156	-165	-136	-68	-110	-29	-4	-3	-20	9	-682
Fastighetsförvaltning	-705	-546	-481	-131	-229	-72	-38	-29	-59	-170	-2 460
Summa fastighetskostnader	-1 967	-1 553	-1 118	-353	-1 170	-219	-53	-45	-155	2	-6 633
Driftsnetto	2 565	2 074	2 425	1 051	1 211	556	42	42	125	0	10 091
Driftsnetto, %	57,7	77,0	68,5	74,8	70,5	75,1	44,0	60,3	46,8	–	67,4
Centrala administrationskostnader	–	–	–	–	–	–	–	–	–	-860	-860
Övriga intäkter och kostnader	–	–	–	–	–	–	–	–	–	-173	-173
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	29	–	104	87	15	-1	–	–	–	–	235
Resultat före justeringar av verkligt värde	2 594	2 074	2 529	1 137	1 227	555	42	42	125	-1 033	9 293
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	-10 385	-14 511	-4 138	-3 659	1 704	-275	367	171	-404	–	-31 130
Värdeförändring på exploateringsfastigheter	–	–	–	–	–	25	–	–	–	–	25
Rörelseresultat	-7 791	-12 436	-1 608	-2 522	2 931	305	409	212	-279	-1 033	-21 812

[1] *Koncernredovisningens segment Corporate består huvudsakligen av omklassificeringar på grund av interna tjänster som tillhandahålls inom länder.*

[2] *Hyresintäkterna från portföljen i Sverige återspeglar hyror inklusive värme och vatten, vilket innebär att merparten av fastighetskostnaderna inte är återvinningsbara mot hyresgästerna.*

AVSTÄMNING AV PERIODENS RESULTAT FÖRE SKATT

miljoner SEK	2024	2023
Rörelseresultat	19 444	-21 812
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	-58	-844
Nedskrivning av goodwill	–	-1 058
Finansiella intäkter och kostnader	-5 816	-4 615
Valutakursdifferenser	-1 773	419
Övriga finansiella poster	-191	461
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	-615	-1 173
Resultat före skatt	10 990	-28 623

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6879

2024

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Storbritannien	Polen	Finland	Corporate/ Justering	Totalt
BALANSRÄKNING											
Förvaltningsfastigheter	91 565	81 925	71 301	30 256	28 406	16 377	5 344	4 701	3 852	–	333 728
Exploateringsfastigheter	–	–	–	–	88	547	–	261	–	–	896
Segment anläggningstillgångar	3 184	11 994	3 103	245	197	21	6	7	4	–	18 761
Summa segmenttillgångar	94 749	93 919	74 404	30 501	28 691	16 945	5 350	4 969	3 856	–	353 385
Summa segmentskulder	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Investeringar i förvaltningsfastigheter	1 195	1 113	467	256	860	296	541	318	82	–	5 127

2023

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Storbritannien	Polen	Finland	Corporate/ Justering	Totalt
BALANSRÄKNING											
Förvaltningsfastigheter	89 262	79 404	71 446	27 337	25 185	17 109	4 305	1 815	3 627	–	319 491
Exploateringsfastigheter	–	–	–	–	–	538	–	–	–	–	538
Segment anläggningstillgångar	3 126	11 682	3 206	243	197	21	4	7	6	–	18 491
Summa segmenttillgångar	92 388	91 086	74 652	27 580	25 381	17 669	4 309	1 822	3 633	–	338 520
Summa segmentskulder	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Investeringar i förvaltningsfastigheter	3 000	873	923	838	773	107	1 070	132	170	–	7 885

Investeringar i finansiella tillgångar som förvaltas av finansavdelningen betraktas inte som segmentstillgångar.

Koncernens lån och finansiella derivatinstrument hanteras på koncernnivå utav finansavdelningen och betraktas inte som segmentsskulder.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714128888

AVSTÄMNING AV TILLGÅNGAR

miljoner SEK	2024	2023
Summa segmenttillgångar	353 385	338 520
Övriga anläggningstillgångar	2 362	4 793
Investeringar i intressebolag och joint ventures	8 847	8 636
Övriga omsättningstillgångar	4 866	2 994
Likvida medel	3 647	11 276
Summa tillgångar	373 106	366 219

AVSTÄMNING AV SKULDER

miljoner SEK	2024	2023
Summa segmentskulder	–	–
Räntebärande skulder, långfristiga	172 912	171 650
Övriga skulder, långfristiga	24 472	21 677
Räntebärande skulder, kortfristiga	11 379	19 601
Övriga skulder, kortfristiga	4 858	4 561
Summa skulder	213 621	217 488

2.2 Hyresintäkter och serviceintäkter som betalas av hyresgäster

Redovisningsprinciper

Heimstaden Bostad hyr ut sina förvaltningsfastigheter till hyresgäster med avtalade icke-uppsägningsbara hyresperioder och en normal uppsägningstid 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 hyresgästen. För hyresavtal gällande förvaltningsfastigheter är betalningen mestadels fast under avtalen, men däremot föremål för årliga indexregleringar.

Hyresintäkter redovisas linjärt över avtalsperioden. Hyresavtal klassificeras som bostäder, kommersiella lokaler samt garage, parkering och övriga lokaler. De flesta hyresavtal faktureras månadsvis, och det finns inga betydande finansieringskomponenter inkluderade i några hyresavtal. Inledande direkta kostnader som förhandlas och arrangeras för ett hyresavtal redovisas som en kostnad när de uppstår. Incitament som betalas eller ska betalas till hyresgästen dras av från hyresbetalningarna. Därför redovisas hyresgästincitament som en reduktion av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Belopp som erhålls från hyresgäster för att avsluta leasingavtal eller kompensera för förfallna underhåll redovisas i rapport över totalresultat när rätten att erhålla dem uppstår.

Serviceintäkter som betalas av hyresgäster består huvudsakligen av kostnader för el och andra driftskostnader som hyresgästerna ska stå för enligt hyresavtalet och faktureras separat till hyresgästerna. Koncernen gör arrangemang för att tredje parter tillhandahåller vissa av dessa tjänster till hyresgästerna. Serviceintäkter som betalas av hyresgäster redovisas i den period då prestationsåtagandet i avtalet med hyresgästen uppfylls.

Bedömningen av huruvida koncernen agerar som agent eller som huvudman avseende sådana servicekostnader görs från fall till fall och beror på den specifika jurisdiktionen där verksamheten bedrivs. Koncernen redovisar intäkter på bruttobasis när koncernen anser att den fungerar som huvudman för dessa tjänster eftersom koncernen kontrollerar de specificerade tjänsterna innan de överförs till hyresgästen. Om koncernen drar slutsatsen att den inte har kontroll över de specificerade tjänsterna innan de överförs till hyresgästen redovisas intäkterna på nettobasis.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A89CFA2E4ADF8D5E94F310EF6879

HYRESINTÄKTER OCH SERVICEINTÄKTER SOM BETALAS AV HYRESGÄSTER

miljoner SEK	2024	2023
Hyresintäkter före leasingincitament	16 043	15 099
Leasingincitament	-146	-125
Hyresintäkter	15 898	14 974
Serviceintäkter som betalas av hyresgäster	1 712	1 750
Summa hyresintäkter och serviceintäkter som betalas av hyresgäster	17 609	16 724

HYRESINTÄKTER FÖRDELADE PER FASTIGHETSKATEGORI

miljoner SEK	2024	2023
Bostäder	14 621	13 757
Kommersiella lokaler	1 053	1 010
Garage, parkeringsplatser och andra lokaler	224	207
Summa hyresintäkter	15 898	14 974

SERVICEINTÄKTER SOM BETALAS AV HYRESGÄSTER FÖRDELADE PÅ FASTIGHETSKATEGORI

miljoner SEK	2024	2023
Bostäder	1 592	1 643
Kommersiella lokaler	119	107
Summa serviceintäkter som betalas av hyresgäster	1 712	1 750

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

2024 FÖRFALL FÖR HYRESAVTAL

miljoner SEK	Bostäder	Kommersiella lokaler	Garage och parkeringsplatser
Inom ett år	3 571	1 364	107
1–5 år	346	558	–
> 5 år	132	328	–
Summa hyreskontrakt	4 049	2 249	107

2023 FÖRFALL FÖR HYRESAVTAL

miljoner SEK	Bostäder	Kommersiella lokaler	Garage och parkeringsplatser
Inom ett år	4 141	1 254	125
1–5 år	47	–	–
> 5 år	59	–	–
Summa hyreskontrakt	4 247	1 254	125

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B78

ank=20250711:20250714:12889

2.3 Fastighetskostnader

Redovisningsprinciper

Fastighetskostnaderna fördelas på kategorierna i tabellen nedan. Raden El, värme och vatten inkluderar kostnaderna för dessa nyttigheter. Reparation och underhåll består av kostnader för såväl tidsbegränsade som löpande åtgärder för att upprätthålla fastigheternas standard. Efterföljande utgifter aktiveras endast i samband med tillgångens redovisade värde när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att tillföras koncernen och kostnad kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra reparations- och underhållskostnader kostnadsförs när de uppstår. Fastighetsförvaltning avser kostnader för att underhålla den övergripande förvaltningen av bolaget, såsom städning och avfallshantering, backoffice-funktioner som bokföring, uthyrning, marknadsföring och andra övergripande fastighetsförvaltningstjänster. Övrigt består främst av försäkringar, kundförluster och avgifter till bostadsrättsföreningar.

FASTIGHETSKOSTNADER

miljoner SEK	2024	2023
El, vatten, gas	2 284	2 260
Reparation och underhåll	666	755
Fastighetsskatt	405	475
Fastighetsförvaltning	2 359	2 460
Övrigt	708	682
Summa fastighetskostnader	6 423	6 633

2.4 Övriga rörelseintäkter

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

miljoner SEK	2024	2023
Utköpsuppgörelse	–	106
Hotellintäkter	39	45
Övrigt	58	123
Totalt	97	275

2.5 Övriga rörelsekostnader

ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

miljoner SEK	2024	2023
A Home for a Home	74	140
Revisionsuppdrag	38	34
Transaktionskostnader	18	59
Privatiseringskostnad	75	6
Avskrivningar	123	18
Hotellkostnader	44	49
Övrigt	207	141
Totalt	579	448

Under 2024 kostnadsfördes 74 (140) miljoner SEK som donationer till SOS Barnbyar inom ramen för partnerskapet "A Home for a Home".

Privatiseringskostnader är indirekta kostnader kopplade till affärsenheten privatisering.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CF-A2AE-4ADF-8D5E-94F310EF6B78

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

EY

miljoner SEK	2024	2023
Revisionsuppdrag	33	29
Övriga bestyrkandeuppdrag	3	3
Totalt	36	32

ÖVRIGT

miljoner SEK	2024	2023
Revisionsuppdrag	5	5
Övriga bestyrkandeuppdrag	–	1
Övriga uppdrag	–	2
Totalt	5	7

TOTALT

miljoner SEK	2024	2023
Revisionsuppdrag	38	34
Övriga bestyrkandeuppdrag	3	4
Övriga uppdrag	–	2
Totalt	41	39

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. 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 rapport över totalresultat när de uppstår.

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

	2024			2023		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Sverige	168	293	461	176	271	447
Tyskland	123	181	304	132	160	292
Danmark	78	139	216	77	146	223
Nederländerna	47	64	111	52	64	116
Tjeckien	251	383	635	277	391	668
Norge	20	72	92	16	54	70
Storbritannien	8	9	16	5	6	12
Polen	18	9	27	9	5	14
Finland	–	4	4	–	4	4
Totalt	713	1 153	1 866	744	1 102	1 846

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6879

ank=20250711;20250714128890

Lön/Ersättning

VD:arna och ledande befattningshavare erhåller ersättning från Heimstaden AB och dessa kostnader ingår i förvaltnings- och administrativa tjänster från Heimstaden AB. För övrig personal finns sedvanliga pensionsutfästelser inom ramen för allmän pensionsplan.

Styrelse och bolagsledning presenteras på sidorna 53–54.

STYRELSENS ERSÄTTNING

SEK	2024 Styrelsearvode	2023 Styrelsearvode
Casper von Koskull[1]	–	607 342
Helge Leiro Baastad	960 000	352 658
Ivar Tollefsen	–	–
John Giverholt	–	–
Bente A Landsnes	–	400 000
Fredrik Reinfeldt	–	–
Daniel Kristiansson	–	–
Rebecka Elkert	–	–
Klas Åkerbäck	–	–
Wenche Karin Nistad[2]	200 000	–
Totalt	1 160 000	1 360 000

[1] *Avgick under 2023.*

[2] *Nytt i 2024, Styrelsearvode per årsstämma om 300 000 SEK, proportionerat efter antal månader som person varit styrelseledamot under 2024.*

LÖNER, ERSÄTTNINGAR, SOCIALA KOSTNADER OCH PENSIONSKOSTNADER

2024

Ställning miljoner SEK	Styrelsemedlemmar	Anställda	Totalt
Grundlön	–	962	962
Förmåner	–	47	47
Sociala kostnader	–	185	185
Pensionskostnader	–	65	65
Rörlig ersättning	–	21	21
Styrelsens ersättning	1	–	1
Totalt	1	1 279	1 280
Kvinnor i %	33	38	

2023

Ställning miljoner SEK	Styrelsemedlemmar	Anställda	Totalt
Grundlön	–	1 110	1 110
Förmåner	–	43	43
Sociala kostnader	–	249	249
Pensionskostnader	–	68	68
Rörlig ersättning	–	20	20
Styrelsens ersättning	1	–	1
Totalt	1	1 490	1 491
Kvinnor i %	33	40	

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A88CFA2AE4ADF8D5E84F310EF6B78

2.7 Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter

Redovisningsprinciper

Realiserad vinst/förlust vid avyttring av fastigheter beräknas utifrån det senaste bokförda värdet i de senaste finansiella rapporterna före försäljningen och likvid efter direkta transaktionskostnader relaterade till försäljningen av en specifik enhet. En fastighet klassificeras som såld eller innehas för försäljning vid tidpunkten för ovillkorligt undertecknande av försäljningsavtalet och tas bort från balansräkningen vid överlåtelsetidpunkten. Vinster och förluster som uppstår från avyttring av fastigheter inkluderas i koncernens rapport över totalresultat i den period de uppstår.

Realiserad vinst/förlust vid avyttring av tillgångar som innehas för försäljning beräknas till det avtalade försäljningspriset och det senaste redovisade värdet vid den senaste bokslutsdagen före försäljningen.

REALISERAD VINST/FÖRLUST FRÅN FÖRSÄLJNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

miljoner SEK	2024	2023
Likvid efter direkta transaktionskostnader från försäljning av fastigheter från privatisering	7 068	2 703
Likvid efter direkta transaktionskostnader från försäljning av fastigheter från portföljförsäljning	1 035	–
Realiserad vinst/förlust från försäljning av anläggningstillgångar som innehas för försäljning	222	–
Bokfört värde sålda fastigheter	-6 643	-2 468
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	1 682	235

2.8 Värdeförändring finansiella derivatinstrument

Redovisningsprinciper

Finansiella derivatinstrument omfattar ränteswappar 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. För mer information om bedömningar av verkligt värde, se Not 6.1.

miljoner SEK	2024	2023
Orealiserad värdeförändring	-615	-1 186
Vinster/förluster på återköpta derivat	–	13
Summa värdeförändring finansiella derivatinstrument	-615	-1 173

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF8B79

ank=20250711;20250714128911

2.9 Finansiella intäkter och kostnader

Redovisningsprinciper

Ränteintäkter på banktillgodohavanden, samt ränta och övriga lånekostnader, redovisas som intäkter respektive kostnader. Betalningar enligt räntederivatavtal ingår i räntekostnader och kostnadsförs i den period de avser. Lånekostnader direkt hänförliga till förvärv, konstruktion eller produktion av kvalificerade tillgångar aktiveras 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	2024	2023
Ränteintäkter, revers	2	64
Ränteintäkter, intressebolag	50	51
Ränteintäkter, banktillgodohavanden	155	209
Summa ränteintäkter	207	324
Räntekostnader, lån	-6 612	-5 607
Räntekostnader, derivat	547	539
Räntekostnader, leasing	-3	-4
Lånekostnader aktiverade inom förvaltningsfastigheter	45	133
Summa räntekostnader	-6 023	-4 939
Valutaomräkningsförluster	-3 755	-301
Valutaomräkningsvinster	1 983	720
Summa valutakursdifferenser	-1 773	419

2.10 Inkomstskatt

Redovisningsprinciper

Aktuella skattefordringar och skatteskulder värderas till det belopp som förväntas återvinnas från eller betalas till skattemyndigheterna i de länder där Heimstaden Bostad verkar. De skattesatser och skattelagar som används för att beräkna beloppet är de som har antagits eller i huvudsak antagits vid rapporteringsdatumet i de länder där koncernen verkar och genererar skattepliktig inkomst.

Den aktuella skatten beräknas baserat på årets beskattningsbara inkomst och med de skattesatser som är tillämpliga på balansdagen.

Inkomstskatt relaterad till poster som redovisas direkt i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i koncernens rapport över totalresultat. Ledningen utvärderar periodvis positioner som tagits i skattedeklarationerna med avseende på situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning och etablerar bestämmelser där det är lämpligt. Koncernen har redovisat skatter relaterade till hybridkapital (se Not 5) direkt i eget kapital. Inga andra skatteposter har redovisats direkt i övrigt totalresultat eller i eget kapital. För information om uppskjuten skatt se Not 7.1.

Den 23 maj 2023 gav International Accounting Standards Board ut ändringspaketet "Ändringar i IAS 12 Inkomstskatter: Internationell skattereform – modellregler enligt Pillar Two" ("ändringarna"). Ändringarna klargör att IAS 12 ska tillämpas på inkomstskatter som uppkommer till följd av skattelagstiftning som har antagits eller i praktiken antagits för att genomföra de modellregler enligt Pillar Two som publicerats av OECD, inklusive skattelagstiftning som genomför en QDMTT (Qualified Domestic Minimum Top-up Tax). Koncernen har antagit dessa ändringar, vilka innebär följande:

- Ett obligatoriskt tillfälligt undantag för redovisning av uppskjutna skatter som uppstår från den jurisdiktionella implementeringen av modellreglerna enligt Pillar Two
- Offentliggörandekrav för berörda enheter för att hjälpa användare av finansiella rapporter att bättre förstå en enhets exponering för inkomstskatter enligt Pillar Two som uppstår från den lagstiftningen.

Modellreglerna enligt Pillar Two antogs i slutet av 2023 och ska tillämpas från och med den 1 januari 2024. Enligt dessa regler betraktas koncernen som ett multinationellt företag på vilket Pillar Two-reglerna ska tillämpas.

Koncernen har bedömt att de direkta effekterna av Pillar Two-reglerna är begränsade och att det inte finns några relaterade aktuella skattekostnader. De effektiva skattesatserna för Pillar Two överstiger 15% i de jurisdiktioner där koncernen är verksam.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

miljoner SEK	2024	2023
Aktuell inkomstskatt	-944	-466
Förändring av uppskjuten skatt	-1 846	4 234
Inkomstskatt redovisad i rapport över totalresultat	-2 790	3 768

Skillnaderna mellan den effektiva skattesatsen för året och skattekostnaden baserad på den svenska skattesatsen på 20,6 procent beror främst på ej avdragsgillt räntenetto och effekten av olika lagstadgade skattesatser i de jurisdiktioner där Heimstaden Bostad bedriver verksamhet. Resultat från intressebolag redovisas netto efter skatt, vilket också påverkar den effektiva skattesatsen. De underliggande skattesatserna i de länder där verksamheten bedrivs ligger i intervallet 19 procent till 30,2 procent.

AVSTÄMNING SVENSK NOMINELL SKATTESATS TILL EFFEKTIV SKATT

miljoner SEK	2024	2023
Redovisat resultat före skatt	10 990	-28 623
Skatt enligt svensk nominell skattesats (20,6%)	-2 264	5 896
Skatteeffekt av:		
Skatteeffekten av olika skattesatser	-283	-601
Ej avdragsgillt räntenetto	-584	-36
Skatteeffekt av hybridobligationer	–	173
Skatt på andel i resultat från intressebolag	12	-172
Värdeförändring fastigheter under koncernmässigt värde	207	-888
Ej skattepliktiga intäkter	32	–
Ej avdragsgilla kostnader	-66	-343
Förändringar i skattesatser	–	-480
Skatt hänförlig till tidigare år	118	197
Övrigt	38	22
Inkomstskatt i rapport över totalresultat	-2 790	3 768
Effektiv skatt, %	25	13

2.11 Övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat är relaterat till valutakursdifferenser som kan omklassificeras till rapport över totalresultat i kommande perioder. För valutakursdifferenser, se Not 1.2.

SPECIFIKATION ÖVRIGT TOTALRESULTAT

miljoner SEK

Land	Valutakod	2024	2023
Tjeckien	CZK	206	-623
Danmark	DKK	917	45
Nederländerna, Tyskland och Finland	EUR	2 161	98
Norge	NOK	-341	-1 321
Polen	PLN	144	308
Storbritannien	GBP	321	17
Innehav utan bestämmande inflytande	EUR	39	49
Totalt		3 446	-1 428

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714128892

3. Anläggningstillgångar

3.1 Förvaltningsfastigheter

Redovisningsprinciper

Förvaltningsfastigheter består av färdiga fastigheter, fastigheter under uppförande samt mark- och byggrättigheter som innehas för att erhålla hyresintäkter, skapa värdeökning eller båda dera. Fastigheter som innehas under hyresavtal klassificeras som förvaltningsfastigheter när de innehas för att erhålla hyresintäkter, skapa värdeökning eller båda dera.

Förvärv av förvaltningsfastigheter

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

Efterföljande värdering av förvaltningsfastigheter

Efterföljande värdering sker till verkligt värde, vilket återspeglar marknadsförhållandena vid rapporteringstillfället. Justering till verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas i rapport över totalresultat i den period då de uppkommer.

Investeringar i befintliga tillgångar utgörs av efterföljande utgifter som aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgiften kommer att tillföras företaget och kostnaden kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Heimstaden Bostad gör bedömningar för att avgöra om kriterierna för aktivering är uppfyllda. Bedömningen görs både på projektnivå och på individuell utgiftsnivå med hänsyn till framtida ekonomiska fördelar. Alla övriga kostnader som inte uppfyller kriterierna för att aktiveras kostnadsförs när de uppkommer.

När en del av en förvaltningsfastighet ersätts aktiveras utgiften för ersättningen i fastighetens redovisade värde och det verkliga värdet omvärderas.

Förvaltningsfastigheter under uppförande värderas till verkligt värde, om verkligt värde bedöms vara tillförlitligt bestämbart. Förvaltningsfastigheter under uppförande, för vilka det verkliga värdet inte kan fastställas på ett tillförlitligt sätt när fastigheten är färdigställd, värderas till anskaffningsvärde tills det verkliga värdet blir tillförlitligt bestämbart eller fastigheten är färdigställd.

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

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

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

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

Försäljning av förvaltningsfastigheter

En förvaltningsfastighet tas bort från balansräkningen när den har avyttrats. Om en förvaltningsfastighet avyttras, redovisas skillnaden mellan nettoförsäljningsintäkterna och det bokförda värdet på tillgången enligt den senaste värderingen under realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter.

Förvaltningsfastigheter omklassificeras till omsättningstillgångar i balansräkningen när tillgången är tillgänglig för omedelbar försäljning, det finns ett åtagande att hitta en köpare och försäljningen är högst sannolik inom ett år. Ledningen har gjort bedömningen att ovanstående kriterier är uppfyllda vid tidpunkten för ovillkorligt undertecknande av försäljningsavtalet även om överföringen av lägenheterna inte är slutförd. Detta eftersom ovillkorat undertecknande av avtalet gör att försäljningen är mycket sannolik. Förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning värderas till verkligt värde, vilket är det avtalsenliga försäljningspriset. Vid omklassificering redovisas eventuell vinst eller förlust från försäljning av anläggningstillgångar som innehas för försäljning i rapport över totalresultat. Vid överlåtelse av enheten tas den bort från balansräkningen.

Privatiseringsplanen fungerar som ett affärsområde som arbetar över alla segment i organisationen, med fokus på försäljning av en del av portföljen till den privata bostadsmarknaden. Avyttringar relaterade till privatiseringsplanen är integrerade i företagets verksamhetsmodell och inkluderar transaktioner av enskilda enheter och mindre portföljer. Under 2024 ändrades klassificeringen i kassaflödesanalysen från löpande verksamhet till investeringsverksamhet. Portföljförsäljningar avviker från verksamhetsmodellen på grund av deras omfattning och strategiska karaktär. Därför klassificeras dessa som investeringsverksamhet i kassaflödesanalys.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

VINST/FÖRLUST FRÅN VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Storbritannien	Polen	Finland	Totalt
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter, 2022-12-31	96 851	92 820	73 640	30 048	23 443	20 338	2 854	1 026	3 837	344 856
Förvärv under perioden	24	–	1 766	613	–	–	–	399	–	2 805
Avyttringar	-243	–	-426	-251	-36	-1 512	–	–	–	-2 468
Tomträtter	15	–	–	–	–	-254	–	–	25	-214
Investeringar i förvaltningsfastigheter	1 650	873	524	838	773	36	1	–	170	4 865
Investeringar i förvaltningsfastigheter under uppförande	1 350	–	399	–	–	70	1 068	132	–	3 020
Valutaförändring	–	222	-311	32	-699	-1 294	14	87	–	-1 949
Verkligt värde efter transaktioner	99 647	93 915	75 595	31 279	23 481	17 385	3 938	1 644	4 031	350 915
Värdeförändring	-10 385	-14 511	-4 138	-3 659	1 704	-275	367	171	-404	-31 130
Omklassificering till anläggningstillgångar som innehas för försäljning	–	–	-11	-283	–	–	–	–	–	-294
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter, 2023-12-31	89 262	79 404	71 446	27 337	25 185	17 109	4 305	1 815	3 627	319 491
Förvärv under perioden	244	–	549	–	491	–	–	1 606	–	2 890
Överförda till anläggningstillgångar som innehas för försäljning	-1 213	-79	-3 787	-2 261	-130	-819	–	–	–	-8 290
Tomträtter	8	–	–	–	–	96	–	78	35	217
Investeringar i förvaltningsfastigheter	773	1 005	434	256	814	296	1	–	81	3 660
Investeringar i förvaltningsfastigheter under uppförande	422	108	32	–	46	–	540	318	1	1 467
Valutaförändring	–	2 300	2 062	804	228	-323	354	133	95	5 653
Verkligt värde efter transaktioner	89 497	82 737	70 737	26 135	26 634	16 359	5 201	3 950	3 839	325 089
Värdeförändring	2 068	-813	564	4 120	1 773	18	143	751	13	8 639
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter, 2024-12-31	91 565	81 925	71 301	30 256	28 406	16 377	5 344	4 701	3 852	333 728

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR SOM INNEHAS FÖR FÖRSÄLJNING

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Storbritannien	Polen	Finland	Totalt
Ingående balans 2024-01-01	–	–	11	283	–	–	–	–	–	294
Överförda från förvaltningsfastigheter	1 213	79	3 787	2 261	130	819	–	–	–	8 290
Avyttringar	-127	-79	-3 619	-2 198	-130	-490	–	–	–	-6 643
Realiserad vinst/förlust från försäljning av anläggningstillgångar som innehas för försäljning per balansdag	79	–	37	104	–	3	–	–	–	222
Utgående balans 2024-12-31	1 165	–	217	450	–	331	–	–	–	2 163

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714128 93

FÖRDELNING PER KATEGORI, 2023-12-31

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Storbritannien	Polen	Finland	Totalt
Förvaltningsfastigheter, bostäder	78 755	72 245	67 124	26 209	23 898	14 529	3 170	1 433	3 131	290 494
Förvaltningsfastigheter, kommersiella	4 726	5 162	3 107	226	898	1 490	25	69	81	15 785
Förvaltningsfastigheter, parkering	2 980	854	511	279	77	303	76	90	53	5 223
Förvaltningsfastigheter, övriga	443	1 143	307	6	112	375	–	12	1	2 400
Förvaltningsfastigheter under uppförande	1 863	–	327	617	–	–	1 034	210	–	4 052
Mark- och byggrätter	254	–	68	–	200	–	–	–	–	522
Tomträtter	241	–	–	–	–	412	–	–	362	1 015
Totalt	89 262	79 404	71 446	27 337	25 185	17 109	4 305	1 815	3 627	319 491

FÖRDELNING PER KATEGORI, 2024-12-31

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Storbritannien	Polen	Finland	Totalt
Förvaltningsfastigheter, bostäder	82 095	74 599	67 029	29 760	27 148	13 780	5 218	4 406	3 311	307 347
Förvaltningsfastigheter, kommersiella	4 969	5 243	3 071	206	907	1 407	43	85	88	16 019
Förvaltningsfastigheter, parkering	2 823	862	484	280	103	299	82	113	56	5 102
Förvaltningsfastigheter, övriga	435	1 220	576	11	38	385	–	19	1	2 684
Förvaltningsfastigheter under uppförande	740	–	–	–	–	–	–	–	–	740
Mark- och byggrätter	255	–	140	–	211	–	–	–	–	606
Tomträtter	250	–	–	–	–	507	–	78	397	1 232
Totalt	91 565	81 925	71 301	30 256	28 406	16 377	5 344	4 701	3 852	333 728

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

En betydande källa till osäkerhet i uppskattningar är värderingen av verkligt värde på förvaltningsfastigheter. I nedanstående avsnitt beskrivs uppskattningens beskaffenhet, de viktigaste antagandena och de bedömningar som gjorts för att komma fram till det redovisade värdet vid rapporteringsperiodens slut.

Extern värdering

Alla förvaltningsfastigheter värderas kvartalsvis av externa fastighetsrådgivningsföretag, vars anställda är professionellt kvalificerade värderare och har rätt kompetens för att utföra värderingen i enlighet med nödvändiga internationella Värderingsstandarder (IVS). Policyerna och processerna för fastighetsvärderingar bedöms av bolagets interna värderingsteam, som har metoder anpassade till de externa värderarnas. Värderingsteamet har relevanta yrkeskvalifikationer och erfarenhet av att värdera de olika fastighetstyperna på de aktuella platserna.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F3102F6879

Varje fastighet ska värderas av samma värderare under maximalt fem (5) år i taget och ska därefter ersättas av en ny värderare under maximalt fem (5) år.

Land	Värderare	Värderingsteknik
Sverige	CBRE	DCF
Tyskland	CBRE, Savills	DCF
Danmark	CBRE	DCF
Nederländerna	JLL	DCF
Tjeckien	Cushman & Wakefield	DCF
Norge	Cushman & Wakefield, Nyverdi, Eie, Aktiv	Försäljningspris-jämförelse
Storbritannien	Savills	DCF
Polen	Savills	DCF
Finland	CBRE	DCF

Värderingsantaganden

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

Bolaget erkänner att det kan finnas fall där indata är begränsade eller inte tillgängliga, vilket kräver antaganden, uppskattningar och bedömningar. Dessa indata kan inkludera, men är inte begränsade till, framtida förväntningar på hyresintäkter och fastighetskostnader, framtida vakansnivåer och avkastning. Antaganden som görs i frånvaro av observerbara data baseras på den bästa tillgängliga informationen och ledningens bedömning stödd av de externa värderingarna.

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

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

- en del av fastigheten (enskilda enheter) under kassaflödesperioden och resten vid slutet av kassaflödesperioden, eller
- hela fastigheten vid slutet av kassaflödesperioden.

De projicerade kassaflödena diskonteras sedan tillbaka till ett nuvärde med hjälp av en lämplig diskonteringsränta.

Indata till kassaflödena och diskonteringsräntan tar hänsyn till skicket, marknadspositionen och riskprofilen (nödvändiga investeringar) för fastigheten och, där det är möjligt, marknadsdata. Väsentliga icke observerbara indata som används i kassaflödena, och de viktigaste antagandena, är följande:

- Bedömd marknadshyresintäkt: Förväntningar på framtida hyresintäkter baseras på faktiska hyror och justeras för framtida hyreshöjningar. Hyrestillväxten modelleras av externa värderingsmän med hjälp av vedertagna RICS-värderingsmetoder (Royal Institution of Chartered Surveyors). Dessa antaganden påverkas av lokala bestämmelser, fastigheternas läge, typ och kvalitet samt eventuella planerade förbättringar. Antagandena stöds av befintliga hyreskontrakt eller externa bevis såsom aktuella marknadshyror för liknande enheter.
- Bedömda fastighetskostnader: Förväntningar på framtida fastighetskostnader baseras på värderarnas marknadsbaserade antaganden och justeras för framtida förväntade marknadsförhållanden. Dessa antaganden påverkas av fastigheternas läge, typ och kvalitet. Fastighetskostnader inkluderar investeringar, inklusive underhåll och nödvändiga investeringar (inklusive klimatrelaterade investeringar), för att upprätthålla fastighetens funktionalitet.
- Stabiliserad vakansgrad: Förväntningar på framtida vakansgrader baseras på värderarnas marknadsbaserade bedömning av den normaliserade ekonomiska vakansgraden i fastigheten över tid.
- Diskonteringsränta: Förväntningarna på diskonteringsräntan baseras på jämförbara marknadstransaktioner vid värderingstillfället. Avkastningskravet tar hänsyn till fastigheternas läge, typ och kvalitet. Makroekonomiska faktorer beaktas när det finns få jämförbara marknadstransaktioner.

Det resulterande värdet jämförs med andra liknande transaktioner på marknaden.

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

Det skedde inga väsentliga förändringar av värderingsmetoderna under året.

För fastigheter under uppförande eller ombyggnation tar DCF-modellen även hänsyn till kostnaden för att färdigställa, inklusive byggbolagets vinstmarginal och färdigställandedatum, vilken baseras på prognoser och ledningens erfarenhet och kunskap om marknadsförhållanden.

Värderingshierarki

Huvuddelen av fastighetsportföljen bedöms vara på nivå 3 i verkligt värde-hierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde på grund av de icke observerbara indata som används i värderingsmetoden. Bostadstillgångarna i Norge baseras på nivå 2 eftersom indata till metoden för försäljningsprisjämförelse är direkt eller indirekt observerbara genom marknadstransaktionsdata för liknande enheter. Det har inte skett några överföringar mellan nivåerna i värderingshierarkin under perioden.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A69CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

anr=20250711;2025071412894

Känslighetsanalys

En kvantitativ känslighetsanalys avseende väsentliga icke observerbara indata visas i nedanstående tabeller.

Fastighetsvärderingar är uppskattningar och det verkliga värdet på en fastighet kan endast fastställas när den säljs. Följaktligen inkluderar värderingen 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, internt och externt, och genom att utvärdera nyligen genomförda försäljningar på de jämförbara marknader som inkluderas. Ett rimligt intervall för utfallet av verkligt värde från den metod som tillämpas av de externa värderarna ligger inom intervallet +/-5 procent.

SAMBAND MELLAN ICKE-OBSERVERBAR INDATA

Icke observerbar indata	Bedömd marknads-hyresintäkt	Bedömda fastighetskostnader	Diskonteringsränta, %	Stabiliserad vakansgrad	Verkligt värde på förvaltningsfastigheter
Ökning i:					
Bedömd marknadshyresintäkt	N/A	–	±	–	↑
Bedömda fastighetskostnader	–	N/A	±	–	↓
Diskonteringsränta, %	–	–	N/A	–	↓
Stabiliserad vakansgrad	↓	↑	–	N/A	↓

Symbolerna i tabellen representerar följande påverkan på icke-observerbara indata: ↑ ökning, ↓ minskning, ± påverkan, men riktningen beror på ökningen i förhållande till förändringen i verkligt värde.

Tabellen ovan visar sambanden mellan icke-observerbara indata och påverkan på förvaltningsfastigheternas verkliga värde om en enskild indata ändras isolerat.

Förändringar i icke observerbara indata kan resultera i en betydligt högre eller lägre värdering till verkligt värde. I tabellen nedan visas följande information om förvaltningsfastigheter på var och en av våra marknader

1. Verkliga värderingar vid slutet av rapporteringsperioden
2. Den kvantitativa informationen om betydande icke observerbar indata som används vid värdering till verkligt värde. Den sammanfattande kvantitativa informationen som presenteras är antagandet för det första året och framtida tillväxt baseras på de externa värderarnas marknadsbaserade antaganden.
3. Påverkan på förvaltningsfastigheternas värde till följd av en procentuell förändring av icke observerbara indata

SAMMANFATTNING AV ICKE-OBSERVERBAR INDATA

2024

Marknader	Verkligt värde (miljoner SEK)	Bedömd marknads-hyresintäkt	Bedömda fastighetskostnader	Diskonteringsränta, %	Stabiliserad vakansgrad
Sverige	91 565	5 166	1 808	3,67	0,48
Tyskland	81 925	3 004	436	3,13	1,01
Danmark	71 301	3 689	720	4,16	1,75
Nederländerna	30 256	1 462	285	3,89	0,90
Tjeckien	28 406	1 827	460	4,81	4,15
Storbritannien	5 344	330	73	4,82	4,00
Polen	4 701	301	54	5,27	2,58
Finland	3 852	295	91	5,31	2,66
	317 351	16 074	3 925	3,83	

2023

Marknader	Verkligt värde (miljoner SEK)	Bedömd marknads-hyresintäkt	Bedömda fastighetskostnader	Diskonteringsränta, %	Stabiliserad vakansgrad
Sverige	89 262	4 776	1 728	3,42	0,48
Tyskland	79 404	2 798	431	2,98	0,95
Danmark	71 446	3 652	718	4,11	1,75
Nederländerna	27 337	1 406	368	3,80	1,71
Tjeckien	25 185	1 759	513	4,95	3,91
Storbritannien	4 305	190	41	3,45	4,00
Polen	1 815	121	30	5,01	2,02
Finland	3 627	279	88	5,27	2,80
	302 382	14 981	3 917	3,66	

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

KÄNSLIGHETSANALYS AV ICKE-OBSERVERBAR INDATA

2024

Marknader	Förändring i verkligt värde som en procentuell förändring av bedömd marknadshyresintäkt						Förändring i verkligt värde som en procentuell förändring av bedömda fastighetskostnader						Förändring i verkligt värde som en procentuell-punkt förändring av diskonteringsränta								Förändring i verkligt värde som en procentuell förändring av stabiliserad vakans							
	-2,00%	-1,50%	-1,00%	1,00%	1,50%	2,00%	-2,00%	-1,50%	-1,00%	1,00%	1,50%	2,00%	1,00%	0,75%	0,50%	0,25%	-0,25%	-0,50%	-0,75%	-1,00%	1,00%	0,75%	0,50%	0,25%	-0,25%	-0,50%	-0,75%	-1,00%
Sverige	-2 817	-2 113	-1 409	1 409	2 113	2 817	986	739	493	-493	-739	-986	-19 617	-15 545	-10 985	-5 843	6 698	14 453	23 537	34 323	-1 415	-1 062	-708	-354	354	708	1 062	1 415
Tyskland	-1 917	-1 438	-958	958	1 438	1 917	278	209	139	-139	-209	-278	-19 816	-15 819	-11 271	-6 052	7 101	15 550	25 771	38 386	-968	-726	-484	-242	242	484	726	968
Danmark	-1 772	-1 329	-886	886	1 329	1 772	346	259	173	-173	-259	-346	-13 806	-10 881	-7 643	-4 038	4 554	9 729	15 662	22 532	-902	-676	-451	-225	225	451	676	902
Nederländerna	-752	-564	-376	376	564	752	147	110	73	-73	-110	-147	-6 191	-4 893	-3 448	-1 828	2 079	4 466	7 233	10 479	-379	-285	-190	-95	95	190	285	379
Tjeckien	-759	-569	-380	380	569	759	191	143	96	-96	-143	-191	-4 887	-3 830	-2 674	-1 403	1 557	3 294	5 245	7 451	-396	-297	-198	-99	99	198	297	396
Storbritannien	-137	-103	-69	69	103	137	30	23	15	-15	-23	-30	-918	-720	-502	-264	292	619	985	1 398	-71	-54	-36	-18	18	36	54	71
Polen	-114	-86	-57	57	86	114	20	15	10	-10	-15	-20	-749	-585	-407	-213	234	492	780	1 100	-59	-44	-29	-15	15	29	44	59
Finland	-111	-83	-56	56	83	111	34	26	17	-17	-26	-34	-611	-477	-332	-173	190	401	634	895	-57	-43	-29	-14	14	29	43	57

2023

Marknader	Förändring i verkligt värde som en procentuell förändring av bedömd marknadshyresintäkt						Förändring i verkligt värde som en procentuell förändring av bedömda fastighetskostnader						Förändring i verkligt värde som en procentuell-punkt förändring av diskonteringsränta								Förändring i verkligt värde som en procentuell förändring av stabiliserad vakans							
	-2,00%	-1,50%	-1,00%	1,00%	1,50%	2,00%	-2,00%	-1,50%	-1,00%	1,00%	1,50%	2,00%	1,00%	0,75%	0,50%	0,25%	-0,25%	-0,50%	-0,75%	-1,00%	1,00%	0,75%	0,50%	0,25%	-0,25%	-0,50%	-0,75%	-1,00%
Sverige	-2 797	-2 098	-1 398	1 398	2 098	2 797	1 012	759	506	-506	-759	-1 012	-20 217	-16 073	-11 399	-6 088	7 050	15 310	25 119	36 958	-1 405	-1 054	-703	-351	351	703	1 054	1 405
Tyskland	-1 877	-1 408	-938	938	1 408	1 877	289	217	144	-144	-217	-289	-19 944	-15 960	-11 404	-6 143	7 268	16 000	26 688	40 074	-947	-711	-474	-237	237	474	711	947
Danmark	-1 778	-1 334	-889	889	1 334	1 778	349	262	175	-175	-262	-349	-13 989	-11 031	-7 753	-4 099	4 630	9 903	15 960	22 992	-905	-679	-453	-226	226	453	679	905
Nederländerna	-741	-556	-370	370	556	741	194	146	97	-97	-146	-194	-5 700	-4 510	-3 182	-1 689	1 927	4 147	6 732	9 778	-377	-283	-188	-94	94	188	283	377
Tjeckien	-711	-533	-356	356	533	711	208	156	104	-104	-156	-208	-4 236	-3 316	-2 312	-1 212	1 341	2 832	4 502	6 383	-370	-278	-185	-93	93	185	278	370
Storbritannien	-110	-82	-55	55	82	110	24	18	12	-12	-18	-24	-967	-768	-544	-291	336	729	1 194	1 755	-57	-43	-29	-14	14	29	43	57
Polen	-48	-36	-24	24	36	48	12	9	6	-6	-9	-12	-302	-236	-165	-86	95	201	320	453	-25	-19	-12	-6	6	12	19	25
Finland	-106	-79	-53	53	79	106	33	25	17	-17	-25	-33	-579	-452	-315	-164	181	381	602	850	-54	-41	-27	-14	14	27	41	54

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CF-A2AE-4ADF-8D5E-94F310EF6B79

ank=20250711:20250714128?95

2024

Marknad	Verkligt värde (miljoner SEK)	Förändring i verkligt värde som en procentuell förändring av försäljningspris -10%	10%
Norge	16 377	-1 638	1 638

2023

Marknad	Verkligt värde (miljoner SEK)	Förändring i verkligt värde som en procentuell förändring av försäljningspris -10%	10%
Norge	17 109	-1 711	1 711

3.2 Goodwill och immateriella tillgångar

Redovisningsprinciper

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

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

Immateriella tillgångar omfattar mjukvara och förväntas ha en användbar livslängd på 3–15 år.

miljoner SEK	Goodwill	Programvara/licenser	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	19 569	167	19 737
Årets investeringar	-	62	62
Valutaförändring	-20	2	-19
Utgående balans 2023-12-31	19 549	231	19 780
Ingående avskrivningar 2023-01-01	-	-43	-43
Årets avskrivningar	-	-4	-4
Utgående ackumulerade avskrivningar 2023-12-31	-	-47	-47
Ingående avskrivningar 2023-01-01	-	-	-
Årets avskrivningar	-1 058	-	-1 058
Utgående ackumulerade nedskrivningar 2023-12-31	-1 058	-	-1 058
Redovisat värde 2023-12-31	18 491	183	18 674

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A86CFA2AE4ADF8D6E94F310EF6B79

miljoner SEK	Goodwill	Programvara/licenser	Totalt
Ingående balans 2024-01-01	19 549	231	19 737
Årets investeringar	–	65	65
Valutaförändring	270	–	270
Utgående balans 2024-12-31	19 819	295	20 115
Ingående avskrivningar 2024-01-01	–	-47	-47
Årets avskrivningar	–	-6	-6
Utgående ackumulerade avskrivningar 2024-12-31	–	-53	-53
Ingående nedskrivningar 2024-01-01	-1 058	–	-1 058
Utgående ackumulerade nedskrivningar 2024-12-31	-1 058	–	-1 058
Redovisat värde 2024-12-31	18 761	242	19 002

Nedskrivningsprövning

En betydande källa till osäkerhet i uppskattningar är återvinningsvärdet för goodwill. I nedanstående avsnitt beskrivs uppskattningens beskaffenhet, de viktigaste antagandena och de bedömningar som gjorts för att komma fram till det redovisade värdet vid rapporteringsperiodens slut.

Koncernen gör en nedskrivningsprövning under fjärde kvartalet varje år, och när nedskrivningsindikationer finns, för de KGE:er som goodwill allokeras till. Vid nedskrivningsprövning av värde på goodwill identifierar ledningen det återvinningsbara beloppet genom att beräkna nyttjandevärde, genom att diskontera de uppskattade framtida kassaflödena från bolagets kassaflödesgenererande enheter (KGE).

Goodwill som identifierats i rörelseförvärv tilldelas bolagets KGE:er. Heimstaden Bostads KGE:er definieras som bolagets rörelsesegment, eftersom detta är den lägsta nivån inom bolaget där goodwill övervakas.

Vid bedömning av indikatorer på nedskrivningsbehov beaktar koncernen den nuvarande fastighetsmarknaden, såsom fastighetsvärden och marknadspriser, bland andra faktorer. Ledningen tar också hänsyn till ogynnsamma ekonomiska faktorer, såsom förändringar i riskfri ränta och utveckling av aktieriskpremie, vakansgrader och avkastningstrender, som kan påverka bolagets KGE:er. Förutom rent finansiella faktorer beaktar bolaget också framtida miljörisker, som tillexempel påverkan av klimatförändringar, se Not 1.5 för mer information.

Goodwill Akelius

Goodwill avseende Akelius härrör främst från rörelseförvärv av Akelius Lägenheter Aktiebolag, Akelius Bolig Holding ApS (DK) och Akelius GmbH (DE) som slutfördes 2021, benämnd som Akelius-portföljen.

Den totala bokförda summan av Akelius goodwill uppgick den 31 december 2024 till 15 892 miljoner SEK (15 622). Heimstaden Bostads rörelsesegment förväntas dra nytta av de synergier som härrör genom att kombinera Akelius och Heimstaden Bostads tillgångsbas och lägre skuldfinansiering. Goodwill uppgående till 11 213 miljoner SEK (10 960) är hänförlig till skillnaden mellan det nominella värdet och verkliga värdet av den uppskjutna skatten relaterad till förvärvet av fastigheterna i rörelseförvärvet. Goodwill för kärnverksamheten som prövas nedskrivningsbehov är 4 679 miljoner SEK (4 657).

De projicerade kassaflödena har uppdaterats för att återspegla budgeten som godkändes av styrelsen i slutet av 2024. Baserat på budgeten och antaganden om inflation, hyresjusteringar, uppskattas det förväntade kassaflödet för den följande fyraårsperioden. Baserat på det sista året av den uppskattade femårsperioden beräknas terminalvärdet av kassaflödena med hjälp av Gordons tillväxtmodell.

Diskonteringsräntan som tillämpas anges per KGE i tabellen redovisat värde för goodwill allokerad per KGE på nästa sida. Tillväxträntan som används efter den femåriga perioden hölls konstant på 2,0 procent (2,0). Samma tillväxtränta tillämpades på alla KGE:er. Efter nedskrivningsprövningen kunde ledningen inte identifiera någon nedskrivning av värde för dessa KGE:er på balansdagen.

Country Management Goodwill

Goodwill för Country Management hänför sig till den förvaltningsorganisation i Sverige, Tyskland, Danmark, Nederländerna, Tjeckien, Norge, Finland Storbritannien och Polen som såldes av Heimstaden AB till Heimstaden Bostad AB under 2022.

Den bokförda summan av goodwill för Country Management uppgick till 2 869 miljoner SEK (2 869) den 31 december 2023. Goodwill härrör försäljningen av förvaltningsorganisationen i respektive land och avser kostnadsbesparingar för verksamheten. De projicerade kassaflödena har uppdaterats för att återspegla budgeten som godkändes av styrelsen i slutet av 2024.

Diskonteringsräntan som tillämpas anges per KGE i tabellen. Tillväxträntan som används efter den femåriga perioden hölls konstant på 2,0 procent (2,0). Samma tillväxtränta tillämpades på alla KGE:er. Efter nedskrivningsprövningen kunde ledningen inte identifiera någon nedskrivning av värde på balansdagen.

Antaganden

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

Driftsnetto

Driftsnetto återspeglar den budget som godkänts av styrelsen och påverkas av en kombination av faktorer. Intäkterna påverkas mest av hyresnivåer,

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A986CFA2AE4ADF8D5E84F310EF6B79

ank=20250711;20250714128896

inflationsprognoser och beaktar den förväntade hyreshöjningen vid byte av hyresgäst. Kostnaderna påverkas mest av underhåll av förvaltningsfastigheter, hantering av rörelsekostnader och övergången till en grön ekonomi. Kassaflöden mellan två och fem år baseras på en långsiktig finansiell plan med tillväxt som är specifik för varje KGE.

Diskonteringsräntor

Diskonteringsräntans beräkning baseras på bolaget och dess rörelsesegments specifika omständigheter och härleds från dess viktade genomsnittliga kapitalkostnad (WACC). WACC tar hänsyn till både eget kapital och skulder. Kostnaden för eget kapital härleds från riskfri ränta, marknadsriskpremie och belåningsgrad. Dessa faktorer härleds från offentligt tillgängliga marknadsdata och är segmentspecifika. Beta-värdet uppdateras och utvärderas vid genomförande av en nedskrivningsprövning. Kostnaden för skulden baseras på den genomsnittliga lånekostnaden och hävstångsgraden för bolagets relevanta jämförelsebolag.

Tillväxträntor

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

Känslighetsanalys

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

GOODWILL AKELIUS

Antagande	Ändring av antagande	Nedskrivning av värde (miljoner SEK)
Diskonteringsräntor:	+0,25 pp	83
Terminala tillväxttakter	-0,25 pp	83

COUNTRY MANAGEMENT GOODWILL

Antagande	Ändring av antagande	Nedskrivning av värde (miljoner SEK)
Diskonteringsräntor	+0,25 pp	–
Terminala tillväxttakter	-0,25 pp	–

Nedskrivning av värde för goodwill för Country Management kommer att börja med en ökning av diskonteringsräntan med 1 procentenhet, alla andra faktorer hålls konstanta, eller en minskning av tillväxttakten med 2 procentenheter, alla andra faktorer hålls konstanta.

REDOVISAT VÄRDE FÖR GOODWILL ALLOKERAD PER KGE

	2024			2023		
	Diskonteringsränta, %	Goodwill Akelius Lägenheter Aktiebolag, Akelius Bolig Holding ApS and Akelius GmbH	Goodwill Country Management	Diskonteringsränta, %	Goodwill Akelius Lägenheter Aktiebolag, Akelius Bolig Holding ApS and Akelius GmbH	Goodwill Country Management
Sverige	4,3	2 942	243	5,0	2 851	243
Tyskland	4,0	11 096	899	4,5	9 937	899
Danmark	3,9	1 772	1 331	4,7	2 366	1 331
Nederländerna	4,5	83	162	5,0	468	162
Tjeckien	6,3	–	197	7,0	–	197
Norge	5,8	–	21	5,9	–	21
Storbritannien	6,4	–	6	6,9	–	4
Polen	7,5	–	7	7,9	–	7
Finland	4,9	–	4	5,6	–	6
Totalt		15 892	2 869		15 622	2 869

Allokeringen av goodwillens bokförda värde har justerats under året, vilket medfört att jämförelsesiffrorna har omräknats. Det bokförda värdets justerade allokering har inte haft någon påverkan på varken föregående års nedskrivningsprövning eller årets nedskrivningsprövning.

3.3 Maskiner och inventarier

Redovisningsprinciper

Maskiner och inventarier utgörs främst av fordon och driftutrustning, samt 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 beräknas 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 rapport över totalresultat. Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperiod prövas varje balansdag och justeras vid behov.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

miljoner SEK	Maskiner och inventarier
Ingående balans 2023-01-01	274
Rörelseförvärv	26
Årets investeringar	43
Avyttringar	-6
Valutaförändring	-7
Utgående balans 2023-12-31	331
Ingående avskrivningar 2023-01-01	-143
Årets avskrivningar	-18
Avyttringar	3
Valutaförändring	2
Utgående ackumulerade avskrivningar 2023-12-31	-157
Redovisat värde 2023-12-31	174
Ingående balans 2024-01-01	331
Årets investeringar	21
Avyttringar	-16
Valutaförändring	5
Utgående balans 2024-12-31	342
Ingående avskrivningar 2024-01-01	-157
Årets avskrivningar	-26
Avyttringar	13
Valutaförändring	-2
Utgående ackumulerade avskrivningar 2024-12-31	-172
Redovisat värde 2024-12-31	170

3.4 Andelar i intressebolag och joint ventures

Redovisningsprinciper

Koncernen har andelar i intressebolag och joint ventures. Intressebolag och joint ventures är investeringar där koncernen har betydande inflytande respektive gemensamt bestämmande inflytande. Överväganderna för att fastställa betydande inflytande eller gemensamt bestämmande inflytande liknar dem som krävs för att fastställa bestämmande inflytande över dotterbolag. Koncernen antas ha betydande inflytande om den innehar 20 procent eller mer av rösterna. I de fall då detta inte är uppfyllt gör ledningen bedömningar av faktorer, däribland representation i styrelsen, deltagande i policybeslut och andra kriterier, för att avgöra om det finns bevis för betydande inflytande. Investeringarna redovisas enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen. Den finansiella informationen baseras på samma rapporteringsperiod som koncernen.

Enligt kapitalandelsmetoden redovisas investeringen i ett intressebolag eller ett joint venture initialt till anskaffningsvärde. Det bokförda värdet på investeringen justeras justeras därefter för att beakta förändringar i koncernens andel av nettotillgångarna hos intressebolag och joint ventures sedan förvärvsdatumet.

Rapport över totalresultat återspeglar koncernens andel av resultaten från intressebolaget eller joint venture-företagets verksamhet. Orealiserade vinster och förluster som uppstår från transaktioner mellan koncernen och intressebolaget eller joint venture-företaget elimineras i samma utsträckning som intresset i det intressebolaget eller joint-venture-företaget.

Vid förlust av betydande inflytande över ett intressebolag eller gemensam kontroll över ett joint venture värderar koncernen och redovisar eventuell kvarvarande investering till sitt verkliga värde. Eventuell skillnad mellan det bokförda värdet på intressebolaget eller joint venture-företaget vid förlust av betydande inflytande eller gemensam kontroll och det verkliga värdet på den kvarvarande investeringen och intäkterna från försäljning redovisas i rapport över totalresultat.

Nedskrivningsprövning

Vid varje rapporteringstillfälle bedömer Heimstaden Bostad om det finns indikationer på nedskrivning i respektive intressebolag och joint venture. Om indikationer föreligger görs en nedskrivningsprövning av Heimstaden Bostad genom att fastställa det återvinningsbara beloppet för intressebolaget respektive joint venture-företaget som jämförs mot dess redovisade värde. Om en nedskrivning är identifierad redovisas beloppet som andel av resultat i intressebolag och joint ventures i rapport över totalresultat.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711:20250714128?7

INTRESSEBOLAG OCH JOINT VENTURES

miljoner SEK	31 december 2024	31 december 2023
Ingående balans	8 636	9 698
Årets investering	53	16
Intressebolag och joint ventures som omklassificerats till finansiella anläggningstillgångar	-14	–
Avyttring av intressebolag och joint ventures	-8	-25
Valutaförändring	238	6
Utdelning från intressebolag och joint ventures	–	-215
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	-58	-844
Utgående balans	8 847	8 636

2024 SPECIFIKATION AV KONCERNENS INNEHAV AV ANDELAR I INTRESSEBOLAG

Organisationsnummer	Säte	Säte	Antal andelar	Andel i %	Andel av eget kapital, miljoner SEK
Rosengård Fastighets AB	559085-4708	Malmö	25 000	25	262
Kojamo Oyj[1]	0115336-2	Helsingfors	49 389 283	20	8 325
Kiinteistö Oy Hiihtomäentie 14	0819867-2	Helsingfors	13 327	47	106
Asunto Oy Jyväskylän Tanhurinne	2550507-2	Jyväskylä	2 412	24	8
Asunto Oy Hämeenlinnan Asponkuja 3	0476973-0	Hämeenlinna	3 339	33	4
Asunto Oy Lahden Jyrkkärinteenpuisto	0149959-5	Lahtis	2 094	41	24
Asunto Oy Lahden Roopenkuja	0854949-5	Lahtis	2 556	26	5
Asunto Oy Jyväskylän Vaneritori 4	1656220-0	Jyväskylä	3 656	37	21
Asunto Oy Oulun Tulliveräjä	2335738-7	Oulu	4 068	41	15
Asunto Oy Puolukkavarikko	0823818-7	Jyväskylä	3 391	34	6
Asunto Oy Jyväskylän maalaiskunnan Kirkkotie 3	1518422-8	Jyväskylä	6 158	38	20
Asunto Oy Oulun Notaarintie 1	1749066-7	Oulu	2 440	24	16
Totalt					8 812

[1] *Heimstaden Bostads andel av Kojamos bokvärde 31 december 2024 uppgick till 5 315 miljoner SEK. En nedskrivningsprövning har inte genomförts för Kojamo Oyj eftersom investeringen är bokförd baserad på Heimstaden Bostads proportionella andel av underliggande eget kapital. Om Kojamo inte har publicerat sin finansiella rapport innan Heimstaden Bostads rapporteringsperiod uppskattar Heimstaden Bostad sin andel av Kojamos eget kapital med hjälp av antaganden liknande dem för sin finska verksamhet, justerade för kända partsförskjutningar.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
0f0A96CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

2023 SPECIFIKATION AV KONCERNENS INNEHAV AV ANDELAR I INTRESSEBOLAG

Bolag	Org. nr Säte	Säte	Antal andelar	Andel i %	Andel av eget kapital, miljoner SEK
Rosengård Fastighets AB	559085-4708	Malmö	25 000	25	231
Kojamo Oyj[1]	0116336-2	Helsingfors	49 389 283	20	8 070
Kiinteistö Oy Hiihtomäentie 14	0819857-2	Helsingfors	13 327	47	101
Asunto Oy Jyväskylän Tanhuranne	2550507-2	Jyväskylä	2 412	24	8
Asunto Oy Hämeenlinnan Aaponkuja 3	0476973-0	Hämeenlinna	3 339	33	3
Asunto Oy Jyväskylän Harjukartano	2000294-3	Jyväskylä	1 837	23	19
Asunto Oy Lahden Jyrkkärinteenpuisto	0149959-5	Lahtis	2 094	41	23
Asunto Oy Lahden Roopenkuja	0854949-5	Lahtis	2 556	26	5
Asunto Oy Jyväskylän Vaneritori 4	1656220-0	Jyväskylä	3 666	37	23
Asunto Oy Oulun Tulliverkkö	2335738-7	Oulu	4 068	41	17
Asunto Oy Puolukkaverkko	0823818-7	Jyväskylä	3 391	34	6
Asunto Oy Jyväskylän maalaiskunnan Kirkkotie 3	1518422-8	Jyväskylä	6 158	38	19
Asunto Oy Oulun Notaarintie 1	1749066-7	Oulu	2 440	24	15
Byggrätt Norr AB	559207-4859	Skellefteå	94	19	–
Totalt					8 540

[1] *Heimstaden Bostads andel av Kojamos börsvärde 31 december 2023 uppgick till 6 546 miljoner SEK. Heimstaden Bostad baserar sitt bokförda värde på sin andel av Kojamos eget kapital. Om Kojamo inte har publicerat sina finansiella rapporter i tid för Heimstaden Bostads publicering av finansiella rapporter upprättar Heimstaden Bostad sin andel av Kojamos eget kapital med hjälp av antaganden liknande dem för sin första verksamheter, justerade för kända portföljskillnader.*

2024 SPECIFIKATION AV KONCERNENS INNEHAV AV ANDELAR I JOINT VENTURES

Bolag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar		Andel av eget kapital, miljoner SEK
Upplands Bro Brogårds etapp 2	559175-4915	Stockholm	500	50	25
Gamlebro AB	556791-3990	Norrköping	500	50	3
JV Edeh Bostad AB	559254-2251	Stockholm	250	50	1
Österåkerporten AB	559175-4907	Stockholm	500	50	6
Totalt					35

2023 SPECIFIKATION AV KONCERNENS INNEHAV AV ANDELAR I JOINT VENTURES

Bolag	Org. nr Säte	Säte	Antal andelar	Andel i %	Andel av eget kapital, miljoner SEK
Upplands Bro Brogårds etapp 2	559175-4915	Stockholm	500	50	49
Gamlebro AB	556791-3990	Norrköping	500	50	16
Österåkerporten AB	559175-4907	Stockholm	500	50	32
Totalt					97

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714128 98

2024 FINANSIELLA RAPPORTER

miljoner SEK	Kojamo Oyj	Rosengård Fastighets AB	Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	Kiinteistö OY Hiihtomäentie 14	Övriga	Totalt
Hyresintäkter	5 166	177	14	7	42	5 406
Fastighetskostnader	-1 683	-77	-9	-7	-28	-1 803
Driftsnetto	3 483	100	4	1	14	3 602
Centrala administrationskostnader	-627	-23	-3	0	-13	-666
Finansnetto	-1 165	-40	-71	0	-130	-1 406
Orealiserad värdeförändring	-1 577	126	29	2	-50	-1 471
Skatt	-8	-39	-5	0	0	-53
Periodens resultat	106	123	-47	2	-179	6
Resultatandel	21	31	-23	2	-89	-58
Balansräkning						
Förvaltningsfastigheter	90 816	2 071	704	162	695	94 448
Tillgångar utom förvaltningsfastigheter	5 005	36	171	4	44	5 259
Eget kapital	41 659	1 023	47	152	285	43 166
Skulder	54 161	1 085	828	13	454	56 541
Redovisat värde för innehavet 2024-12-31	8 325	262	25	106	129	8 847

2023 FINANSIELLA RAPPORTER

miljoner SEK	Kojamo Oyj	Rosengård Fastighets AB	Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	Kiinteistö OY Hiihtomäentie 14	Övriga	Totalt
Hyresintäkter	5 074	160	16	7	34	5 291
Fastighetskostnader	-1 663	-43	-10	-6	-28	-1 751
Driftsnetto	3 411	117	5	1	6	3 540
Centrala administrationskostnader	-492	-13	-2	-1	-3	-510
Finansnetto	-3 760	-17	-73	–	-7	-3 856
Orealiserad värdeförändring	-3 390	-68	-30	-2	-10	-3 501
Skatt	267	7	8	–	2	286
Periodens resultat	-3 963	26	-91	-1	-12	-4 041
Resultatandel	-792	7	-45	-1	-11	-844
Balansräkning						
Förvaltningsfastigheter	89 532	1 898	787	157	900	93 274
Tillgångar utom förvaltningsfastigheter	1 331	35	231	4	89	1 689
Eget kapital	40 383	968	94	148	451	42 044
Skulder	50 480	964	924	13	538	52 918
Redovisat värde för innehavet 2023-12-31	8 070	231	49	101	186	8 636

3.5 Övriga finansiella anläggningstillgångar

miljoner SEK	31 december 2024	31 december 2023
Beviljat kapital för fastigheter under uppförande	–	1 725
Lämnade lån till intressebolag	459	557
Reverslån	92	89
Avkastningsgaranti[1]	–	695
Övrigt	401	379
Utgående balans	952	3 444

[1] *Se Not 8.1 för ytterligare förklaring av Avkastningsgarantin*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

4. Omsättningstillgångar

4.1 Exploateringsfastigheter

Redovisningsprinciper

Fastigheter som har förvärvats, är under produktion eller ombyggnation för försäljning snarare än att innehas för uthyrning eller kapitalökning, redovisas som exploateringsfastigheter och värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet eller nettoförsäljningsvärdet (NRV). Detta är i huvudsak bostadsfastigheter som Heimstaden Bostad utvecklar och avser att sälja före eller efter avslutad utveckling. NRV för färdigställda exploateringsfastigheter värderas och jämförs utifrån de marknadsförhållanden och priser som föreligger per balansdagen och fastställs av koncernen, baserat på jämförbara transaktioner identifierade av koncernen på samma geografiska marknad som 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 2024	31 december 2023
Ingående anskaffningsvärde	538	573
Förvärv	329	–
Investeringar	55	79
Valutaförändring	-9	-38
Avyttring av exploateringsfastigheter	–	-80
Värdeförändring[1]	-18	5
Utgående anskaffningsvärde	896	538

[1] Värdeförändring på exploateringsfastigheter i rapport över totalresultat om 707 miljoner SEK (25), inkluderar även en avkastningsgaranti från Fredensborg om 689 miljoner SEK (15). Se Not 8.1 för mer information om transaktionen.

4.2 Hyres- och kundfordringar

Redovisningsprinciper

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

Koncernen har valt att tillämpa den förenklade metoden för reservering av förväntade kreditförluster för hyres- och kundfordringar. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understige ett år för samtliga fordringar. Heimstaden Bostad gör avsättningar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster och framåtblickande information, vilket påverkar fastighetskostnaderna i rapport över totalresultat med det realiserade beloppet för varje rapporteringsperiod. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart.

För att minska eventuella risker avseende de hyrda fastigheterna bedömer Heimstaden Bostad sina motparters kreditvärdighet och erhåller hyresdepositioner och garantier från sina hyrestagare. 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. Se Not 6.3 för ytterligare information om finansiella risker avseende finansiella instrument som inkluderar hyres- och kundfordringar.

ÅLDERSFÖRDELNING AV HYRES- OCH KUNDFORDRINGAR

miljoner SEK	31 december 2024	31 december 2023
–30 dagar	113	111
31–60 dagar	35	32
61–90 dagar	25	18
91 dagar–	179	159
Totalt	353	320
Kreditförlustreserv	-115	-93
Hyres- och kundfordringar, netto	238	227

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711:20250714128999

KREDITFÖRLUSTRESERV

miljoner SEK	31 december 2024	31 december 2023
Ingående balans	-93	-56
Avsättningar gjorda under året	-80	-87
Avsättningar som använts under året	38	29
Outnyttjade avsättningar som återförts under året	20	22
Utgående balans	-115	-93

4.3 Övriga omsättningstillgångar

miljoner SEK	31 december 2024	31 december 2023
Aktuella skattefordringar	547	196
Handpenning vid förvärv	48	13
Försäkringsanspråk	51	35
Fordringar vid försäljning av förvaltningsfastigheter	506	234
Varulager	20	69
Övriga poster	425	317
Totalt	1 598	863

4.4 Förskottsbetalningar

miljoner SEK	31 december 2024	31 december 2023
Förutbetald försäkringspremie	48	33
Förutbetald ränta	178	273
Förutbetalda driftskostnader	253	338
Upplupet investeringsstöd	79	271
Övrigt	301	231
Totalt	859	1 146

4.5 Likvida medel

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

miljoner SEK	31 december 2024	31 december 2023
Kassa och bank	3 351	5 625
Andra likvida medel	–	5 650
Begränsade likvida medel	297	–
Totalt	3 647	11 276

Det finns outnyttjade kreditlöften uppgående till 19 262 miljoner SEK (18 855) som inte är inkluderade i likvida medel.

4.6 Övriga justeringar i kassaflödesanalys

miljoner SEK	2024	2023
Avskrivningar	139	124
Hyresförluster	93	86
Valutakursdifferens	1 773	-419
Övriga finansiella poster	-25	-927
Nedskrivning av goodwill	–	1 058
Totalt	1 980	-78

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

5. Eget kapital

Redovisningsprinciper

Heimstaden Bostad emitterar hybridobligationer som klassificeras som eget kapital. Hybridobligationer klassificerade som egetkapitalinstrument redovisas initialt till verkligt värde av erhållen likvid, netto efter eventuella transaktionskostnader. Klassificeringen av hybridobligationer som eget kapital innefattar en bedömning av företagsledningen, se Not 1.4. Efter det första redovisningstillfället omvärderas inte hybridobligationer och avskrivs inte heller, eftersom det inte finns någon avtalsenlig skyldighet att återbetala kapitalbeloppet eller upplupen ränta. Hybridobligationer omklassificeras till skuld endast om respektive hybridobligation löses in. Hybridobligationer emitterade i EUR redovisas i en fast valuta.

Eventuella utdelningar till innehavare av hybridobligationer klassificeras som utdelning av eget kapital och redovisas direkt i eget kapital. I enlighet med villkoren för hybridobligationerna kan kuponger till obligationsinnehavarna skjutas upp. Uppskjutna kuponger måste dock betalas innan utdelningar kan delas ut till aktieägarna, inklusive uppskjutna utdelningar.

Vid räkenskapsårets utgång fanns 12 914 568 (12 914 568) stamaktier, 200 (200) A-aktier, 47 155 687 (47 155 687) B-aktier och 941 963 (941 963) C-aktier. Röstvärdet för en stamaktie uppgår till 1/2 röst och röstvärdet för en aktie av serie A och B uppgår till 1/10 röst och röstvärdet för en aktie av serie C uppgår till 1/1 röst.

Händelse	Aktieslag	Datum för registrering	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Förändring aktiekapital	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
Ingående balans 2023-01-01				58 950 289		93 253 971	1,58
Nyemission	Stam, Serie B, Serie C	2023-03-06	2 062 129	61 012 418	3 262 078	96 516 048	1,58
Utgående balans 2023-12-31				61 012 418		96 516 048	1,58
Ingående balans 2024-01-01				61 012 418	-	96 516 048	1,58
Utgående balans 2024-12-31				61 012 418	-	96 516 048	1,58

Övrigt tillskjutet kapital

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

Hybridobligationer

I slutet av året hade Heimstaden Bostad totalt utestående hybridobligationer uppgående till 24 597 miljoner SEK (24 249), netto efter innehav på egen bok. Hybridobligationerna har en evig löptid med en fast kupongränta fram till första inlösendag. Heimstaden Bostad har möjlighet att lösa in utestående hybridobligationer fr.o.m. första möjliga inlösendag, vilket infaller 5–7 år efter emissionsdagen.

Under 2024 emitterade Heimstaden Bostad hybridobligationer till ett totalt belopp om 5 743 miljoner SEK, med en årlig fast kupongränta på 6,25% fram till första möjliga inlösendag den 4 mars 2030.

Under 2024 köpte Heimstaden Bostad tillbaka hybridobligationer till det fulla nominella värdet om 5 334 miljoner SEK, vilket medförde en valutaomräkningsförlust om 425 miljoner SEK.

50% av hybridkapital som utdelning i enlighet med S&P metodik uppgår till 433 miljoner SEK (442).

HYBRIDOBLIGATIONER

Första inlösendag	Första återställningsdag	Valuta	Nominellt värde (miljoner)	Egen bok (miljoner)	Verkligt värde (miljoner)[1]	Kreditbetyg[2]	Rörlig/fast	Årlig kupong	Börs	Identifieringsnummer
2024-11-19	2025-02-19	EUR	299	211	298	BB	Fast	325	Euronext Dublin	XS2010037765
2026-01-15	2026-04-15	EUR	500	164	487	BB	Fast	338	Euronext Dublin	XS2125121789
2026-10-13	2027-01-13	EUR	600	119	574	BB	Fast	363	Euronext Dublin	XS2397251807
2027-02-01	2027-05-01	EUR	800	176	743	BB	Fast	263	Euronext Dublin	XS2294155739
2027-10-29	2028-01-29	EUR	600	254	551	BB	Fast	300	Euronext Dublin	XS2357357768
2029-12-04	2030-03-04	EUR	500	-	504	BB	Fast	625	Euronext Dublin	XS2330588657
Totalt			3 299	924	3 157					

[1] *Baserat på värdering enligt noterade marknadspriser per balansdagen.*

[2] *Baserat på S&P kreditbetyg om tillgängligt och i annat fall Fitch.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF8B79

ank=20250711;20250714129O0

Valutaomräkningsdifferenser

Ackumulerade valutaomräkningsdifferenser som uppstår till följd av omräkning av utlandsverksamhet som har upprättat sina finansiella rapporter i en annan valuta än den valuta som koncernens finansiella rapporter presenteras i. Se Not 2.11 för ytterligare information.

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 dotterbolag och deras dotterbolag. Innehav utan bestämmande inflytande avser främst Allianz Real Estates investering i partnerskap inom den svenska och tyska portföljen.

MINORITETENS ANDEL AV PERIODENS RESULTAT

miljoner SEK	2024	2023
Periodens totalresultat	241	-1 880

6. Kapitalstruktur och finansiella poster

6.1 Finansiella instrument

Redovisningsprinciper

Finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar inkluderar hyres- och kundfordringar, investeringsgarantier, kassa och finansiella derivatinstrument.

Redovisning och efterföljande värdering

Heimstaden Bostads finansiella tillgångar är klassificerade i två kategorier:

- Finansiella tillgångar till verkligt värde genom rapport över totalresultat (finansiella derivatinstrument och investeringsgarantier). Dessa finansiella tillgångar redovisas i balansräkningen till verkligt värde med verkligt värde-förändringar som redovisas i rapport över totalresultat på raden för värdeförändring av finansiella derivatinstrument och värdeförändring på exploateringsfastigheter.
- Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde (hyres- och kundfordringar och kassa). Dessa finansiella tillgångar värderas med effektivräntemetoden. De finansiella tillgångarna klassificeras endast i denna kategori om den finansiella tillgången innehas för att samla in kontraktsmässiga kassaflöden och de kontraktsmässiga villkoren för den finansiella tillgången ger upphov till kassaflöden på angivna datum som enbart är betalning av huvudbelopp och ränta.

Borttagande från balansräkningen

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från de finansiella tillgångarna har upphört eller överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och fördelar med ägandet. Vinster och förluster redovisas i rapport över totalresultat när tillgången tas bort från, modifieras eller skrivs ned i balansräkningen.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A38CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Finansiella skulder

Heimstaden Bostads finansiella skulder består av räntebärande skulder, leasingskulder, derivatinstrument samt leverantörs- och övriga skulder. Det främsta syftet med dessa finansiella skulder är att finansiera koncernens verksamhet.

Redovisning och efterföljande värdering

Alla finansiella skulder redovisas initialt till verkligt värde, med undantag för finansiella derivatinstrument och leverantörsskulder.

Vid efterföljande värdering värderas alla finansiella skulder därefter till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden med undantag för finansiella derivatinstrument.

Specifikt för räntebärande finansiella skulder beräknas upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, varvid eventuell rabatt eller premie vid anskaffningstillfället, samt avgifter eller kostnader som är en integrerad del av effektivräntan och som ingår som räntekostnad i rapport över totalresultat, beaktas.

Borttagande från balansräkningen

En finansiell skuld tas bort från bokföringen när förpliktelsen enligt skulden uppfylls, upphävs eller upphör att gälla. Vid en förändring av villkoren för den finansiella skulden gör ledningen både en kvantitativ och kvalitativ bedömning för att avgöra om de nya villkoren utgör en modifiering eller utsläckning. När en befintlig finansiell skuld ersätts av en annan från samma långivare på väsentligt olika villkor eller villkoren för en befintlig skuld väsentligen modifieras behandlas ett sådant byte som borttagande av den ursprungliga skulden och en ny skuld redovisas. Vinster och förluster vid modifiering eller utsläckning ingår i övriga finansiella kostnader i rapport över totalresultat.

När koncernen helt eller delvis återbetalat eller köpt tillbaka finansiella skulder anses den reglerade finansiella skulden vara utsläckt och tas bort från redovisningen till redovisat värde. Skillnaderna mellan bokfört belopp och verkligt värde redovisas i som en vinst/förlust på utsläckningen under övriga finansiella poster i rapport över totalresultat. Vinst/förlust vid utsläckning inkluderar engångskostnader som betalats i samband med återbetalningen eller återköpet och den icke avskrivna delen av den initiala kostnaden som ingick i den ursprungliga effektiva räntan.

Finansiella derivatinstrument

Heimstaden Bostad tillämpar inte säkringsredovisning. Derivatinstrument klassificeras som finansiella tillgångar eller skulder till verkligt värde via rapport över totalresultat. Derivatinstrument består huvudsakligen av ränteswappar och terminskontrakt för förvaltningsfastigheter som innehas i aktiebolag (Not 3.1).

Redovisning av derivatinstrumenten sker när de ekonomiska säkringsavtalen ingås. De värderas initialt och därefter till verkligt värde. Transaktionskostnader ingår direkt i verkligt värdejustering av finansiella derivatinstrument.

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

Terminskontrakt

Koncernen redovisar terminskontrakt för förvaltningsfastigheter som innehas av aktiebolag som ett finansiellt instrument till verkligt värde som redovisas under värdeförändring finansiella derivatinstrument i rapport över totalresultat. Förvaltningsfastigheterna är värderade utifrån antagandet att de kommer att färdigställas och därefter hyras ut.

När ett terminskontrakt för förvaltningsfastigheter som innehas i aktiebolag regleras och bolaget tar kontroll över det nya dotterbolaget, överförs terminskontraktets verkliga värde till verkligt värde på förvaltningsfastigheter. För ytterligare information, se Not 3.1.

Nettoredovisning av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och finansiella skulder kvittas och nettobeloppet redovisas i koncernens balansräkning om det finns en lagenlig rätt att kvitta de redovisade beloppen och det finns en avsikt att avveckla på nettobasis – att realisera tillgångarna och reglera skulderna samtidigt. När Heimstaden Bostad innehar egna skulder kvittas dessa i balansräkningen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F910EF6B79

ank=20250711;20250714129O1

VÄRDERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT TILL VERKLIGT VÄRDE

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

	31 december 2024		31 december 2023	
miljoner SEK	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Finansiella derivatinstrument	65	65	498	498
Övriga finansiella anläggningstillgångar	952	952	3 444	3 444
Hyres- och kundfordringar	238	238	227	227
Övriga omsättningstillgångar	1 598	1 598	863	863
Likvida medel	3 647	3 647	11 276	11 276
Totalt	6 500	6 500	16 308	16 308
Finansiella skulder				
Finansiella derivatinstrument	661	661	481	481
Räntebärande skulder, långfristiga	172 912	168 336	171 650	156 158
Övriga finansiella skulder, långfristiga	1 875	1 875	1 614	1 614
Räntebärande skulder, kortfristiga	11 379	11 379	19 601	19 601
Leverantörsskulder	662	662	738	738
Leasingskulder	1 356	1 356	1 175	1 175
Totalt	188 846	184 269	195 258	179 766

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

2024-12-31

		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 värderade till verkligt värde:	65	–	65	–
Finansiella derivatinstrument				
Ränteswappar	65	–	65	–
Finansiella skulder värderade till verkligt värde:	661	–	661	–
Finansiella derivatskulder				
Ränteswappar	661	–	661	–
Finansiella skulder där verkligt värde är presenterat:	168 336	–	120 067	48 269
Räntebärande skulder, långfristiga	168 336	–	120 067	48 269

Inga förändringar gjordes av koncernens värderingsmetoder och -tekniker samt av den input som har tillämpats i värderingarna till verkligt värde under perioden. Inga överföringar gjordes av värderingar till verkligt värde mellan nivå 1 och nivå 2 under 2024 och inga värderingar till verkligt värde överfördes till eller från nivå 3 under 2024.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6879

2023-12-31

miljoner SEK	Totalt	Värdering till verkligt värde med: Noterade priser i aktiva marknader (Nivå 1)	Betydande observerbar input (Nivå 2)	Betydande icke observerbar input (Nivå 3)
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde:	498	–	363	135
Finansiella derivatinstrument				
Ränteswappar	363	–	363	–
Terminskontrakt	135	–	–	135
Finansiella skulder värderade till verkligt värde:	-481	–	-481	–
Finansiella derivatskulder				
Ränteswappar	-481	–	-481	–
Finansiella skulder där verkligt värde är presenterat:	156 158	–	114 276	41 882
Räntebärande skulder, långfristiga	156 158	–	114 276	41 882

Verkligt värde-hierarki

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

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

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

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

För tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde på återkommande basis fastställer koncernen om det har förekommit överföringar mellan nivåerna i hierarkin genom att göra en ny bedömning av kategoriseringen (baserat på den lägsta nivån av input som är väsentlig för värderingen till verkligt värde som helhet) i slutet av varje rapporteringsperiod.

AVSTÄMNING AV DERIVAT

miljoner SEK	Ränteswappar	Terminskontrakt	Totalt
Ingående balans 2024-01-01	-118	135	17
Orealiserad värdeförändring	-479	–	-479
Valutaeffekt på derivat	2	–	2
Överförda vinster/förluster till förvaltningsfastigheter	–	-135	-135
Utgående balans 2024-12-31	-595	–	-595

6.2 Kapitalstruktur

Tillgången till långsiktigt kapital är viktigt för att koncernen både ska kunna förvalta och aktivt optimera fastighetsportföljen. Koncernen definierar sin kapitalstruktur som summan av koncernens nettoskuld och eget kapital inklusive hybridkapital och den del som är hänförlig till innehav utan bestämmande inflytande. Koncernen förvaltar sin kapitalstruktur och anpassar den vid förändringar i de ekonomiska förutsättningarna. Koncernen fortsätter med sin strategiska plan för att minska skuldsättningen genom Privatiseringsplanen som kommer att stödja vägen mot efterlevnad av finanspolicyn.

FINANSPOLICY

		Policy	2024	2023
Räntetäckningsgrad (ICR) enligt S&P	Multipel	≥ 1,8	1,6	1,7
Nettoskuld/nettoskuld + eget kapital enligt S&P	%	≤ 60	56,9	58,6
Genomsnittlig löptid för lån	År	≥ 4	7,9	8,0
Löptid för lån enskilt år	%	≤ 25	15	20
Andel av lån från enskilda långivare	%	≤ 20	7,7	7,7
Räntesäkringsgrad	%	≥ 75	92	86
Likviditetsgrad	Multipel	≥ 1,25	2,17	1,40

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6879

ank=20250711;20250714129O2

6.3 Finansiella risker

Hanteringen av finansiella risker vägleds av finanspolicyn tillsammans med andra förhållningsregler för upplåning såsom kapitalmarknadsprogrammet (EMTN-programmet) enligt vilket koncernens noterade seniora icke säkerställda obligationer är emitterade. Finanspolicyn beskrivs i Not 6.2. Tillsyn av finanspolicyn är delegerad till styrelsen enligt aktieägaravtalet. Bolagets styrelse förses regelbundet med rapportering och prognoser samt material som täcker hanteringen av finansiella risker och åtgärder som vidtagits för att minska dessa risker. Koncernen har identifierat refinansieringsrisk, likviditetsrisk, finansiella åtaganden, kreditbetygsrisk, kreditrisk, ränterisk och valutarisk som de viktigaste finansiella riskerna.

Refinansieringsrisk

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

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken att koncernen inte har tillgängliga medel för att fullgöra sina finansiella eller operativa förpliktelser eller att koncernen inte kan betala för andra åtaganden såsom förvärv och investeringar. För att begränsa denna risk har koncernen tillgängliga outnyttjade kreditlöften om 19 262 miljoner SEK. Därtill föreskrivs i finanspolicyn att det aldrig får vara mer än 25 procent av totala skulden som förfaller under ett enskilt år och att likviditetskvoten alltid ska överstiga 125 procent. För mer information se Not 6.2 och Not 6.4.

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

Förfallostruktur 2024-12-31, miljoner SEK	0–1 år	1–5 år	>5 år
Finansiella derivatinstrument	29	580	119
Räntebärande skulder[1]	16 660	118 654	103 861
Leverantörsskulder	662	–	–
Leasingskulder	73	76	1 232
Övriga finansiella skulder	3 678	–	–
Totalt	21 102	119 310	105 211

Förfallostruktur 2023-12-31 miljoner SEK	0–1 år	1–5 år	>5 år
Finansiella derivatinstrument	–	418	62
Räntebärande skulder[1]	25 210	111 918	112 158
Leverantörsskulder	738	–	–
Leasingskulder	97	81	1 015
Övriga finansiella skulder	2 631	–	–
Totalt	28 675	112 418	113 236

[1] Varav räntebärande skulder exklusive räntekostnader uppgår till 185 140 miljoner SEK (191 757).

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6879

Finansiella åtaganden

Koncernens avtal om upplåning som redovisas som "räntebärande skulder" innehåller finansiella åtaganden (kovenanter). De mest väsentliga finansiella åtagandena beskrivs nedan:

- EMTN-programmets finansiella skulder med ett redovisat värde på 62 138 miljoner SEK (73 987)
  - Begränsningar av upptagande av finansiell skuldsättning. Kovenanten stipulerar att belåningsgraden definierat som nettot av räntebärande skuldergenom totala tillgångar maximalt får uppgå till 65 procent. Per den 31 december 2024 var nettoskulden i förhållande till de totala tillgångarna 48,4% (49,1%)
  - Räntetäckningsgrad: definierad som "Resultat före finansiella poster" (eller motsvarande rad) dividerat med räntenetto (räntekostnader minus ränteintäkter). Kovenanten stipulerar att räntetäckningsgraden ska uppgå till minimum 1,5x. Per den 31 december 2024 var nettoskulden i förhållande till de totala tillgångarna 2,0 (2,0)
  - Begränsningar av upptagande av säkerställd skuldsättning. Säkerställd belåningsgrad: definieras som säkerställd skuld dividerat med totala tillgångar. Kovenanten stipulerar att säkerställd belåningsgrad maximalt får uppgå till 45 procent. Per den 31 december 2024 uppgick den säkerställda belåningsgraden till 32,6% (31,8%).
- Säkerställda faciliteter (såsom banklån) har ofta en uppsättning kovenanter för enskilda fastigheter och/eller fastighetsportföljer såsom belåningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet. Dessa kovenanter övervakas vanligtvis på låntagarens nivå.

Ledningen övervakar kovenanterna på frekvent basis och testar dem i enlighet med skuldavtalen. De mest väsentliga kovenanterna prövas kvartalsvis. Vid överträdelse mot finansiella åtaganden (kovenanter) ges koncernen oftast enligt låneavtalet möjlighet att under en överenskommen tidsperiod korrigera den uppkomna överträdelsen men det kan också leda till krav på extraordinär amortering, uppsägning av lån eller krav på realisering av säkerställda tillgångar.

Ledningen har utvärderat alla finansiella åtaganden. Per 2024-12-31 hade inga materiella överträdelser förekommit mot finansiella åtaganden för räntebärande lån under den aktuella perioden. Vidare har koncernen inga indikationer på att det kommer att bli svårt att uppfylla dessa åtaganden under de kommande tolv månaderna.

Kreditbetygsrisk

Koncernen anser att betyget "investment grade" (hög till högsta kreditvärdighet) är grundläggande för att kunna bedriva verksamheten, uppfylla sina åtaganden och säkerställa tillgång till kapital. En nedgradering av kreditbetyget under investment grade kan uppfattas som negativt av koncernens kreditgivare och därmed kan tillgången till finansiering och villkoren försämras. Heimstaden Bostad värderar sitt anseende på kapitalmarknaden.

Kreditrisk

Om motparterna inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot koncernen, eller om ett betydande antal kunder inte betalar sin hyra, skulle det leda till minskad likviditet och förluster. För att motverka detta gör koncernen regelbundet bedömningar av motparternas kreditvärdighet. För merparten av hyreskontrakten betalas hyran i förskott och risken reduceras ytterligare genom en stor och diversifierad kundbas.

Ränterisk

Stigande räntor ökar finansieringskostnaden för koncernen och kan påverka lönsamheten negativt. Enligt finanspolicyn ska Heimstaden Bostad hålla minst 75 procent av sin låneportfölj till fast ränta per balansdagen vilket hanteras genom en hög andel fasträntelån och -obligationer tillsammans med ingångna räntederivat. För mer information se Not 6.4.

Valutarisk

Koncernen äger tillgångar i andra valutor än rapporteringsvalutan vilket leder till en risk för negativ påverkan på kassaflöden och tillgångsvärden vid fluktuerande valutakurser. Koncernen har som mål att valutamatcha sin finansiering med sitt operativa kassaflöde för att reducera sin valutarisk. Värdet på valutaderivat kan påverkas av förändringar i baskurser eller valutakurser. Koncernens finanspolicy anger vilka derivatinstrument som får användas, och anger att endast omsättbara instrument för vilka priser kan erhållas får användas. Koncernen följer också kontinuerligt marknadsrörelser och erhåller externa och interna derivatvärderingar.

Räntekänslighet

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

RÄNTEKOSTNADER

2024 miljoner SEK	Ökning/minskning i underliggande IBOR	Effekt på resultat före skatt (+)	Effekt på resultat före skatt (-)	Effekt på eget kapital (+)	Effekt på eget kapital (-)
	+/-1%	149	-149	127	-127
	+/-2%	298	-298	255	-255

2023 miljoner SEK	Ökning/minskning i underliggande IBOR	Effekt på resultat före skatt (+)	Effekt på resultat före skatt (-)	Effekt på eget kapital (+)	Effekt på eget kapital (-)
	+/-1%	271	-271	224	-224
	+/-2%	543	-543	449	-449

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CF-A2AE-4ADF-8D5E-94F31DEF6B79

ank=20250711;20250714129O3

VALUTAKÄNSLIGHET

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

2024 miljoner	Ökning/minskning i utländsk valutakurs	Effekt på resultat före skatt (+)	Effekt på resultat före skatt (-)
EUR	10%	558	-558
NOK	10%	53	-53

2023 miljoner	Ökning/minskning i utländsk valutakurs	Effekt på resultat före skatt (+)	Effekt på resultat före skatt (-)
EUR	10%	1 346	-1 346
NOK	10%	290	-290

6.4 Räntebärande skulder

	2024				2023			
miljoner SEK	Räntebärande skulder	Säkerställda lån %	Andel %	Outnyttjat kreditlöfte	Räntebärande skulder	Säkerställda lån %	Andel %	Outnyttjat kreditlöfte
Företagsobligationer	62 138	–	34		74 037	–	39	
Banklån	123 003	99	66	19 262	117 720	99	61	18 855
Totalt	185 140	66	100	19 262	191 757	61	100	18 855
Förutbetalda kostnader	-849				-506			
Summa inkl. förutbetalda kostnader	184 292				191 250			

Per den 31 december 2024 var 743 miljoner SEK (861) av de totala outnyttjade kreditlöftena relaterade till framtida ESG-investeringar.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER FÖRDELAT PÅ OLIKA VALUTOR

	2024		2023	
Valuta	miljoner SEK	Lokala valutor	miljoner SEK	Lokala valutor
SEK	33 132	33 132	31 020	31 020
NOK	517	532	3 010	3 035
EUR	113 487	9 903	119 575	10 736
DKK	38 005	24 728	38 151	25 541
Totalt	185 140		191 757	
Förutbetalda kostnader	-849		-506	
Summa inkl. förutbetalda kostnader	184 292		191 250	

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

FÖRETAGSOBLIGATIONER

Företags-obligationer	Förfallo-datum	Nominellt värde (miljoner)	Egen bok (miljoner)	Verkligt värde (miljoner)[1]	Kredit-betyg[2]	Rörlig/ fast	Årlig kupong	Börs	Identifierings-nummer
2025-07-24	EUR	700	24	689	BBB-	Fast	63	Euronext Dublin	XS2435603571
2026-01-21	EUR	500	15	469	BBB-	Fast	113	Euronext Dublin	XS2105772201
2027-03-03	EUR	700	27	670	BBB-	Fast	138	Euronext Dublin	XS2225207468
2028-04-13	EUR	750	96	686	BBB-	Fast	100	Euronext Dublin	XS2397252102
2028-07-24	EUR	500	30	461	BBB-	Fast	138	Euronext Dublin	XS2435611244
2029-09-06	EUR	750	72	651	BBB-	Fast	75	Euronext Dublin	XS2384269366
2029-11-05	EUR	500	–	496	BBB-	Fast	388	Euronext Dublin	XS2931248848
2031-10-13	EUR	750	50	640	BBB-	Fast	163	Euronext Dublin	XS2397252011
2035-05-04	EUR	50	–	37	BBB-	Fast	280	Euronext Dublin	XS2168047087
2035-05-04	EUR	50	–	35	BBB-	Fast	280	Euronext Dublin	XS2161838276
Totalt		5 250	315	4 854					
2025-02-25	SEK	400	85	399	BBB-	Fast	137	Euronext Dublin	XS2259781230
2025-04-07	SEK	750	405	749	BBB-	Rörlig	Stibor 3m + 80	Euronext Dublin	XS2327990649
2026-09-11	SEK	1 300	–	1 311	BBB-	Rörlig	Stibor 3m + 200	Euronext Dublin	XS2899592112
2026-11-23	SEK	1 000	–	993	BBB-	Rörlig	Stibor 3m + 110	Euronext Dublin	XS2412106853
2026-12-05	SEK	500	–	497	BBB-	Rörlig	Stibor 3m + 130	Euronext Dublin	XS2954868647
2027-02-22	SEK	500	–	498	BBB-	Rörlig	Stibor 3m + 140	Euronext Dublin	XS2447755351
2027-09-03	SEK	1 100	–	1 118	BBB-	Rörlig	Stibor 3m + 240	Euronext Dublin	XS2894928287
Totalt		5 550	490	5 565					
2025-02-25	NOK	400	–	398	BBB-	Fast	202	Oslo Børs	NO0010906951
2026-04-22	NOK	1 250	1 134	1 246	BBB-	Rörlig	Nibor 3m + 95	Oslo Børs	NO0010976327
2028-04-24	NOK	350	334	345	BBB-	Rörlig	Nibor 3m + 115	Oslo Børs	NO0010976335
Totalt		2 000	1 468	1 990					

[1] *Baserat på värdering enligt noterade marknadspriser per balansdagen.*

[2] *Baserat på S&P kreditbetyg om tillgängligt och i annat fall Fitch.*

FÖRFALLOTABELL RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	31 december 2024					
miljoner SEK	Räntebärande skulder, säkerställda	Räntebärande skulder kort-fristiga, icke säkerställda	Summa räntebärande skulder	Andel, %	Outnyttjat kreditlöfte	Andel, %
Låneförfall år						
Inom 1 år från balansdagen	1 705	8 796	10 501	6	–	–
Inom 1–2 år från balansdagen	19 303	8 468	27 771	15	9 340	48
Inom 2–3 år från balansdagen	15 587	9 314	24 901	13	9 092	47
Inom 3–4 år från balansdagen	13 138	14 197	27 336	15	743	4
Inom 4–5 år från balansdagen	8 042	13 496	21 538	12	–	–
Senare än 5 år från balansdagen	63 927	9 166	73 093	39	87	–
Totalt	121 703	63 438	185 140	100	19 262	100

	31 december 2023					
miljoner SEK	Räntebärande skulder, säkerställda	Räntebärande skulder, icke säkerställda	Summa räntebärande skulder	Andel, %	Outnyttjat kreditlöfte	Andel, %
Låneförfall år						
Inom 1 år från balansdagen	107	18 869	18 976	10	81	–
Inom 1–2 år från balansdagen	5 672	10 272	15 945	8	4 841	26
Inom 2–3 år från balansdagen	30 486	7 638	38 124	20	11 794	63
Inom 3–4 år från balansdagen	7 737	7 997	15 734	8	–	–
Inom 4–5 år från balansdagen	10 367	14 166	24 533	13	2 138	11
Senare än 5 år från balansdagen	61 989	16 456	78 445	41	–	–
Totalt	116 357	75 399	191 757	100	18 855	100

Genomsnittliga låneförfall per 2024-12-31 uppgick till 7,86 år (7,96)

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714129O4

	Räntebindningstid lån, 2024-12-31				Räntebindningstid lån inkl. finansiella instrument 2024-12-31			
miljoner SEK	Räntebärande skulder, fast ränta	Räntebärande skulder, rörlig ränta	Summa räntebärande skulder	Snittränta % inkl marginal	Räntebärande skulder, fast ränta	Marginalsäkringsgrad, %	Summa räntebärande skulder	Snittränta % inkl marginal
Ränteförfall år								
Inom 1 år från balansdagen	15 048	70 893	85 941	3,86	20 312	11	35 234	3,87
Inom 1–2 år från balansdagen	14 369	–	14 369	3,13	21 643	12	21 643	3,17
Inom 2–3 år från balansdagen	14 385	–	14 385	2,75	31 053	17	31 053	2,73
Inom 3–4 år från balansdagen	18 542	–	18 542	2,08	30 433	16	30 433	2,02
Inom 4–5 år från balansdagen	22 593	–	22 593	2,65	30 842	17	30 842	2,67
Senare än 5 år från balansdagen	29 311	–	29 311	2,80	35 935	19	35 935	2,78
Totalt	114 248	70 893	185 140	3,22	170 218	92	185 140	3,22

	Räntebindningstid lån, 2023-12-31				Räntebindningstid lån inkl. finansiella instrument 2023-12-31			
miljoner SEK	Räntebärande skulder, fast ränta	Räntebärande skulder, rörlig ränta	Summa räntebärande skulder	Snittränta % inkl marginal	Räntebärande skulder, fast ränta	Marginalsäkringsgrad, %	Summa räntebärande skulder	Snittränta % inkl marginal
Ränteförfall år								
Inom 1 år från balansdagen	14 943	80 262	95 205	4,57	30 199	16	57 326	4,28
Inom 1–2 år från balansdagen	13 812	–	13 812	1,11	18 406	10	18 406	1,62
Inom 2–3 år från balansdagen	14 102	–	14 102	3,19	22 889	12	22 889	3,07
Inom 3–4 år från balansdagen	14 094	–	14 094	2,37	25 172	13	25 172	2,52
Inom 4–5 år från balansdagen	14 713	–	14 713	1,55	23 140	12	23 140	1,98
Senare än 5 år från balansdagen	39 830	–	39 830	2,34	44 824	23	44 824	2,40
Totalt	111 494	80 262	191 757	3,36	164 629	86	191 757	2,93

Genomsnittlig räntebindningstid i låneportföljen inklusive finansiella instrument per 2024-12-31 uppgick till: 3,43 år (3,28)

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D9E94F310EF6B79

AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

miljoner SEK	Företags-obligationer	Banklån	Förutbetalda kostnader	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	91 779	91 471	-559	182 691
Återbetalning av räntebärande skulder	-18 434	-7 203	53	-25 584
Likvid från emission av räntebärande skulder	719	34 544	–	35 263
Vinst/förlust från återköp av obligationer	–	-839	–	-839
Övertagen skuld i samband med förvärv	–	750	–	750
Valutaeffekt på lån	-28	-1 002	–	-1 030
Utgående balans 2023-12-31	74 037	117 720	-506	191 250
Ingående balans 2024-01-01	74 037	117 720	-506	191 250
Återbetalning av räntebärande skulder	-22 530	-24 690	–	-47 221
Likvid från emission av räntebärande skulder	8 719	26 342	-343	34 718
Vinst/förlust från återköp av obligationer	–	-15	–	-15
Övertagen skuld i samband med förvärv	–	1 046	–	1 046
Valutaeffekt på lån	1 913	2 599	–	4 512
Utgående balans 2024-12-31	62 138	123 003	-849	184 292

Heimstaden Bostad köpte tillbaka 2 913 miljoner SEK (11 868) av utestående seniora icke-säkerställda obligationer vilket resulterade i en genomsnittlig rabatt på 0,5% (7,5%) och resulterade i en vinst på 15 miljoner SEK (839), netto efter 3 miljoner SEK (173) i skatt, presenterad i övriga finansiella poster.

Avstämning av leasingskulder hänförliga till finansieringsverksamheten är presenterade i not 6.5.

6.5 Leasing

Redovisningsprinciper

Heimstaden Bostad har hyresåtagande för tomträtter, lokaler och fordon. Åtagandet klassificeras som en leasingskuld i balansräkningen och rätten att nyttja den underliggande tillgången under leasingperioden klassificeras som en tillgång. Avskrivning på tillgången redovisas i rapport över totalresultat. 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 efter mer än fem år. Lokaler och fordon redovisas till diskonterade värden i balansräkningen som en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld. I rapport över totalresultat skrivs nyttjanderättstillgången av över avtalstiden och betalning som sker till hyresvärd/leasinggivare redovisas dels som amortering på leasingskulden och dels som räntekostnad i rapport över totalresultat.

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

Tabellen nedan visar nyttjanderättstillgångarna per kategori:

miljoner SEK	Lokaler	Fordon	Övrigt	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	125	58	1	183
Kontraktsförändringar	29	51	–	80
Avskrivningar	-71	-35	-1	-106
Valutaförändring	–	–	–	–
Utgående balans 2023-12-31	83	74	–	158
Kontraktsförändringar	19	33	–	52
Avskrivningar	-53	-36	–	-89
Valutaförändring	2	1	–	3
Utgående balans 2024-12-31	51	72	–	123

Nedan anges redovisade värden för leasingskulder och förändringar under perioden:

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711-20250714-12905

miljoner SEK	2024	2023
Per den 1 januari	1 175	1 416
Årets investeringar	283	136
Avyttringar	-15	-225
Upplupna räntor	4	5
Amorteringar	-97	-111
Valutaförändring	5	-46
Per den 31 december	1 356	1 175
Kortfristiga	59	85
Långfristiga	1 297	1 091

Följande beloppen redovisas i rapport över totalresultat:

miljoner SEK	2024	2023
Avskrivning av nyttjanderättstillgångar	-113	-106
Räntekostnader på leasingskulder	-4	-5
Kostnader avseende kortfristiga leasingavtal	-13	-4
Kostnader avseende leasingavtal av lågt värde	-8	-4
Totalt belopp redovisat i rapport över totalresultat	-138	-119

Den odiskonterade leasingskuldens löptid fördelas enligt följande:

miljoner SEK	2024	2023
Inom ett år	65	97
1–5 år	65	81
> 5 år	1 232	1 015
Totalt	1 361	1 193

Koncernens leasingintäkter från operationella leasingavtal redovisas som hyresintäkter i rapport över totalresultat. För mer information se Not 2.2.

Koncernen hade totala kassautflöden för leasingavtal som leasetagare på 97 miljoner SEK (111).

7. Övriga skulder

7.1 Uppskjuten skatt

Redovisningsprinciper

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

Koncernen har tillämpat det obligatoriska temporära undantaget för redovisning av uppskjutna skatter som uppstår från reglerna för Pillar two som hänvisas till i not 2.10.

Uppskjutna skatteskulder redovisas för alla beskattningsbara temporära skillnader, förutom:

- När uppskjuten skatt uppstår från initial redovisning av en tillgång eller skuld i en transaktion som inte är ett rörelseförvärv, som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisningen eller skattemässigt resultat.
- Uppskjuten skatt redovisas inte för beskattningsbara temporära skillnader i samband med investeringar i dotterbolag, intressebolag och intressen i gemensamma arrangemang, när tidpunkten för återföring kan kontrolleras av Heimstaden Bostad och det är sannolikt att den inte kommer att återföras inom överskådlig framtid.
- Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära skillnader, outnyttjade avdrag för skattemässiga underskott och outnyttjade skattekrediter. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den utsträckning det är sannolikt att framtida beskattningsbar vinst kommer att finnas tillgänglig mot vilken de temporära skillnaderna och outnyttjade avdrag för skattemässiga underskott och outnyttjade skattekrediter kan utnyttjas, förutom:
  - När den uppstår från den initiala redovisningen av en tillgång eller skuld i en transaktion som inte är ett rörelseförvärv och, vid tidpunkten för transaktionen, påverkar varken redovisningsvinsten eller det beskattningsbara resultatet.
  - I fråga om avdragsgilla temporära skillnader i samband med investeringar i dotterbolag, intressebolag och intressen i gemensamma arrangemang, redovisas uppskjutna skattefordringar endast i den utsträckning det är sannolikt att de temporära skillnaderna kommer att återföras inom överskådlig framtid och beskattningsbar vinst kommer att finnes tillgänglig mot vilken de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Uppskjutna inkomstskattefordringar och skulder kvittas när det finns en lagenlig rätt att kvitta nuvarande skattefordringar mot nuvarande skatteskulder och när de uppskjutna inkomstskattefordringarna och skulderna avser inkomstskatter som tas ut av samma beskattningsmyndighet på samma beskattningsbara enhet. Uppskjuten skatt redovisas på efterföljande förändringar av de beskattningsbara och temporära skillnaderna.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

UPPSKJUTEN SKATT

	2024		2023	
miljoner SEK	Skattebas	Uppskjuten skatt	Skattebas	Uppskjuten skatt
Uppskjuten skattefordran underskottsavdrag				
Ingående redovisat värde	-4 268	-800	-5 034	-982
Årets förändring	-319	-37	766	182
Utgående redovisat värde	-4 587	-838	-4 268	-800
Uppskjuten skatteskuld förvaltningsfastigheter				
Ingående redovisat värde	70 766	17 738	95 568	22 694
Årets avskrivningar	516	106	282	58
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	8 539	2 042	-24 964	-5 489
Årets återföringar på grund av försäljningar	-1 138	-223	-120	-26
Företagsförvärv	4 382	1 001	-	-
Ändrad skattesats	-	-	-	500
Utgående redovisat värde	83 165	20 664	70 766	17 738
Finansiella derivatinstrument				
Ingående redovisat värde	17	20	1 354	281
Årets förändring	-613	-143	-1 337	-261
Utgående redovisat värde	-595	-123	17	20
Övriga temporära skillnader				
Ingående redovisat värde	3 218	735	-396	-33
Årets förändring	-2 793	-589	3 614	768
Utgående redovisat värde	425	146	3 218	735
Netto uppskjuten skatt				
Ingående redovisat värde	69 733	17 692	91 492	21 960
Årets förändring	8 674	2 157	-21 759	-4 268
Utgående redovisat värde	78 408	19 850	69 733	17 692

Aktiverade skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 4 587 miljoner SEK (4 268). Det finns ingetutgångsdatum för de aktiverade skattemässiga underskottsavdragen.

7.2 Övriga skulder

miljoner SEK	31 december 2024	31 december 2023
Aktuella skatteskulder	575	37
Skatt för fastighetsöverföringar	55	103
Skulder avseende transaktioner relaterade till förvaltningsfastigheter	424	405
Momsskuld	143	43
Sociala avgifter	11	18
Stämpelskatt	75	-
Övriga skulder	520	411
Totalt	1 803	1 017

7.3 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

miljoner SEK	31 december 2024	31 december 2023
Upplupen ränta	569	652
Förutbetalde hyror	508	479
Upplupna personalkostnader	122	114
Upplupna driftskostnader	716	488
Upplupna administrativa kostnader	27	30
Övriga upplupna kostnader	362	959
Totalt	2 304	2 721

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
0f0A98CFA2AE4ADF8D5E945F310EF6879

ank=20250711;20250714129O6

8. Övriga upplysningar

8.1 Upplysningar om närstående

Transaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor.

Som närstående definieras:

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

Sammanfattning av transaktioner med närstående

Under 2024 har Heimstaden Bostad köpt förvaltnings- och administrativa tjänster, från Heimstaden AB och dess dotterbolag, uppgående till 874 miljoner SEK (860).

Under 2018 sålde Fredensborg AS det norska bostadsbeståndet till Heimstaden Bostad AB. Som en del av sälj- och köpavtalet mellan parterna garanterade Fredensborg AS att utvecklingsprojekten skulle ge en årlig avkastning på eget kapital om minst 7,5 procent efter slutförande. I september 2024 förlängdes avtalet till april 2030. Om det finns pågående projekt när garantin löper ut i april 2030 kommer dessa projekt att regleras när de är avslutade. Per den 31 december 2024 beräknas Fredensborg behöva betala 0 miljoner SEK under garantin. Den beräknade garanterade utbetalningen redovisas i övriga finansiella anläggningstillgångar medan värdeförändringen redovisas i värdejustering på exploateringsfastigheter.

Under 2024 erhöll Ivar Tollefsen och hans familj totalt 13 miljoner SEK (11) för markhyra.

TRANSAKTIONER MED INTRESSEBOLAG OCH JOINT VENTURES

miljoner SEK	2024	2023
Ränteintäkter från andelar i intressebolag och joint ventures	50	51
Återbetalning av lån till intressebolag och joint ventures	-98	-7
Förvärv av intressebolag till dotterbolag	–	-489
Kapitaltillskott till andelar i intressebolag och joint ventures	53	16

Utöver de närstående som presenteras ovan, se också Not 3.4, intressebolag och joint ventures, och Not 2.6, ersättning till anställda och ledande befattningshavare.

8.2 Ställda säkerheter

miljoner SEK	31 december 2024	31 december 2023
Fastighetsinteckningar[1]	166 045	156 349
Pantsatta aktier i dotterbolag, intressebolag och joint ventures[1]	11 042	12 336
Totalt[1]	177 086	168 685

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

8.3 Eventualförpliktelser och åtaganden

Investeringsskyldigheter och investeringar

Heimstaden Bostad har ingått avtal med säljare av förvaltningsfastigheter under konstruktion placerade i en särskild legal enhet (en s.k. corporate wrapper). Heimstaden Bostad kommer att förvärva 100 procent av de utestående aktierna i den legala enheten vid ett framtida datum. Kontraktet är antingen värderat ett fast pris (termin) eller till ett rörligt pris baserat på det egna kapitalet i enheten, där förvaltningsfastigheten värderas till verkligt värde. Arrangemangen redovisas som finansiella instrument enligt IFRS 9 till verkligt värde genom rapport över total resultat. För mer information se Not 6.1.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Per den 31 december 2024 hade Heimstaden Bostad totala investeringsförpliktelser på 185 miljoner SEK (1 595). Forward funding-kontrakten med tredje parter är bundna till framtida investeringar i förvaltningsfastigheter under konstruktion, som är fallet med koncernens egna projekt, på 760 miljoner SEK (2 019).

2024

miljoner SEK	2025	2026	Totalt
Forward funding	443	71	514
Egen utveckling	203	43	246
Terminskontrakt	185	–	185
Totalt	831	114	946

2023

miljoner SEK	2024	2025	2026	2027	Totalt
Forward funding	1 430	445	39	21	1 934
Egen utveckling	85	–	–	–	85
Terminskontrakt	1 592	3	–	–	1 595
Totalt	3 107	448	39	21	3 614

Tvister

Per balansdagen är Heimstaden Bostad inte part i några pågående rättsliga processer eller administrativa förfaranden som har haft eller kan ha en väsentlig inverkan på dess finansiella rapporter.

8.4 Händelser efter rapporteringsperiodens slut

Efter balansdagen 31 december emitterade Heimstaden Bostad 650 miljoner SEK och 850 miljoner SEK seniora icke-säkerställda obligationer med två respektive tre års löptid och rörlig ränta fram till förfallodagen på 3 månaders STIBOR plus 120 baspunkter respektive STIBOR plus 135 baspunkter. I tillägg reviderade Fitch Ratings Heimstaden Bostads kreditbetyg BBB- till stabilt från negativt.

De finansiella rapporterna utgör en del av årsredovisningen och godkändes av styrelsen och VD den 27 februari 2025.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

anr=20250711;20250714129O7

Moderbolagets finansiella rapporter och noter

Moderbolagets rapport över totalresultat

miljoner SEK	Not	2024	2023[1]
Intäkter från förvaltningstjänster		369	390
Övriga rörelsekostnader		-27	-44
Administrativa kostnader	21, 22, 72	-848	-778
Rörelseresultat		-506	-432
Utdelning från dotterbolag		1 529	99
Nedskrivning av investeringar i dotter- och intressebolag	31, 74	-4 722	-1 955
Andel av resultat i intressebolag	31	255	-786
Ränteintäkter	23	3 932	4 128
Räntekostnader	23	-2 158	-2 138
Valutakursdifferenser netto	23	-1 451	-165
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	52	97	-16
Övriga finansiella poster	23	376	4
Resultat efter finansiella poster		-2 647	-1 261
Bokslutsdispositioner	24	2 392	1 078
Resultat före skatt		-255	-183
Inkomstskatt	25	-176	-
Uppskjuten skatt	25	-44	-77
Periodens resultat		-476	-260

miljoner SEK	Not	2024	2023
Årets resultat enligt resultaträkningen		-476	-260
Totalresultat		-476	-260

[1] Jämförelsetalen har justerats, se not 1.1

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Moderbolagets balansräkning

miljoner SEK	Not	31 december 2024	31 december 2023[1]
TILLGÅNGAR			
Aktier i dotterbolag	7.4	80 483	60 115
Investeringar i intressebolag och joint ventures	3.1	8 325	8 070
Obligationer		2 813	5 683
Uppskjutna skattefordringar	3.2	496	439
Långfristiga fordringar, dotterbolag	3.3, 7.2	78 249	90 696
Summa anläggningstillgångar		170 366	165 002
Kortfristiga fordringar, dotterbolag	3.4, 7.2	31 501	43 005
Upplupna intäkter, koncernbolag		174	188
Övriga finansiella tillgångar		47	126
Likvida medel	3.5	131	8 777
Summa omsättningstillgångar		31 852	52 097
SUMMA TILLGÅNGAR		202 218	217 099

miljoner SEK	Not	31 december 2024	31 december 2023[1]
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		97	97
Bundet eget kapital		97	97
Överkursfond		129 437	129 437
Hybridobligationer		24 582	24 234
Balanserade vinstmedel		-40 448	-38 732
Fritt eget kapital		113 572	114 940
Summa eget kapital	4.1	113 668	115 037
Räntebärande skulder	5.1	21 974	18 855
Finansiella derivatinstrument	5.2	222	318
Uppskjuten skatteskuld	6.3	579	483
Långfristiga skulder, dotterbolag	6.1, 7.2	63 999	81 628
Summa långfristiga skulder		86 773	101 285
Räntebärande skulder	5.1	1 049	302
Leverantörsskulder och övriga skulder		24	1
Kortfristiga skulder, koncernbolag		-	39
Upplupna kostnader, koncernbolag		450	187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6.2	253	248
Summa kortfristiga skulder		1 777	778
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		202 218	217 099

[1] *Jämförelsetalen har justerats, se not 1.1*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F910EF6879

ank=20250711:20250714412908

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

miljoner SEK	Aktiekapital	Överkursfond	Hybridobligationer	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans 2023-01-01	93	126 110	24 316	-31 122	119 397
Periodens resultat	–	–	–	-260	-260
Effekt av förändring i redovisningsprincip	–	–	–	215	215
Totalresultat	–	–	–	-46	-46
Nyemission	3	3 334	–	–	3 337
Emissionskostnad	–	-6	–	–	-6
Återköp av hybridobligationer	–	–	-82	23	-58
Valutaomräkning vid återköp av hybridobligationer	–	–	–	-5	-5
Kupongkostnad på hybridobligationer	–	–	841	-841	–
Kupongbetalning på hybridobligationer	–	–	-841	–	-841
Utdelning	–	–	–	-6 742	-6 742
Summa transaktioner med bolagets ägare	3	-3 328	-82	-7 564	-4 315
Eget kapital 2023-12-31	97	129 437	24 235	-38 732	115 037

miljoner SEK	Aktiekapital	Överkursfond	Hybridobligationer	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans 2024-01-01	97	129 437	24 235	-38 732	115 037
Periodens resultat	–	–	–	-476	-476
Totalresultat	–	–	–	-476	-476
Emissionskostnad	–	–	5 743	–	5 743
Emission av hybridobligationer	–	–	-61	–	-61
Återköp av hybridobligationer	–	–	-5 334	–	-5 334
Valutaomräkning vid återköp av hybridobligationer	–	–	–	-444	-444
Kupongkostnad på hybridobligationer	–	–	796	-796	–
Kupongbetalning på hybridobligationer	–	–	-796	–	-796
Summa transaktioner med bolagets ägare	–	–	348	-1 240	-892
Eget kapital, 2024-12-31	97	129 437	24 582	-40 448	113 669

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Moderbolagets kassaflödesanalys

miljoner SEK	Not	2024	2023[1]
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-255	-183
Justeringar för avstämning av resultat före skatt mot nettokassaflöden:			
Övriga justeringar	7:3	3 582	174
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/minskning(+) av hyresfordringar och övriga fordringar		-95	3 702
Ökning(-)/minskning(+) av leverantörsskulder och övriga skulder		6	-237
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 237	3 456
Betald inkomstskatt		–	–
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		3 237	3 456
Investeringsverksamheten			
Nettokassaflöde använt från investeringsverksamheten		–	–
Finansieringsverksamheten			
Likvid från emission av räntebärande skulder	5:1	12 669	6 103
Återbetalning av räntebärande skulder	5:1	-7 746	-4 290
Återköp av obligationer		–	-16 224
Utbetald utdelning	4:1	–	-1 133
Likvid från nyemission	4:1	–	-2 272
Likvid till dotterbolag		-15 655	17 957
Likvid från emission av hybridkapital		5 743	–
Återköp av hybridobligationer		-5 759	-58
Återbetalningar på hybridobligationer		-1 003	-847
Avveckling av finansiella derivatinstrument		–	-195
Nettokassaflöden använt från finansieringsverksamheten		-11 751	734
Likvida medel vid periodens början		8 777	4 735
Nettoförändringar i likvida medel		-8 514	4 190
Valutaeffekt i likvida medel		-132	-148
Likvida medel vid periodens slut		131	8 777

[1] Jämförelsetalen har justerats, se not 1:1

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A96CFA2AE4ADF8DSE94F310EF6B79

ank=20250711;20250714129O9

Moderbolagets redovisningsprinciper och noter

1. Redovisningsprinciper

1.1 Redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen (se Not 1.2, Övergripande redovisningsprinciper) med följande skillnader:

Andelar i dotterbolag.

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för nedskrivningar. Förvärvsrelaterade kostnader och eventuella villkorade köpeskillingar aktiveras om det finns indikationer på att andelar i koncernbolag minskat i värde. Återvinningsvärdet beräknas och om detta är lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning av investeringen. Nedskrivningen redovisas i posten "Nedskrivning andelar i dotterbolag".

Finansiella instrument

Vägledningen för finansiella instrument enligt IFRS 9 tillämpas inte av moderbolaget. Moderbolaget tillämpar lägsta värdets princip i enlighet med årsredovisningslagen. Följaktligen värderas anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella tillgångar till det lägre av anskaffningsvärde eller marknadsvärde. Moderbolaget tillämpar metoden för förvärvade kreditförluster enligt IFRS 9 för tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivningen på marknadsvärdet.

Moderbolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotterbolag, intressebolag och joint ventures i enlighet med IFRS 9 utan tillämpar istället värderingsprinciperna i IAS 37 Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Moderbolaget tillämpar motsvarande nedskrivningsmetod som koncernen för förväntade kreditförluster. Moderbolaget anser att dotterbolagen har liknande riskprofiler och bedömningar sker på kollektiv basis för liknande transaktioner. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon koncernintern fordran. Moderbolagets fordringar på dess dotterbolag är efterställda externa långivares fordringar. Moderbolagets förväntade förlust i händelse av fallissemang beaktar genomsnittet av dotterbolagens belåningsgrader och deras förväntade marknadsvärde vid en eventuell tvångsförsäljning. 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 i rapport över totalresultat. Aktieägartillskott redovisas som en ökning av andelar i koncernbolag och prövas för nedskrivningsbehov.

Kreditrisk

Moderbolagets maximala kreditrisk är nettobeloppet av de finansiella tillgångarna. Moderbolaget har inte lämnat några säkerheter för sina finansiella nettotillgångar.

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 hänförlig till leasingavtal och kostnaden för övriga leasingavtal redovisas i rörelseresultatet. Nyttjanderättstillgången och leasingskulden redovisas därmed inte i balansräkningen.

Uppställningsform

För moderbolaget redovisas resultaträkning och övrigt totalresultat i två rapporter. För moderbolaget har rapport över totalresultat och balansräkning upprättats i enlighet med årsredovisningslagens scheman medan rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Förändring i redovisningsprincip

Under 2024, ändrade företaget redovisningsprincipen för sina investeringar i intresseföretag från lägsta värdets princip till kapitalandelsmetoden. Förändringen ger mer relevant finansiell information genom att redovisa företagets andel av intresseföretagets vinster eller förluster i rapporten över totalresultat och återspeglar den ekonomiska verkligheten av moderbolagets inflytande över sitt intresseföretag, samtidigt som den anpassas till koncernens redovisningsprincip. Förändringen i redovisningsprincipen har tillämpats retroaktivt. De viktigaste effekterna är:

- Bokfört värde på investeringar i intresseföretag har justerats för att återspegla andelen av vinster eller förluster efter förvärvet och övrigt totalresultat, och representerar företagets andel av intresseföretagens eget kapital.
- Balanserade vinstmedel och andra komponenter av eget kapital har omräknats i enlighet därmed.
- Jämförelsetal för tidigare perioder har omräknats där det är tillämpligt.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D6E94F310EF8B79

2. Intäkter och kostnader

2.1 Ersättning till revisorer

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

EY

miljoner SEK	2024	2023
Revisionsuppdrag	4	3
Övriga bestyrkandeuppdrag	4	3
Totalt	8	6

2.2 Personal och ledande befattningshavare

Ersättningen till styrelsens ordförande uppgick till 0,96 miljoner SEK (0,96). Ingen övrig ersättning utgick till styrelsens ledamöter förutom styrelsearvode angett i koncernens Not 2.6. VD erhåller ersättning från Heimstaden Group Norway AS.

Styrelsen har under året bestått av 9 (9) ledamöter, varav 6 (5) 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:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F910EF6B79

ank=20250711;20250714129l0

2.3 Finansiella intäkter och kostnader

miljoner SEK	2024	2023
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter dotterbolag	3 805	3 805
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	127	323
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	3 932	4 128
Räntekostnader lån	-680	-988
Räntekostnader, koncernbolag	-1 477	-1 150
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	-2 158	-2 138
Övriga finansiella poster		
Valuta, finansiella poster	-1 451	-165
Övriga finansiella intäkter	422	43
Övriga finansiella kostnader	-46	-39
Summa övriga finansiella poster	-1 075	-161
Summa resultat från finansiella poster	699	1 829

2.4 Bokslutsdispositioner

miljoner SEK	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	2 392	1 078
Totalt	2 392	1 078

2.5 Inkomstskatt

miljoner SEK	2024	2023
Inkomstskatt	-175	–
Uppskjuten skatt	-44	-77
Inkomstskatt redovisad i rapport över totalresultat	-220	-77
Resultat före skatt	-255	-57
Skatt enligt gällande skattesats	53	-12
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	31	–
Överfört negativt räntenetto	151	283
Skatteeffekter av hybridobligationer	202	156
Skatt hänförlig till tidigare år	–	–
Utnyttjat underskottsavdrag	-28	116
Nedskrivning av aktier i dotter- och intressebolag	-918	-559
Ej avdragsgilla kostnader	-25	-49
Utdelningar	314	65
Förändring av uppskjuten skatt derivat	–	39
Utnyttjat underskottsavdrag	–	-116
Inkomstskatt redovisad i rapport över totalresultat	-220	-77

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF8B79

3. Tillgångar

3.1 Andelar i intressebolag

miljoner SEK	31 december 2024	31 december 2023
Ingående balans – före förändring i redovisningsprincip	8 070	9 544
Nettoeffekt från förändring i redovisningsprincip	–	-473
Ingående balans – kapitalandelsmetoden	8 070	9 071
Utdelning från intressebolag	–	-215
Andel av resultat i intressebolag	255	-786
Utgående anskaffningsvärde	8 325	8 070

Under 2024, ändrade företaget redovisningsprincipen för sina investeringar i intresseföretag från lägsta värdets princip till kapitalandelsmetoden. För information om redovisningsprincip, se koncernens Not 1.1.

3.2 Uppskjuten skattefordran

miljoner SEK	31 december 2024	31 december 2023
Ingående anskaffningsvärde	439	555
Årets förändring	57	-116
Utgående anskaffningsvärde	496	439

Aktiverade underskottsavdrag avser underskott om 2 405 miljoner SEK (2 100).

3.3 Långfristiga fordringar, dotterbolag

miljoner SEK	31 december 2024	31 december 2023
Ingående anskaffningsvärde	90 696	97 472
Årets förändring	-12 447	-6 776
Utgående anskaffningsvärde	78 249	90 696

Fordringar på koncernföretag avser löpande avräkning mellan moder- och dotterbolag. Koncerninterna lån löper med marknadsmässiga villkor. Ingen säkerhet har ställts för lånens fullgörande.

3.4 Kortfristiga fordringar, dotterbolag

miljoner SEK	31 december 2024	31 december 2023
Ingående anskaffningsvärde	43 005	48 374
Årets förändring	-11 504	-5 369
Utgående anskaffningsvärde	31 501	43 005

Fordringar på koncernföretag avser löpande avräkning mellan moder- och dotterbolag. Koncerninterna lån löper med marknadsmässiga villkor. Ingen säkerhet har ställts för lånens fullgörande.

3.5 Likvida medel

Likvida medel består i huvudsak av traditionella kassamedel och kortfristiga, lätt konvertibla placeringar som snabbt kan omvandlas till kända belopp i likvida medel. 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:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F910EF6879

ank=20250711;20250714129 11

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 2023-01-01							
Nyemission	Stam; Serie B, Serie C	2023-03-06	2 062 129	61 012 418	3 262 078	96 515 418	1,58
Utgående balans 2023-12-31				**61 012 418**		**96 515 418**	
Ingående balans 2024-01-01							
Nyemission	Stam, Serie B, Serie C			61 012 418		96 515 418	
Utgående balans 2024-12-31				**61 012 418**		**96 515 418**	

Vid den 31 december 2024 fanns det 12 914 568 (12 914 568) stamaktier, 200 (200) serie A-aktier, 47 155 687 (47 155 687) serie B-aktier och 941 963 (941 963) serie C-aktier. Röstvärdet för en vanlig aktie är en halv röst per aktie, röstvärdet för serie A- och B-aktier är en tiondel av en röst per aktie och röstvärdet för serie C-aktier är en röst per aktie. För information om hybridobligationer, se koncernens Not 5.

Förslag till vinstdisposition, SEK			
Överkursfond	129 437 115 324	Utdelning till aktieägare	–
Hybridobligationer	24 582 465 133	Överkursfond	129 437 115 324
Balanserade vinstmedel	-39 971 823 096	Hybridobligationer	24 582 465 133
Årets resultat	-475 610 232	Balanserade vinstmedel	-40 447 433 328
Totalt	113 572 147 129	Totalt	113 572 147 129

Det föreslås att 113 572 147 129 SEK som står till årsstämmans förfogande balanseras i ny räkning. Ingen utdelning ska betalas till något aktieslag.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

5. Kapitalstruktur och finansiella poster

5.1. Räntebärande skulder

	2024				2023			
miljoner SEK	Räntebärande skulder	Säkerställda lån %	Andel %	Outnyttjat kreditlöfte	Räntebärande skulder	Säkerställda lån %	Andel %	Outnyttjat kreditlöfte
Företagsobligationer	18 008	–	78	–	12 632	–	65	–
Banklån	5 236	75	23	13 240	6 722	81	35	14 453
Totalt	23 245	17	100	13 240	19 354	28	100	14 453
Förutbetalda kostnader	-221				-197			
Summa inkl. förutbetalda kostnader	23 024				19 157			

miljoner SEK	31 december 2024	31 december 2023
Förfall, år		
Inom 1 år från balansdagen	1 049	302
Inom 1–2 år från balansdagen	12 404	2 743
Inom 2–3 år från balansdagen	1 600	13 048
Inom 3–4 år från balansdagen	1 315	500
Inom 4–5 år från balansdagen	5 730	1 647
Senare än 5 år från balansdagen	1 146	1 114
Totalt	23 245	19 354
Förutbetalda kostnader	-221	-197
Totalt	23 024	19 157

RÄNTEBÄRANDE SKULDER FÖRDELAT PÅ OLIKA VALUTOR

	2024		2023	
Valuta	miljoner SEK	Lokala valutor	miljoner SEK	Lokala valutor
SEK	6 360	6 360	5 548	5 548
NOK	517	532	2 453	2 473
EUR	16 367	1 428	11 155	1 001
Totalt	23 245		19 354	
Förutbetalda kostnader	-221		-197	
Summa inkl. förutbetalda kostnader	23 024		19 157	

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

anr=20250711;20250714129l2

AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

miljoner SEK	Företags-obligationer	Realkreditlån/ banklån	Förutbetalda kostnader	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	24 390	4 257	-190	28 457
Amortering låneskuld	-12 388	-1 148	-	-13 536
Nya lån/övertagna skulder i samband med förvärv	719	3 669	-	4 388
Valutaeffekt på lån	-88	-57	-7	-152
Utgående balans 2023-12-31	12 632	6 722	-197	19 157
Ingående balans 2024-01-01	12 632	6 722	-197	19 157
Amortering låneskuld	-3 528	-5 568	-	-9 096
Nya lån/övertagna skulder i samband med förvärv	8 719	3 950	-	12 669
Valutaeffekt på lån	186	132	-24	294
Utgående balans 2024-12-31	18 008	5 236	-221	23 024

5.2 Värdeförändring räntederivat

miljoner SEK	2024	2023
Vinst eller förlust vid avyttring av räntederivat	97	210
Värdeförändring	-	-226
Totalt	97	-16

6. Övriga skulder

6.1 Långfristiga skulder, dotterbolag

miljoner SEK	31 december 2024	31 december 2023
Ingående anskaffningsvärde	81 628	72 158
Årets förändring	-17 629	9 470
Utgående anskaffningsvärde	63 999	81 628

6.2 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

miljoner SEK	31 december 2024	31 december 2023
Ackumulerade räntekostnader	196	225
Övriga upplupna kostnader	47	19
Totalt	243	244

6.3 Uppskjutna skatteskulder

miljoner SEK	31 december 2024	31 december 2023
Ingående anskaffningsvärde	483	518
Förändringar från temporära skillnader	96	-35
Utgående anskaffningsvärde	579	483

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

7. Övriga upplysningar

7.1 Eventualförpliktelser och åtaganden

miljoner SEK	31 december 2024	31 december 2023
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	97 696	93 692
Totalt	97 696	93 692

Det finns ställda säkerheter om 5 315 miljoner SEK (6 546) per 31 december 2024.

7.2 Upplysningar om närstående

Heimstaden Bostad har köpt kapitalförvaltningstjänster från Heimstaden AB om 44 miljoner SEK 2023 (43).

För mer information se koncernens Not 8.1.

TRANSAKTIONER MED DOTTERBOLAG

miljoner SEK	2024	2023
Försäljning till dotterbolag	369	387
Inköp från dotterbolag	812	834
Ränteintäkter från dotterbolag	3 812	3 794
Räntekostnader till dotterbolag	-1 477	-1 150
Fordringar hos dotterbolag	109 750	133 701
Skulder till dotterbolag	63 999	81 667
Kapitaltillskott till dotterbolag	25 101	-5 735
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	97 696	93 692
Totalt	300 062	318 664

Högsta ledningen

För information om ersättning till styrelse och VD, se Not 2.2.

7.3 Övriga justeringar i kassaflödesanalys

miljoner SEK	2024	2023
Ränteintäkter från dotterbolag	-2 240	-2 613
Utdelningar	–	-313
Andel av resultat i intressebolag	-255	786
Nedskrivning av andelar i dotterbolag	4 722	1 955
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	-96	192
Valutakursdifferens	1 451	168
Totalt	3 582	174

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5594F310EF6879

ank=20250711;20250714129l3

7.4 Koncernbolag

ANDELAR I DOTTERBOLAG

Bolag	Org. nr	Säte	Antal aktier	Andel i %[1]	Redovisat värde i moderbolaget, miljoner SEK 2024	2023
Heimstaden Bostad Invest 1 AB	556867-8444	Malmö	1 000	100	1 039	1 039
Heimstaden Bostad Invest 2 AB	556867-8451	Malmö	1 000	100	249	249
Heimstaden Bostad Invest 3 AB	556871-1153	Malmö	1 000	100	608	608
Heimstaden Bostad Invest 4 AB	556871-1104	Malmö	1 000	100	1 563	1 358
Heimstaden Bostad Invest 5 AB	556910-3467	Malmö	500	100	1 086	1 086
Heimstaden Bostad Invest 6 AB	556989-5690	Malmö	500	100	348	348
Heimstaden Bostad Invest 7 AB	559106-1584	Malmö	500	100	917	917
Heimstaden Bostad Invest 8 AB	559106-1550	Malmö	500	100	18 571	2 329
Heimstaden Bostad Invest 9 A/S	38714953	Köpenhamn	500	100	10 356	10 356
Heimstaden Bostad Invest 10 AS	819330492	Oslo	500	100	10 095	10 095
Heimstaden Bostad Invest 12 AB	559228-4433	Malmö	500	100	7 613	7 613
Heimstaden Bostad Invest 13 AB	559276-3345	Malmö	500	100	2 183	1 356
Heimstaden Bostad Invest 14 AB	559295-8168	Malmö	500	100	168	–
Heimstaden Bostad Invest 15 AB	559298-5260	Malmö	500	100	1 654	771
Heimstaden Bostad Invest 16 AB	559326-5225	Malmö	500	100	–	4
Heimstaden Eagle AB	559326-5233	Malmö	500	37,7[2]	6 195	10 802
Heimstaden Bostad Invest AB	559190-1607	Malmö	500	100	–	–
Heimstaden Bostad Bostadsfinansiering AB	559112-2105	Malmö	500	100	–	–
Heimstaden Bostads Portalen AB	559085-2264	Malmö	500	100	–	–
Heimstaden Satelliten AB	559163-3457	Malmö	500	100	278	178
Heimstaden Bostad Skrinet AB	559177-3436	Malmö	500	100	7	7
Heimstaden Bostad Skrinet 2 AB	559322-6771	Malmö	500	100	–	–
Heimstaden Bostad Portalen 2 AB	559177-3451	Malmö	500	100	–	–
Heimstaden Bostad Parkering AB	559001-2414	Malmö	500	100	–	–
Heimstaden Burlöv AB	559147-4076	Malmö	500	100	–	6
Heimstaden Castor AB	559101-4963	Malmö	500	100	14 644	8 202
Heimstaden Bostad Treasury B.V.	78619610	Amsterdam	100	100	100	41
Heimstaden Country Manager AB	559382-7909	Malmö	25 000	100	2 603	2 603
Heimstaden Bostad Invest 19 AB	559365-7512	Malmö	250	100	89	89
Heimstaden Services AB	559382-7917	Malmö	25 000	100	85	9
Heimstaden Bostad Invest 20 AB	559396-1120	Malmö	250	100	–	–
Heimstaden Bostad Invest 18 AB	559331-8768	Malmö	250	100	30	46
Totalt					80 483	60 114

[1] *Med undantag för de koncernbolag som förvärvats under 2024 motsvarar kapitalandelen 2024 kapitalandelen 2023.*
[2] *Rösträttsaktier ov 50,3%*

miljoner SEK	31 december 2024	31 december 2023
Ingående anskaffningsvärde	60 114	55 643
Försäljning	-43	–
Nedskrivning	-4 689	-1 268
Aktieägartillskott	25 101	5 739
Utgående anskaffningsvärde	80 483	60 114

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Förslag till vinstdisposition och underskrifter

Förslag till vinstdisposition

Enligt moderbolagets balansräkning står följande vinstmedel till årsstämmans förfogande:

SEK	
Överkursfond	129 437 115 324
Hybridobligationer	24 582 465 133
Balanserade vinstmedel	-39 971 823 096
Årets vinst/förlust	-475 610 232
Totalt	**113 572 147 129**

Styrelsen föreslår att årets förlust disponeras enligt följande:

SEK	
Utdelning till aktieägare	-
Överkursfond	129 437 115 324
Hybridobligationer	24 582 465 133
Balanserade vinstmedel	-40 447 433 328
Totalt	**113 572 147 129**

Det föreslås att 113 572 147 129 SEK som står till årsstämmans förfogande balanseras i ny räkning. Ingen utdelning ska betalas till något aktieslag.

Underskrifter

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, och 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. Årsredovisningen innehåller också koncernens och moderbolagets hållbarhetsrapportering enligt Årsredovisningslagen, se sidan 59.

Malmö, 27 februari 2025

Helge Krogsbøl VD	Helge Leiro Baastad Styrelseordförande	Ivar Tollefsen Styrelseledamot	John Giverholt Styrelseledamot
Bente A Landsnes Styrelseledamot	Fredrik Reinfeldt Styrelseledamot	Daniel Kristiansson Styrelseledamot	Klas Åkerbäck Styrelseledamot
Rebecka Elkert Styrelseledamot	Wenche Karin Nistad Styrelseledamot		

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 februari 2025
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714129l4

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Heimstaden Bostad AB (publ) för år 2024 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 47–58 och hållbarhetsrapporten på sidorna 63, 68–114 samt 125–130. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 2–4, 7, 20–23, 56 samt 137–201 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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen.

Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 47–58 och hållbarhetsrapporten på sidorna 63, 68–114 samt 125–130. 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.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Värdering förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter redovisade i Rapport över finansiell ställning uppgick den 31 december 2024 till 333 728 Mkr.

Värderingarna görs genom en kombination av ortsprisanalys och marknadssimulering av framtida kassaflöden. Fastigheterna värderas externt vid utgången av året. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär.

Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår i årsredovisningen under not 3.1 Förvaltningsfastigheter.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision av verkligt värde för koncernens förvaltningsfastigheter har vi bland annat:

- Utvärderat och granskat processen för fastighetsvärderingen.
- Utvärderat värderingsmetod.
- Vi har med stöd av våra interna fastighetsvärderingsspecialister granskat ett urval av de externa fastighetsvärderingarna och bedömt rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader.
- 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 2024 till 18 761 MSEK.

Nedskrivningsprövning för goodwill har upprättats av koncernen per 31 december 2024. Nedskrivningsprövning av koncernens goodwill innehåller väsentliga antagande och bedömningar, särskilt vad gäller faktorer såsom framtida kassaflöden, diskonteringsränta och tillväxttakt. Små förändringar i enskilda antaganden kan leda till väsentliga skillnader i återvinningsvärdet på tillgångarna.

Med anledning av de väsentliga antaganden och bedömningar som sker i samband med nedskrivningsprövning av goodwill anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Beskrivning av Goodwill och nedskrivningsprövning framgår i årsredovisningen av not 3.2 Goodwill och immateriella tillgångar.

Hur detta område beaktades i revisionen

Våra revisionsåtgärder inkluderar bland annat följande granskningsåtgärder:

- Granskat rimlighet i bedömning och antaganden för framtida kassaflöden genom att utvärdera tillförlitlighet i koncernens kassaflödesprognoser utifrån vår kännedom om bolaget.
- Med stöd av våra värderingsspecialister har vi utvärderat tillämpad metod för nedskrivningsprövning och utvärderat de väsentliga antaganden som ingår i nedskrivningsprövningen. Dessa inkluderar diskonteringsränta och tillväxttakt.
- Granskat den matematiska korrektheten i nedskrivningsprövningen och relevant indata.
- Utfört känslighetsanalys för väsentliga antaganden.
- Granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADFBD5E94F310EF6B79

ank=20250711;20250714129l5

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 5–6, 8–19, 24–46, 59–62, 64–67, 115–124 samt 131–136. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan 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 koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
0A0A9BCFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

- 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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.

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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F910EF6B79

ank=20250711:20250714129l6

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 47–58 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 63, 68–114 samt 125–130 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Heimstaden Bostad AB (publ) revisor av bolagsstämman den 2 april 2024 och har varit bolagets revisor sedan 16 april 2018.

Stockholm den 27 februari 2025
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

Finansiell kalender

Delårsrapport kv. 1 2025	6 maj 2025
Delårsrapport kv. 2 2025	22 augusti 2025
Delårsrapport kv. 3 2025	28 oktober 2025
Årsredovisning 2025	27 februari 2026

Kontaktpersoner

Thomas Alexander Hansen, CFO, +47 90 06 30 54, thomas.hansen@heimstaden.com

Cody Nelson, Investor Relations, +47 94 89 41 96, ir@heimstaden.com

Denna information är sådan information som Heimstaden Bostad AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 28 februari 2025 kl. 08.00 CET.

Heimstaden
BOSTAD

Carl Gustafs Väg 1, 217 42 Malmö, Sverige
Organisationsnummer: 556864-0873
+46 40 660 2000, www.heimstadenbostad.com

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6879

artbox.no

List of Signatures

ank=20250714128113-20250714128113

Item 3.1 - HSTB_SE24_Signing Version_270225.pdf

Name	Method	Signed at
REBECKA ELKERT	BANKID	2025-02-27 15:10 GMT+01
Krogsbøl, Helge	BANKID	2025-02-27 17:28 GMT+01
Fredrik Reinfeldt	BANKID	2025-02-27 15:10 GMT+01
Landsnes, Bente Avnung	BANKID	2025-02-27 15:10 GMT+01
Per Klas Oscar Åkerbäck	BANKID	2025-02-27 15:10 GMT+01
JONAS SVENSSON	BANKID	2025-02-27 17:59 GMT+01
Baastad, Helge Leiro	BANKID	2025-02-27 15:10 GMT+01
Tollefsen, Ivar Erik	BANKID	2025-02-27 15:17 GMT+01
Giverholt, John	BANKID	2025-02-27 15:14 GMT+01
DANIEL KRISTIANSSON	BANKID	2025-02-27 15:13 GMT+01
Nistad, Wenche Karin	BANKID	2025-02-27 15:11 GMT+01

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

External reference: 040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79