

Årsredovisning

för

Heimstaden A Lägenheter AB

Org.nr. 556549-6360

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

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 årsstämman den 31 maj 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2024-06-03



.....
Tobias Grönvall

2024062823344

Årsredovisning

för

Heimstaden A Lägenheter AB

Org.nr. 556549-6360

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändring av eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- redovisningsprinciper och noter	9
- underskrifter	20

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

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	241 632 312	252 214 769	354 040 119	309 324 345	332 125 936
Resultat efter finansiella poster	209 195 739	164 741 583	2 538 512 866	1 510 870 716	-24 822 494
Balansomslutning	13 799 330 890	13 156 741 159	12 786 483 372	23 876 008 496	24 227 192 573

*Eget kapital med tillägg av mellanskillnad mellan marknadsvärdet och bokfört värde avseende bolagets fastighetsinnehav dividerat med summa tillgångar med tillägg av mellanskillnad mellan marknadsvärdet och bokfört värde avseende bolagets fastighetsinnehav.

Ägarförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden 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

En osäker omvärld med geopolitisk oro, hög inflation och höga räntor har präglat fastighetsmarknaden 2023. Detta har avspeglat sig i låg transaktionsvolym med osäkerhet kring prisläget. Volymen har dock fått sig ett uppsving i slutet av året i takt med att inflationen stabiliserats och att Riksbanken ändrat retorik. Det mesta talar för att räntetoppen är här och kombinerat med fortsatt, historisk, höga årliga hyresjusteringar gör att det negativa sentimentet kring fastigheter börjar förändras.

Vår tro på bostadsfastigheter som en långsiktigt attraktiv investering med god riskjusterad avkastning är orubbad. Underliggande fundament i segmentet är fortsatt väldigt god där en inbromsning i nyproduktion allt annat lika är positivt ur ett ägandeperspektiv. Efterfrågan är hög, utbudet är lågt och uthyrningsgraden fortsätter att vara hög. Detta skapar goda förutsättningar för fortsatta hyresjusteringar där vi som fastighetsägare, långsiktigt, blir kompenserade för inflationen. Fastigheter är en inflationsskyddad tillgång, om än med en fördröjning.

Utvecklingen på de finansiella marknaderna har naturligtvis påverkat oss och ställt ännu högre krav på en effektiv förvaltning och prioritering avseende investeringar, en utmaning som vi tack vare vår stabila verksamhet kunnat bemöta och som vi tack vare våra fantastiska medarbetare fortsätter att hantera.

Vi ser med stor tillförsikt fram emot 2024 och räknar med ytterligare ett år av stark operativ tillväxt.

Från och med år 2023 ränteberäknas samtliga fordringar och skulder på och till koncernföretag. Detta tillsammans med den ökade räntenivån har haft en väsentlig effekt på resultatet från finansiella poster för år 2023.

Ränteavdragsbegränsningsreglerna innebär att en stor del av erlagda räntekostnader inte är avdragsgilla. Detta kan vara en orsak till att koncernbidrag lämnas som överstiger årets bokföringsmässiga resultat.

Investeringar

Under räkenskapsåret har bolaget investerat 79 343 841 kr i befintliga förvaltningsfastigheter.

Risker och riskhantering

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

Heimstaden A Lägenheter AB

Org.nr. 556549-6360

Värdförändring på fastigheter

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

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

Finansierings- och refinansieringsrisk

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

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

Ränterisk

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

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

Hyresintäkter och hyresutveckling

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

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

Fastighets- och underhållskostnader

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

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

Bolagets förväntade framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står:

balanserat resultat	5 362 498 217
årets resultat	106 410 281
	<hr/>
	5 468 908 499
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	5 468 908 499
	<hr/>
	5 468 908 499

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

		2023-01-01	2022-01-01
	Not	2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter	2	241 632 312	252 214 769
Driftkostnader	4	-111 690 962	-149 758 603
Driftöverskott före avskrivningar	3, 5	129 941 350	102 456 167
Övriga rörelseintäkter		1 633 471	7 408 757
Återföring av nedskrivningar av förvaltningsfastigheter		47 000	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-19 826 540	-18 003 376
Rörelseresultat		111 795 282	91 861 548
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	355 016 754	169 581 268
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-257 616 297	-96 707 045
		97 400 458	72 880 036
Resultat efter finansiella poster		209 195 739	164 741 583
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		163 327 414	127 903 731
Lämnade koncernbidrag		-263 828 390	-206 216 180
		-100 500 976	-78 312 449
Resultat före skatt		108 694 763	86 429 134
Skatt på årets resultat	8	-2 284 482	-3 833 544
Årets resultat		106 410 281	82 595 591
Rapport över totalresultat			
Årets resultat		106 410 281	82 595 591
Övrigt totalresultat		0	0
Summa totalresultat		106 410 281	82 595 591

Heimstaden A Lägenheter AB
Org.nr. 556549-6360

2024062823346

Balansräkning**Tillgångar****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	9	1 827 221 855	1 796 967 378
Pågående investeringar förvaltningsfastigheter	10	62 184 307	38 065 369
Inventarier	11	821 841	1 626 022
		<u>1 890 228 004</u>	<u>1 836 658 770</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	12	1 621 173 386	1 579 173 386
Fordringar hos koncernföretag	13	10 157 182 124	9 618 252 921
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 555 000	1 555 000
		<u>11 779 910 510</u>	<u>11 198 981 307</u>

Summa anläggningstillgångar 13 670 138 514 13 035 640 077

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		502 697	377 765
Fordringar hos koncernföretag		125 228 902	104 543 865
Aktuell skattefordran		429 923	0
Övriga fordringar		143 338	199 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 235 200	7 200 861
		<u>128 540 060</u>	<u>112 322 192</u>

Kassa och bank 652 316 8 778 890

Summa omsättningstillgångar 129 192 376 121 101 083

Summa tillgångar 13 799 330 890 13 156 741 159

Heimstaden A Lägenheter AB
Org.nr. 556549-6360

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
	Not		
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		410 839 240	410 839 240
Uppskrivningsfond		45 277 756	45 754 525
Reservfond		88 932 049	88 932 049
		545 049 045	545 525 814
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		5 362 498 217	5 279 425 858
Årets resultat		106 410 281	82 595 591
		5 468 908 499	5 362 021 449
Summa eget kapital		6 013 957 543	5 907 547 263
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	112 176 138	109 891 656
		112 176 138	109 891 656
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	16	7 629 054 071	7 097 843 702
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		13 271 959	8 191 653
Skulder till koncernföretag		7 729 291	8 105 226
Aktuell skatteskuld		0	490 967
Övriga skulder		237 065	204 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	22 904 824	24 466 423
		44 143 139	41 458 539
Summa eget kapital och skulder		13 799 330 890	13 156 741 159

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 2021-12-31	410 839 240	58 225 819	88 932 049	5 278 825 385	5 836 822 492
Rättelse av uppskjuten skatt		-11 870 821			-11 870 821
Eget kapital 2021-12-31 efter rättelse	410 839 240	46 354 998	88 932 049	5 278 825 385	5 824 951 671
Rättelse upplösning uppskrivningsfond		-600 473		600 473	0
Årets resultat				82 595 591	82 595 591
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	5 468 908 499	6 013 957 543

Aktiekapitalet var per 2023-12-31 fördelat på 20 541 962 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 20 kr per aktie.

2024062823347

Heimstaden A Lägenheter AB

Org.nr. 556549-6360

Kassaflödesanalys

	2023-01-01	2022-01-01
Not	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Driftöverskott före avskrivningar	129 941 350	102 456 167
Övriga rörelseintäkter	1 633 471	7 408 757
Erhållen ränta mm	355 016 754	169 581 268
Erlagd ränta	-257 616 297	-96 707 045
Betald inkomstskatt	-920 890	1 441 810
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	228 054 389	184 180 956
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	4 897 092	-1 622 112
Förändring av kortfristiga skulder	3 551 500	-1 995 332
Kassaflöde från den löpande verksamheten	236 502 981	180 563 514
Investeringsverksamheten		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-73 348 774	-45 850 181
Lämnade aktieägartillskott	-42 000 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-115 348 774	-45 850 181
Finansieringsverksamheten		
Förändring fordringar/skulder till koncernföretag	-129 280 781	-223 812 988
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-129 280 781	-223 812 988
Förändring av likvida medel	-8 126 574	-89 099 655
Likvida medel vid årets början	8 778 890	97 878 545
Likvida medel vid årets slut	652 316	8 778 890

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

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 Östra Promenaden 7 A, 211 28 Malmö.

Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapport upprättas av Heimstaden Bostad AB, org nr 556864-0873, med säte i Malmö.

Grunder för redovisningen

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

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

Uppställningsform

Bolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman.

Intäkter

Hysesintäkterna 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.

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 %.

Heimstaden A Lägenheter AB

Org.nr. 556549-6360

Nedskrivningar

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

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

Finansiella kostnader

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

Inkomstskatter

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

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

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

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

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

Leasingavtal

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

Förvaltningsfastigheter

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

Heimstaden A Lägenheter AB
Org.nr. 556549-6360

2024062823349

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

I noten avseende förvaltningsfastigheter anges verkliga värden avseende bolagets förvaltningsfastigheter. Varje enskild fastighet har per den 31 december 2022 och 2023 värderats av CBRE. Värderingen görs genom en kombination av ortsprisanalys och marknadssimulering med hjälp av kassaflödesanalyser som baseras på respektive enhets driftnetto. Utifrån bedömda driftnetton sker en simulering för kommande tio års intjäningsförmåga och ett nuvärde beräknas utifrån årliga flöden samt evighetskapitaliserat slutvärde. Summan av de beräknade nuvärdena utgör bedömt marknadsvärde för fastigheten.

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

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

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 realiserar, förfaller eller bolaget tappar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

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

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

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

Heimstaden A Lägenheter AB

Org.nr. 556549-6360

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.

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 Bostadskoncernen betraktas som långfristiga då det inte finns någon avsikt eller något krav att dessa ska regleras inom en period om tolv månader.

Låneutgifter

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

Utdelning, koncernbidrag och aktieägartillskott

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

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

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

Avsättningar

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

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

Kassaflödesanalys

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

Transaktioner med närstående

Fastighetsförvaltning och fastighetsadministration 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. Från och med 2022 köps även managementtjänster in från samma bolag. 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.

Heimstaden A Lägenheter AB
Org.nr. 556549-6360

Viktiga antaganden och bedömningar

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

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

Finansiell risk

Rysslands invasion av Ukraina den 24 februari 2022 har haft stor påverkan på Europas ekonomi och geopolitiska klimat. Osäkerheten i den globala ekonomin har ökat. Kriget har bland annat lett till högre priser för varor, el och bränsle, dvs en stigande inflation. Detta har i sin tur lett till ökade marknadsräntor. Den försämrade räntemiljön påverkar bolagets finansieringskostnader och kan även ha negativ påverkan på värdet av bolagets fastighetsinnehav. Detta kan leda till att bolagets finansieringskostnader ökar genom högre basräntor och potentiellt högre marginaler. Utvecklingen har också påverkat likviditeten och tillgängligheten på kreditmarknaden.

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 finanspolicyen 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

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

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

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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.

2024062823350

Heimstaden A Lägenheter AB
Org.nr. 556549-6360

Noter till resultaträkningen

Not 2 Hyresintäkter	2023	2022
Hyresintäkter	241 632 312	252 214 769
Av årets hyresintäkter avser 92% bostadshyror och 8% kommersiella kontrakt.		
Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara		
Mindre än 1 år	62 877 704	61 070 613
1-5 år	1 095 030	6 861 174
Mer än 5 år	0	0
	63 972 734	67 931 787
Bostadskontrakt antas vara uppsägningsbara inom tre månader om inte annat framgår av avtal.		
Not 3 Inköp och försäljning inom koncernen	2023	2022
Hyresintäkter	1 311 164	932 563
Inköp fastighetsskötsel	-5 688 798	-81 047
Inköp teknisk- och ekonomisk förvaltning	-21 265 514	-27 181 501
Inköp managementtjänster	-722	-1 188 333
	-26 955 034	-28 450 881
Not 4 Driftkostnader	2023	2022
Drift	-71 146 024	-94 695 110
Underhåll	-15 408 251	-23 138 182
Fastighetsskatt	-3 822 860	-3 554 212
Fastighetsadministration	-21 313 106	-27 182 767
Managementtjänster	-722	-1 188 333
	-111 690 962	-149 758 603
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 1 (1)		
Revisorer		
Arvode till revisorer faktureras Heimstaden Bostad AB (publ).		
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter	2023	2022
Ränteintäkter	918	151 446
Ränteintäkter från koncernföretag	355 015 836	169 429 822
	355 016 754	169 581 268

Heimstaden A Lägenheter AB
Org.nr. 556549-6360

2024062823351

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
Räntekostnader	-11 835	-50 859
Räntekostnader till koncernföretag	-257 604 462	-96 441 726
Övriga finansiella kostnader	0	-214 460
	<u>-257 616 297</u>	<u>-96 707 045</u>
Not 8 Skatt på årets resultat	2023	2022
Aktuell skatt	0	-12 357
Uppskjuten skatt	-2 284 482	-3 821 187
	<u>-2 284 482</u>	<u>-3 833 544</u>
Avstämning av effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	108 694 763	86 429 134
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-22 391 121	-17 804 402
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-86 571	406 129
Ej skattepliktiga intäkter	189	430
Överföring negativt räntenetto inom koncernen	20 064 305	15 056 224
Övriga skattemässiga justeringar	128 716	-1 479 568
Skatt hänförlig till tidigare år	0	-12 357
	<u>-2 284 482</u>	<u>-3 833 544</u>
Noter till balansräkningen		
Not 9 Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 930 979 939	1 790 132 436
Investeringar	-5 995 067	0
Omklassificeringar	55 224 902	140 847 503
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 980 209 775</u>	<u>1 930 979 939</u>
Ingående avskrivningar	-191 499 050	-175 201 725
Årets avskrivningar	-18 330 029	-16 297 325
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-209 829 079</u>	<u>-191 499 050</u>
Ingående uppskrivningar	57 533 489	58 225 819
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-692 330	-692 330
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	<u>56 841 159</u>	<u>57 533 489</u>
Ingående nedskrivningar	-47 000	-47 000
Årets återföringar	47 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>-47 000</u>
Utgående redovisat värde	<u>1 827 221 855</u>	<u>1 796 967 378</u>
Redovisat värde byggnader	1 624 927 373	1 594 690 347
Redovisat värde markanläggningar	72 963	102 512
Redovisat värde mark	202 221 519	202 174 519
	<u>1 827 221 855</u>	<u>1 796 967 378</u>
Uppgift om verkligt värde	5 159 992 338	5 834 963 290

Heimstaden A Lägenheter AB
Org.nr. 556549-6360

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Stad</i>
BRF Sommarlusten	Kungsbacka
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	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	38 065 369	133 062 691
Årets investeringar	79 343 841	45 850 181
Omklassificeringar	-55 224 902	-140 847 503
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 184 307	38 065 369

Not 11 Inventarier	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 421 809	4 421 809
Investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 421 809	4 421 809
Ingående avskrivningar	-2 795 786	-1 941 776
Årets avskrivningar	-804 181	-854 010
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 599 967	-2 795 786
Utgående redovisat värde	821 842	1 626 022

Heimstaden A Lägenheter AB
Org.nr. 556549-6360

Not 12 Andelar i koncernföretag			2023-12-31	2022-12-31
Företag		Antal/Kap. andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
Organisationsnummer	Säte			
Heimstaden A Kapitalförvaltning Holding AB		1 000		
556394-8255	Malmö	100%	320 988 332	320 988 332
Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB		1 000		
556661-8996	Malmö	100%	64 259 146	64 259 146
Heimstaden A Hacksta 1:27 AB		1 000		
556704-1115	Malmö	100%	2 050 000	2 050 000
Heimstaden A Berget 1 AB		1 000		
556703-3351	Malmö	100%	100 000	100 000
Heimstaden A Berget 2 AB		1 000		
556703-3369	Malmö	100%	100 000	100 000
Heimstaden A Fredriksberg 2 AB		1 000		
556703-3799	Malmö	100%	900 000	900 000
Heimstaden A Holding 1125 AB		1 000		
556705-7723	Malmö	100%	103 741	103 741
Heimstaden A Lägenheter Holding AB		1 000		
556705-7749	Malmö	100%	7 223 000	7 223 000
Heimstaden A Myntet 2 AB		1 000		
556705-8333	Malmö	100%	100 000	100 000
Heimstaden A Åkern 3 AB		1 000		
556705-8366	Malmö	100%	348 000	348 000
Heimstaden A Filbert 1 Holding AB		1 000		
556876-2347	Malmö	100%	72 700 000	72 700 000
Heimstaden A Konsolidering 1368 Holding AB		1 000		
556877-4136	Malmö	100%	488 380 000	488 380 000
Heimstaden A Disciple 1405 Holding AB		1 000		
556954-1377	Malmö	100%	42 050 000	50 000
Heimstaden A Fastigheter Parkmöllan i Malmö AB		1 000		
556665-7796	Malmö	100%	42 419 711	42 419 711
Heimstaden A Täbyhus AB		1 000		
556695-4912	Malmö	100%	566 500 000	566 500 000
Heimstaden A Fastigheter i Skåne Holding AB		1 000		
556659-7273	Malmö	100%	100 000	100 000
Heimstaden A Åkern AB		1 000		
556752-4060	Malmö	100%	12 851 456	12 851 456
			1 621 173 386	1 579 173 386
Ingående anskaffningsvärde			1 983 094 294	1 983 094 294
Årets inköp			0	0
Årets försäljningar			0	0
Lämnade tillskott			42 000 000	0
Utgående anskaffningsvärde			2 025 094 294	1 983 094 294
Ingående nedskrivningar			-403 920 908	-403 920 908
Utgående ackumulerade nedskrivningar			-403 920 908	-403 920 908
Utgående redovisat värde			1 621 173 386	1 579 173 386

2024062823352

Heimstaden A Lägenheter AB
Org.nr. 556549-6360

Not 13 Fordringar hos koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
Ingående fordringar	9 618 252 921	9 292 073 271
Tillkommande fordringar	538 929 203	326 179 650
Utgående ackumulerade fordringar	10 157 182 124	9 618 252 921

Not 14 Finansiella instrument

Samtliga finansiella tillgångar och skulder är klassificerade som aktier i dotterbolag, kundfordringar, övriga finansiella

	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella tillgångar		
Hyses- och kundfordringar	1 238 489	688 785
Reservering för osäkra fordringar	-735 793	-311 020
Hyses- och kundfordringar netto	502 697	377 765
Andelar i koncernföretag	1 621 173 386	1 579 173 386
Fordringar hos koncernföretag	10 282 411 026	9 722 796 786
	11 904 087 109	11 302 347 938
Finansiella skulder		
Leverantörsskulder	13 271 959	8 191 653
Skulder till koncernföretag	7 636 783 362	7 105 948 928
	7 650 055 321	7 114 140 581

Not 15 Uppskjuten skatteskuld	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld avseende skillnaden mellan	112 176 138	109 891 656
	112 176 138	109 891 656
Ingående balans	109 891 656	94 199 648
Förändring enligt resultaträkningen	2 284 482	3 821 187
Rättelse av uppskjuten skatt	0	11 870 821
Utgående balans	112 176 138	109 891 656

Not 16 Skulder till koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
Ingående lån	7 097 843 702	6 820 725 951
Nya lån	531 210 369	277 117 751
Amorteringar	0	0
	7 629 054 071	7 097 843 702

Heimstaden A Lägenheter AB

Org.nr. 556549-6360

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna driftskostnader	4 765 549	7 320 169
Förutbetalda hyresintäkter	18 139 275	17 146 254
	<u>22 904 824</u>	<u>24 466 423</u>

Övriga noter

Not 18 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	0	2 026 247 000
Varav till förmån för koncernföretag	0	2 026 247 000

Not 19 Eventualförpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelser	0	0
Varav till förmån för koncernföretag	0	0

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.

2024062823353

Heimstaden A Lägenheter AB

Org.nr. 556549-6360

Not 22 Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står:

balanserat resultat

5 362 498 217

årets resultat

106 410 281

5 468 908 499

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres

5 468 908 499

5 468 908 499

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

DocuSigned by:
Maria Petersson
B22CDFEDC8C84BE
Maria Petersson
Ordförande

DocuSigned by:
Tobias Grönvall
7637CEB7F6C54D7
Tobias Grönvall
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:
Jonas Svensson
4B24C933CD91419
Jonas Svensson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2024062823354

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 2023-01-01 – 2023-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utover vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Heimstaden A Lägenheter AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamoter 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 fortloppande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

Jonas Svensson

4B24C933CD91419
Jonas Svensson

Auktoriserad revisor

Certifikat om färdigställande

Kuvert-ID: FCEAAA33FDA24F389D65E128FFE06C81

Status: Färdigställda

Ämne: Complete with DocuSign: Vänligen signera bifogade årsredovisningar (29st)

Källkuvert:

Dokumentsidor: 560

Signaturer: 116

Kuvertskapare:

Certifikatsidor: 6

Initialer: 0

Christoffer Viklund

AutoNav: Aktiverat

Östra Promenaden 7 A

Kuverterad stämpling: Aktiverat

Malmö, 211 28

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

christoffer.viklund@heimstaden.com

IP-adress: 194.68.220.144

Spela in spårning

Status: Original

Hållare: Christoffer Viklund

Plats: DocuSign

2024-05-28 20:59:48

christoffer.viklund@heimstaden.com

Signeringshändelser

Emmy Eriksson

emmy.eriksson@se.ey.com

Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen)

Signatur**Färdigställda**

Med IP-adress: 147.161.188.87

Tidsstämpel

Skickade: 2024-05-28 21:20:01

Visade: 2024-05-29 08:30:15

Signerade: 2024-05-29 14:21:21

Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:

Godkänt: 2024-05-29 14:11:49

ID: 75cf540a-86c0-4d14-ada1-d848a175844f

Maria Petersson

maria.petersson@heimstaden.com

Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen)

DocuSigned by:

Maria Petersson

B22CDFEDC8C84BE...

Signaturantagande: Förvald stil

Med IP-adress: 212.247.200.51

Skickade: 2024-05-29 14:21:39

Omskickade: 2024-05-30 16:36:57

Visade: 2024-05-31 11:55:23

Signerade: 2024-05-31 11:56:22

Autentiseringsuppgifter

Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef

Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification

Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.

Identifieringsmetod: Elektroniskt ID

Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden

Unikt transaktions-ID: dbb386ea-7ada-53cf-b05b-499e2e844281

Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE

Resultat: Godkänd

Genomförd: 2024-05-31 11:55:06

Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:

Godkänt: 2023-03-08 14:44:42

ID: 61567687-f3a3-4fc4-a9e6-ac5d981e0040

Tobias Grönvall

tobias.gronvall@heimstaden.com

Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen)

DocuSigned by:

Tobias Grönvall

7637CEB7F6C54D7...

Signaturantagande: Förvald stil

Med IP-adress: 212.247.200.51

Skickade: 2024-05-29 14:21:38

Visade: 2024-05-29 14:41:34

Signerade: 2024-05-29 14:42:22

Autentiseringsuppgifter

Signeringshändelser

Signatur

Tidsstämpel

Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef

Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification

Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.

Identifieringsmetod: Elektroniskt ID

Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden

Unikt transaktions-ID: 70f440ef-991e-551b-b719-37ccdedb625c

Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE

Resultat: Godkänd

Genomförd: 2024-05-29 14:41:21

Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:

Erbjöds inte via DocuSign

Jonas Svensson

jonas.svensson@se.ey.com

CEO

Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen)

DocuSigned by:
Jonas Svensson
4B24C933CD91419

Signaturantagande: Förvald stil

Med IP-adress: 155.4.203.100

Skickade: 2024-05-31 11:56:50

Visade: 2024-05-31 12:04:56

Signerade: 2024-05-31 19:05:18

Autentiseringsuppgifter

Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef

Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification

Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.

Identifieringsmetod: Elektroniskt ID

Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden

Unikt transaktions-ID: 0bd94344-d616-5bb2-aa16-3fd86f5d11a7

Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE

Resultat: Godkänd

Genomförd: 2024-05-31 12:04:36

Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef

Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification

Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.

Identifieringsmetod: Elektroniskt ID

Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden

Unikt transaktions-ID: 0bd94344-d616-5bb2-aa16-3fd86f5d11a7

Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE

Resultat: Godkänd

Genomförd: 2024-05-31 19:03:31

Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef

Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification

Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.

Identifieringsmetod: Elektroniskt ID

Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden

Unikt transaktions-ID: d54a79c8-f03d-5480-9597-eb121312127c

Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE

Resultat: Godkänd

Genomförd: 2024-05-31 19:16:09

Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:

Godkänt: 2024-05-31 19:03:45

ID: cc7cb8f5-4603-4553-b8d9-2ce43787dc85

Händelser med undertecknare på plats Signatur

Tidsstämpel

Redigerarleveranshändelser

Status

Tidsstämpel

Agentleveranshändelser

Status

Tidsstämpel

Mellanhandsleveranshändelser

Status

Tidsstämpel

Certifierade leveranshändelser

Status

Tidsstämpel

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

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

Getting paper copies

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

Withdrawing your consent

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

Consequences of changing your mind

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

All notices and disclosures will be sent to you electronically

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

How to contact Heimstaden AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: melanie.schober@heimstaden.de

To advise Heimstaden AB of your new email address

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

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

To request paper copies from Heimstaden AB

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

To withdraw your consent with Heimstaden AB

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

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

Required hardware and software

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

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

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

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

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

Eagle	871 559060-57 Heimstaden A Tapeten 2 AB ✓
Eagle	872 559058-53 Heimstaden A Konsolidering 1803 Holding AB ✓
Eagle	873 559058-54 Heimstaden A Hornavan 3 AB ✓
Eagle	874 559060-58 Heimstaden A Lotteriet 4 AB ✓
Eagle	875 559060-58 Heimstaden A Plafonden 3 AB ✓
Eagle	876 559060-58 Heimstaden A Strålkastaren 21 AB ✓
Eagle	877 559060-58 Heimstaden A Ströskriften 1 AB ✓
Eagle	878 559092-03 Heimstaden A Ingemar 6 AB ✓
Eagle	879 559092-06 Heimstaden A Sländan 7-8 AB ✓
Eagle	880 556886-34 Heimstaden A Nötskrikan 14 AB ✓
Eagle	881 559104-35 Heimstaden A Bondesonen 23 AB ✓
Eagle	882 559132-02 Heimstaden A Liljan 3 AB ✓
Eagle	883 559110-05 Heimstaden A Formannen 13-14 AB ✓
Eagle	884 556872-81 Heimstaden A Köpmangatan AB ✓
Eagle	885 916405-24 Heimstaden A Kolonnen 11 Handelsbolag ✓
Eagle	886 556857-14 Heimstaden A Heleneborgsgatan AB ✓
Eagle	887 559102-01 Heimstaden A Pålen 3 AB ✓
Eagle	888 556797-53 Heimstaden A Anemone Holding AB ✓
Eagle	889 556797-97 Heimstaden A Primula Holding AB ✓
Eagle	890 556665-77 Heimstaden A Fastigheter Parkmöllan i Malmö AB ✓
Eagle	891 556695-49 Heimstaden A Täbyhus AB ✓
Eagle	892 556659-72 Heimstaden A Fastigheter i Skåne Holding AB ✓
Eagle	893 556661-89 Heimstaden A Fastigheter i Malmö AB ✓
Eagle	894 556549-63 Heimstaden A Lägenheter AB ✓
Eagle	895 556752-40 Heimstaden A Åkern AB ✓
Eagle	896 556709-62 Heimstaden A Lärkrädet 16 AB ✓
Eagle	897 556816-95 Heimstaden A Ålgrytevägen AB ✓
Eagle	898 556272-98 Heimstaden A Fyren AB ✓
Eagle	899 556963-88 Heimstaden A Holmen AB ✓

