

Årsredovisning
för
Heimstaden Vrakbåten 1 AB
Org.nr. 559192-8584

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

Undertecknad styrelseledamot i Heimstaden Vrakbåten 1 AB
intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer
med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 26 juni 2024.
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2024-06-26



.....
Tobias Grönvall

2024072315999

Årsredovisning
för
Heimstaden Vrakbåten 1 AB
Org.nr. 559192-8584

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	18

Heimstaden Vrakbåten 1 AB
Org.nr. 559192-8584

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

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

Flerårsjämförelse

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	12 783 369	1 176 070	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 746 149	-253 894	-247 471	-529 803	0
Balansomslutning	299 177 771	245 922 911	104 303 499	28 871 578	3 699 575
Justerad soliditet*	22,0%	17,4%			

*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 Vrakbåten Holding AB, org nr 559247-1519, med säte i Malmö. Heimstaden Vrakbåten Holding AB ingår i en koncern där Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via post@fredensborg.no.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets hyresintäkter har ökat väsentligt under 2023. Inflyttning i fastigheten påbörjades i november 2022 varför hyresintäkterna ej visar ett helår 2022.

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 uthytningsgraden 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 räntebärande 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 93 689 901 kr i befintliga förvaltningsfastigheter. Bolaget har erhållit investeringsstöd om 88 985 050 kronor.

Heimstaden Vrakbåten 1 AB
Org.nr. 559192-8584

Risker och riskhantering

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

Värdet förändring 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 utlyringsgrad 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 intäktstillflöde.

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 årsstämmans förfogande står:

balanserat resultat	7 753 344
årets resultat	-7 097 442
	<hr/>
	655 902
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	655 902
	<hr/>
	655 902

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

Heimstaden Vrakbåten 1 AB
Org.nr. 559192-8584

2024072316002

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hysesintäkter	2	12 783 369	1 176 070
Driftkostnader	4	<u>-3 449 632</u>	<u>-1 286 914</u>
Driftöverskott före avskrivningar	3, 5	9 333 737	-110 844
Övriga rörelseintäkter		428 018	0
Avskrivningar förvaltningsfastigheter		<u>-830 155</u>	<u>-50 255</u>
Rörelseresultat		8 931 601	-161 099
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	39	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	<u>-10 677 789</u>	<u>-92 795</u>
		-10 677 750	-92 795
Resultat efter finansiella poster		-1 746 149	-253 894
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	403 757
Lämnade koncernbidrag		<u>-4 807 966</u>	<u>0</u>
		-4 807 966	403 757
Resultat före skatt		-6 554 115	149 863
Skatt på årets resultat	8	<u>-543 327</u>	<u>-31 886</u>
Årets resultat		-7 097 442	117 977
Rapport över totalresultat			
Årets resultat		-7 097 442	117 977
Övrigt totalresultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Summa totalresultat		-7 097 442	117 977

Heimstaden Vrakbåten I AB
Org.nr. 559192-8584

2024072316003

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
	Not		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	247 529 186	124 210 993
Pågående investeringar förvaltningsfastigheter	10	1 163 642	120 607 139
		<u>248 692 828</u>	<u>244 818 132</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	11	7 000 000	1 049 398
Summa anläggningstillgångar		255 692 828	245 867 530
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		201 444	0
Övriga fordringar		332	3 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 283 168	52 356
		<u>43 484 943</u>	<u>55 381</u>
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		43 484 943	55 381
Summa tillgångar		299 177 771	245 922 911

Heimstaden Vrakbåten 1 AB
Org.nr. 559192-8584

2024072316004

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		7 753 344	635 367
Årets resultat		-7 097 442	117 977
		655 902	753 344
Summa eget kapital		705 902	803 344
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	13	575 213	31 886
		575 213	31 886
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	14	16 376 478	11 058 678
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		90 055	23 147 786
Skulder till koncernföretag		278 119 994	203 426 836
Aktuell skatteskuld		492 940	314 460
Övriga skulder		60 639	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 756 550	7 139 922
		281 520 179	234 029 004
Summa eget kapital och skulder		299 177 771	245 922 911

Heimstaden Vrakbåten 1 AB
Org.nr. 559192-8584

Rapport över förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-12-31	50 000	635 367	685 367
Årets resultat		117 977	117 977
Eget kapital 2022-12-31	50 000	753 344	803 344
Erhållna aktieägartillskott		7 000 000	7 000 000
Årets resultat		-7 097 442	-7 097 442
Eget kapital 2023-12-31	50 000	655 902	705 902

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

2024072316005

Heimstaden Vrakbåten 1 AB
Org.nr. 559192-8584

2024072316006

Kassaflödesanalys

	2023-01-01	2022-01-01
Not	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Driftöverskott före avskrivningar	9 333 737	-110 844
Övriga rörelseintäkter	428 018	0
Erhållen ränta mm	39	0
Erlagd ränta	-10 677 789	-92 795
Betald inkomstskatt	178 480	178 480
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-737 514	-25 159
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-43 429 562	-55 381
Förändring av kortfristiga skulder	-27 380 464	-5 678 311
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-71 547 540	-5 758 851
Investeringsverksamheten		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-93 689 901	-141 210 529
Erhållet investeringsstöd	88 985 050	0
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 704 851	-141 210 529
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	7 000 000	0
Förändring fordringar/skulder till koncernföretag	69 252 391	146 969 380
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	76 252 391	146 969 380
Förändring av likvida medel	0	0
Likvida medel vid årets början	0	0
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	0	0

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

Heimstaden Vrakbåten 1 AB
Org.nr. 559192-8584

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Heimstaden Vrakbåten 1 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	0,5%
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 %.

Statliga stöd

Ett statligt stöd redovisas först när det är rimligt säkert att företaget kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Erhållna bidrag avseende förvaltningsfastigheter reducerar tillgångens redovisade värde.

Heimstaden Vrakbåten 1 AB
Org.nr. 559192-8584

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 Vrakbåten 1 AB
Org.nr. 559192-8584

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 fastighets specifika 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.

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 Vrakbåten 1 AB
Org.nr. 559192-8584

Likvida medel

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

Koncernkonto

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

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 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.

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.

Heimstaden Vrakbåten 1 AB
Org.nr. 559192-8584

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 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

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.

Heimstaden Vrakbåten 1 AB
Org.nr. 559192-8584

Noter till resultaträkningen

Not 2	Hysesintäkter	2023	2022
	Hysesintäkter	12 783 369	11 176 070
	Av årets hyresintäkter avser 96% bostadshyror och 4% kommersiella kontrakt.		
	Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal uppgår till:		
	Mindre än 1 år	4 667 234	2 221 188
	1-5 år	0	0
	Mer än 5 år	0	0
		<u>4 667 234</u>	<u>2 221 188</u>

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

Not 3	Inköp och försäljning inom koncernen	2023	2022
	Hysesintäkter	31 932	0
	Inköp fastighetsskötsel	-314 565	-26 563
	Inköp teknisk- och ekonomisk förvaltning	-710 811	-70 659
	Inköp managementtjänster	-275 794	-261 246
		<u>-1 301 169</u>	<u>-358 468</u>

Not 4	Driftkostnader	2023	2022
	Drift	-2 027 050	-679 334
	Underhåll	-189 508	-29 205
	Fastighetsskatt	-246 470	-246 470
	Fastighetsadministration	-710 811	-70 659
	Managementtjänster	-275 794	-261 246
		<u>-3 449 632</u>	<u>-1 286 914</u>

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) kvinnor.

Revisorer

Arvode till revisorer faktureras Heimstaden Bostad AB (publ).

Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter	2023	2022
	Ränteintäkter	39	0
		<u>39</u>	<u>0</u>

2024072316013

Heimstaden Vrakbåten 1 AB
Org.nr: 559192-8584

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
	Räntekostnader	-2 057	-92 795
	Räntekostnader till koncernföretag	-10 675 732	0
		<u>-10 677 789</u>	<u>-92 795</u>
Not 8	Skatt på årets resultat	2023	2022
	Aktuell skatt	0	0
	Uppskjuten skatt	-543 327	-31 886
		<u>-543 327</u>	<u>-31 886</u>
	Avstämning av effektiv skatt		
	Redovisat resultat före skatt	-6 554 115	149 863
	Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	1 350 148	-30 872
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-249	-616
	Ej skattepliktiga intäkter	8	0
	Ej avdragsgillt negativt räntenetto	-1 893 233	-398
	Övriga skattemässiga justeringar	0	0
		<u>-543 327</u>	<u>-31 886</u>

Noter till balansräkningen

Not 9	Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	124 261 248	3 649 575
	Omklassificeringar	124 148 348	120 611 673
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>248 409 596</u>	<u>124 261 248</u>
	Ingående avskrivningar	-50 255	0
	Årets avskrivningar	-830 155	-50 255
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-880 410</u>	<u>-50 255</u>
	Utgående redovisat värde	247 529 186	124 210 993
	Redovisat värde byggnader	243 879 611	120 561 418
	Redovisat värde mark	3 649 575	3 649 575
		<u>247 529 186</u>	<u>124 210 993</u>
	Uppgift om verkligt värde	331 000 000	175 000 000
	<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Stad</i>	
	Vrakbåten 1	Ystad	
Not 10	Pågående investeringar förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	120 607 139	100 008 283
	Årets investeringar	93 689 901	141 210 529
	Omklassificeringar	-124 148 348	-120 611 673
	Investeringsstöd	-88 985 050	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 163 642</u>	<u>120 607 139</u>

Heimstaden Vrakbåten 1 AB
Org.nr. 559192-8584

Not 11	Fordringar hos koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående fordringar	1 049 398	645 641
	Tillkommande fordringar	5 950 602	403 757
	Utgående ackumulerade fordringar	<u>7 000 000</u>	<u>1 049 398</u>
Not 12	Finansiella instrument		
	Samtliga finansiella tillgångar och skulder är klassificerade som aktier i dotterbolag, kundfordringar, övriga finansiella fordringar, leverantörsskulder och övriga finansiella skulder. Redovisat värde bedöms inte avvika från verkligt värde då diskonteringseffekten inte är väsentlig.		
		2023-12-31	2022-12-31
	Finansiella tillgångar		
	Hyses- och kundfordringar	201 459	0
	Reservering för osäkra fordringar	-15	0
	Hyses- och kundfordringar netto	<u>201 444</u>	<u>0</u>
	Fordringar hos koncernföretag	<u>7 000 000</u>	<u>1 049 398</u>
		7 201 444	1 049 398
	Finansiella skulder		
	Leverantörsskulder	90 055	23 147 786
	Skulder till koncernföretag	<u>294 496 472</u>	<u>214 485 513</u>
		294 586 527	237 633 299
Not 13	Uppskjuten skatteskuld	2023-12-31	2022-12-31
	Uppskjuten skatteskuld avseende skillnaden mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värden	<u>575 213</u>	<u>31 886</u>
		575 213	31 886
	Ingående balans	31 886	0
	Förändring enligt resultaträkningen	<u>543 327</u>	<u>31 886</u>
	Utgående balans	575 213	31 886
Not 14	Skulder till koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående lån	11 058 678	11 015 126
	Nya lån	5 317 800	43 552
	Amorteringar	0	0
		<u>16 376 478</u>	<u>11 058 678</u>
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Upplupna driftskostnader	1 257 197	6 379 194
	Förutbetalda hyresintäkter	<u>1 499 353</u>	<u>760 728</u>
		2 756 550	7 139 922

Heimstaden Vrakbåten 1 AB
Org.nr. 559192-8584

Övriga noter

Not 16	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	0	14 500 000
	Varav till förmån för koncernföretag	0	14 500 000

Not 17	Eventualförpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
	Borgensförbindelser	0	0
	Varav till förmån för koncernföretag	0	0

Not 18 Koncernförhållande

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden Vrakbåten Holding AB, org nr 559247-1519, med säte i Malmö. Heimstaden Vrakbåten Holding AB ingår i en koncern där Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via post@fredensborg.no.

Not 19 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har identifierats.

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

2024072316016

Helmstaden Vrakbåten 1 AB
Org.nr. 559192-8584

Not 20 Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman's förfogande står:	
balanserat resultat	7 753 344
årets resultat	-7 097 442
	<hr/>
	655 902
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	655 902
	<hr/>
	655 902

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Maria Petersson
Ordförande

DocuSigned by:
Maria Petersson
B22CDFEDC8C84BE...

Tobias Grönvall
Styrelseledamot

DocuSigned by:
Tobias Grönvall
7637CEB7F6C54D7..

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

Grant Thornton Sweden AB

DocuSigned by:
Johan Kling
F0AFF6563B1844F...
Johan Kling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman Heimstaden Vrakbåten 1 AB

Org.nr. 559192-8584

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heimstaden Vrakbåten 1 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Heimstaden Vrakbåten 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens 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 den 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 huruvida 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. Risker 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 huruvida 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Heimstaden Vrakbåten 1 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden Vrakbåten 1 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 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.

Malmö, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Johan Kling
Auktoriserad revisor

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 försumelse 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

2024072316019



Document history

COMPLETED BY ALL:
26.06.2024 22:55
SENT BY OWNER:
Johan Kling · 25.06.2024 16:58
DOCUMENT ID:
HJVBjUu10
ENVELOPE ID:
HkkWjLuUA-HJVBjUu10

DOCUMENT NAME:
508 Heimstaden Vrakbåten 1 AB RB.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Andreas Håkan Kling johan.kling@se.gt.com	Signed Authenticated	26.06.2024 22:55 26.06.2024 22:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/03/30) IP: 90.231.41.91

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

2024072316020

Certificate Of Completion

Envelope Id: E7B4CD3428D545A2B6D7752056EFE02D
Subject: Complete with DocuSign: Please sign attached annual reports from 456 to 520 (42 in total)
Source Envelope:
Document Pages: 718
Certificate Pages: 6
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed
Envelope Originator:
Christoffer Viklund
Östra Promenaden 7 A
Malmö, 211 28
christoffer.viklund@heimstaden.com
IP Address: 194.103.83.74

Record Tracking

Status: Original
6/19/2024 11:01:51 AM
Holder: Christoffer Viklund
christoffer.viklund@heimstaden.com
Location: DocuSign

Signer Events

Maria Petersson
maria.petersson@heimstaden.com
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature

DocuSigned by:
Maria Petersson
B22CDFE0C8C84BE..

Timestamp

Sent: 6/19/2024 11:16:17 AM
Viewed: 6/19/2024 11:23:26 AM
Signed: 6/19/2024 11:24:31 AM

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

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: adfaebc0-452d-5ce4-aa57-9e3c5f9059fa
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/19/2024 11:23:13 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 3/8/2023 2:44:42 PM
ID: 61567687-f3a3-4fc4-a9e6-ac5d981e0040

Paul Spina
paul.spina@heimstaden.com
Chief Asset Management & Development Officer
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:
Paul Spina
01CA9CA210134CA..

Sent: 6/19/2024 11:16:17 AM
Viewed: 6/20/2024 2:18:00 PM
Signed: 6/20/2024 2:18:10 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 77.221.243.22

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: MitID
Transaction Unique ID: 5a6994c7-bc81-5fe2-a3ec-31d7ca43090f
Country or Region of ID: DK
Result: Passed
Performed: 6/20/2024 2:17:47 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

202407231602J

Signer Events

Thomas Hansen
thomas.hansen@heimstaden.com

CFO
Heimstaden UK
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

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 Norway
Transaction Unique ID: 24b91608-c7f2-59bf-a3a0-517eba38b97d
Country or Region of ID: NO
Result: Passed
Performed: 6/19/2024 9:08:31 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/19/2024 9:08:55 PM
ID: db3f112c-5109-449b-a834-94c35325f226

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

Signature

DocuSigned by:
Thomas Hansen
1F7FCB443BAF4F2...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 77.18.49.197

Timestamp

Sent: 6/19/2024 11:16:18 AM
Viewed: 6/19/2024 9:08:55 PM
Signed: 6/19/2024 9:09:13 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: 873b71eb-a633-578c-9d76-6d0d697598bd
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/19/2024 1:12:09 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Johan Kling
johan.kling@se.gt.com
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:
Johan Kling
F0AFF6503B1844F...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 90.231.41.91

Sent: 6/20/2024 2:18:33 PM
Viewed: 6/26/2024 11:28:54 PM
Signed: 6/26/2024 11:30:09 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: e1f8e9fe-4b72-5be5-abdd-b5bcc0b529a0
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/26/2024 11:28:40 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/26/2024 11:28:54 PM
ID: 77f4b27d-20ed-4c3e-bbb3-01abe32974e6

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

2024072316022

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

6/19/2024 11:16:19 AM

Certified Delivered

Security Checked

6/26/2024 11:28:54 PM

Signing Complete

Security Checked

6/26/2024 11:30:09 PM

Completed

Security Checked

6/26/2024 11:30:09 PM

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure