

Årsredovisning
för
Ljunglunden Fastigheter AB
Org.nr. 556246-9220

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

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

Malmö 2025-06-30



.....
Tobias Grönvall

ank=20250716;2025071707814

Årsredovisning

för

Ljunglunden Fastigheter AB

Org.nr. 556246-9220

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- rapport över förändring av eget kapital	8
- kassaflödesanalys	9
- redovisningsprinciper och noter	10
- underskrifter	19

Ljunglunden Fastigheter AB
Org.nr. 556246-9220

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

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

Flerårsjämförelse

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	64 197 051	60 796 488	60 619 890	58 183 611	57 187 121
Resultat efter finansiella poster	-854 878	-8 333 591	7 372 522	16 914 694	20 663 342
Balansomslutning	655 013 895	624 997 322	625 484 120	556 348 764	535 001 132
Justerad soliditet*	33,0%	31,5%	39,1%	47,4%	36,4%

*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 Bostad Invest 1 AB, org nr 556867-8444, med säte i Malmö. Heimstaden Bostad Invest 1 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

Under 2024 har fastighetsmarknaden visat tecken på stabilisering efter den osäkerhet som präglade 2023. I början av året rådde enighet om att räntorna hade nått sin topp, och vi har under året sett en nedgång i räntorna, med en inflation som under delar av 2024 legat under Riksbankens långsiktiga inflationsmål om två procent.

Denna räntenedgång, tillsammans med en kapitalmarknad som åter öppnat upp för fastighetsbolag, har bidragit till en återhämtning på transaktionsmarknaden och en stabilisering av avkastningskraven för bostadsfastigheter.

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

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

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

Investeringar

Under räkenskapsåret har bolaget investerat 1 569 627 kr i befintliga förvaltningsfastigheter.

ank=20250716;2025071707815

Ljunglunden Fastigheter AB
Org.nr. 556246-9220

Risker och riskhantering

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

Värdetförändring 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 driftsoptimering och energieffektivisering är en central del i arbetet.

Bolagets förväntade framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

ank=20250716;2025071707816

Ljunglunden Fastigheter AB
Org.nr. 556246-9220

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står:

balanserat resultat	21 441 882
årets resultat	<u>-19 716 685</u>
	1 725 196

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	<u>1 725 196</u>
	1 725 196

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

ank=20250716;2025071707817

Ljunglunden Fastigheter AB
Org.nr. 556246-9220

ank=20250716;2025071707818

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hysesintäkter	2	64 197 051	60 796 488
Serviceintäkter		784 994	622 668
Driftkostnader	4	<u>-32 905 990</u>	<u>-33 856 673</u>
Driftöverskott	3, 5	32 076 056	27 562 483
Övriga rörelseintäkter		323 141	589 770
Central administration		-2 325 348	-2 816 657
Nedskrivningar förvaltningsfastigheter		0	-2 490 693
Avskrivningar förvaltningsfastigheter		<u>-5 531 989</u>	<u>-6 120 816</u>
Rörelseresultat		24 541 859	16 724 088
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 844 856	2 651 959
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	<u>-28 241 594</u>	<u>-27 709 638</u>
		-25 396 737	-25 057 678
Resultat efter finansiella poster		-854 878	-8 333 591
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-18 171 911	-11 104 319
Resultat före skatt		-19 026 790	-19 437 910
Skatt på årets resultat	8	<u>-689 896</u>	<u>-566 151</u>
Årets resultat		-19 716 685	-20 004 061
Rapport över totalresultat			
Årets resultat		-19 716 685	-20 004 061
Övrigt totalresultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Summa totalresultat		-19 716 685	-20 004 061

Ljunglunden Fastigheter AB
Org.nr. 556246-9220

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
	Not		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	536 380 686	539 838 470
Pågående investeringar förvaltningsfastigheter	10	1 413 961	1 918 540
		<u>537 794 648</u>	<u>541 757 009</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	12 350 963	12 350 963
Fordringar hos koncernföretag	12	100 762 750	66 864 544
		<u>113 113 713</u>	<u>79 215 507</u>
Summa anläggningstillgångar		650 908 360	620 972 516
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		129 150	126 452
Aktuell skattefordran		3 262 295	3 308 495
Övriga fordringar		106 928	76 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		607 162	513 590
		<u>4 105 535</u>	<u>4 024 806</u>
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		4 105 535	4 024 806
Summa tillgångar		655 013 895	624 997 322

ank=20250716;2025071707819

Ljunglunden Fastigheter AB
Org.nr. 556246-9220

Balansräkning

Eget kapital, avsättningar och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

20 000

20 000

120 000

120 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

21 441 882

20 887 943

Årets resultat

-19 716 685

-20 004 061

1 725 196

883 882

Summa eget kapital

1 845 196

1 003 882

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

14

13 574 347

12 884 451

13 574 347

12 884 451

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15

483 075 000

483 075 000

Skulder till koncernföretag

16

107 205 093

85 680 475

590 280 093

568 755 475

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 966 579

2 579 348

Skulder till koncernföretag

34 670 386

33 308 577

Övriga skulder

144 012

116 853

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

12 533 282

6 348 736

49 314 259

42 353 514

Summa eget kapital och skulder

655 013 895

624 997 322

ank=20250716;2025071707820

Ljunglunden Fastigheter AB
Org.nr. 556246-9220

Rapport över förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-12-31	100 000	20 000	16 887 943	17 007 943
Erhållna aktieägartillskott			4 000 000	4 000 000
Årets resultat			-20 004 061	-20 004 061
Eget kapital 2023-12-31	100 000	20 000	883 881	1 003 881
Erhållna aktieägartillskott			20 558 000	20 558 000
Årets resultat			-19 716 685	-19 716 685
Eget kapital 2024-12-31	100 000	20 000	1 725 196	1 845 196

Aktiekapitalet var per 2024-12-31 fördelat på 1 000 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 100 kr per aktie.

ank=20250716;2025071707821

Ljunglunden Fastigheter AB
Org.nr. 556246-9220

Kassaflödesanalys

	2024-01-01	2023-01-01
Not	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Driftöverskott	32 076 056	27 562 483
Övriga rörelseintäkter	323 141	589 770
Centrala administrationskostnader	-2 325 348	-2 816 657
Erhållen ränta mm	2 844 856	2 651 959
Erlagd ränta	-28 241 594	-27 709 638
Betald inkomstskatt	46 200	-3 700 987
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 723 311	-3 423 069
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-126 929	801 018
Förändring av kortfristiga skulder	5 598 936	-1 049 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 195 318	-3 671 069
Investeringsverksamheten		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 569 627	-10 727 748
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 569 627	-10 727 748
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	20 558 000	4 000 000
Förändring fordringar/skulder till koncernföretag	-29 183 690	10 398 817
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 625 690	14 398 817
Förändring av likvida medel	0	0
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut	0	0

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

ank=20250716;2025071707822

Ljunglunden Fastigheter AB
Org.nr. 556246-9220

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

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

Hållbarhetsrapport

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

Grunder för redovisningen

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

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

Uppställningsform

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

Intäkter

Hyresintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Förskottshyror redovisas således som förutbetalda intäkter. Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter.

I det förstnämnda ingår sedvanlig utdebitering av hyra inklusive index samt tilläggsdebitering för investeringar samt fastighetsskatt. Serviceintäkter består av tilläggsdebitering av taxebundna intäkter och intäkter avseende fastighetsskötsel. I fastighetsskötsel ingår teknisk förvaltning av fastigheterna såsom värme, kyla, sopor och vatten. Jämförelseåret är omräknat enligt den nya klassificeringen.

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

ank=20250716;2025071707823

Ljunglunden Fastigheter AB
Org.nr. 556246-9220

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 %.

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.

ank=20250716;2025071707824

Ljunglunden Fastigheter AB
Org.nr. 556246-9220

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.

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 2023 och 2024 värderats av CBRE. Värderingen görs genom en kombination av ortsprisanalys och marknadssimulering med hjälp av kassaflödesanalyser som baseras på respektive enhets driftnetto. Utifrån bedömda driftnetton sker en simulering för kommande tio års intjäningsförmåga och ett nuvärde beräknas utifrån årliga flöden samt evighetskapitaliserat slutvärde. Summan av de beräknade nuvärdena utgör bedömt marknadsvärde för fastigheten.

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

ank=20250716;2025071707825

Ljunglunden Fastigheter AB
Org.nr. 556246-9220

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 realiserats, 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.

Likvida medel

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

Koncernkonto

Tillgodohavande på konton som ingår i en koncernkontostruktur redovisas som banktillgodohavande i Heimstaden 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 AB.

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.

ank=20250716;2025071707826

Ljunglunden Fastigheter AB
Org.nr. 556246-9220

Kassaflödesanalys

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

Transaktioner med närstående

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

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

Finansiell risk

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

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

Finansiell riskhantering

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker:

- Finansierings- och refinansieringsrisk, dvs risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- Ränterisk, dvs risken att marknadsräntan förändras på ofördelaktigt sätt
- Motpartsrisk, dvs risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

All riskhantering inom koncernen hanteras av moderbolaget Heimstaden Bostad AB i enlighet med fastlagd finanspolicy.

Riskhanteringen avrapporteras och diskuteras löpande på styrelsemöten. De övergripande målen i 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

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

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens hyresintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner.

Balansomslutning

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

ank=20250716;2025071707827

Ljunglunden Fastigheter AB
Org.nr. 556246-9220

Noter till resultaträkningen

Not 2	Hysesintäkter	2024	2023
	Hysesintäkter	64 197 051	60 796 488
	Av årets hyresintäkter avser 88% bostadshyror och 12% kommersiella kontrakt.		
	Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal uppgår till:		
	Mindre än 1 år	20 269 771	21 183 742
	1-5 år	4 786 156	6 278 348
	Mer än 5 år	0	0
		<u>25 055 927</u>	<u>27 462 090</u>

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

Not 3	Inköp och försäljning inom koncernen	2024	2023
	Hysesintäkter	0	0
	Inköp fastighetsskötsel	-7 108 255	-5 596 421
	Inköp teknisk- och ekonomisk förvaltning	-6 691 172	-7 338 278
	Inköp managementtjänster	-2 320 462	-2 411 101
		<u>-16 119 889</u>	<u>-15 345 800</u>

Not 4	Driftkostnader	2024	2023
	Drift	-20 012 926	-18 436 865
	Underhåll	-4 822 766	-6 714 521
	Fastighetsskatt	-1 413 883	-1 365 574
	Fastighetsadministration	-6 656 415	-7 339 713
		<u>-32 905 990</u>	<u>-33 856 673</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 0 (1) kvinnor.

Revisorer

Arvode till revisorer faktureras Heimstaden Bostad AB (publ).

Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter	2024	2023
	Ränteintäkter	60 277	22 986
	Ränteintäkter från koncernföretag	2 784 579	2 628 973
		<u>2 844 856</u>	<u>2 651 959</u>

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
	Räntekostnader	-23 636 346	-23 651 413
	Räntekostnader till koncernföretag	-4 605 248	-3 917 941
	Övriga finansiella kostnader	0	-140 284
		<u>-28 241 594</u>	<u>-27 709 638</u>

ank=20250716;2025071707828

Ljunglunden Fastigheter AB
Org.nr. 556246-9220

ank=20250716;2025071707829

Not 8	Skatt på årets resultat	2024	2023
	Aktuell skatt	0	0
	Uppskjuten skatt	-689 896	-566 151
		-689 896	-566 151
	Avstämning av effektiv skatt		
	Redovisat resultat före skatt	-19 026 790	-19 437 910
	Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	3 919 519	4 004 209
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-117 499	-196 518
	Ej skattepliktiga intäkter	12 417	4 735
	Ej avdragsgillt negativt räntenetto	-4 504 333	-4 255 583
	Förändring av skattemässigt underskott	0	437 958
	Övriga skattemässiga justeringar	0	-560 953
		-689 896	-566 151

Noter till balansräkningen

Not 9	Förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	587 411 480	563 422 091
	Investeringar	0	6 120
	Omklassificeringar	2 074 206	23 983 269
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	589 485 685	587 411 480
	Ingående avskrivningar	-45 082 318	-38 961 502
	Årets avskrivningar	-5 531 989	-6 120 816
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 614 307	-45 082 318
	Ingående nedskrivningar	-2 490 693	0
	Årets nedskrivningar	0	-2 490 693
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 490 693	-2 490 693
	Utgående redovisat värde	536 380 685	539 838 469
	Redovisat värde byggnader	467 642 344	471 039 952
	Redovisat värde markanläggningar	438 092	498 268
	Redovisat värde mark	68 300 249	68 300 249
		536 380 685	539 838 469
	Uppgift om verkligt värde	856 600 000	826 300 000

Fastighetsbeteckning

Dacke 13
Kvadraten 16
Trekanten 6
Björklunden 9
Vinkelhaken 2
Gjutaren 12
Vråken 2
Mossen 2
Sländan 1
Solon 21
Odlaren 20
Södra Ljungkullen 4
Björklunden 6
Apotekaren 11
Drako 25
Näcken 1

Stad

Ljungby
Ljungby
Ljungby
Ljungby
Ljungby
Ljungby
Ljungby
Ljungby
Ljungby
Ljungby
Ljungby
Ljungby
Ljungby
Ljungby
Ljungby
Ljungby
Ljungby
Ljungby
Ljungby
Ljungby

Ljunglunden Fastigheter AB
Org.nr. 556246-9220

Not 10	Pågående investeringar förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 918 540	15 180 181
	Årets investeringar	1 569 627	10 721 628
	Omklassificeringar	-2 074 206	-23 983 269
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 413 961	1 918 540

Not 11	Andelar i koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	Företag	Antal/Kap.	Redovisat
	Organisationsnummer	andel %	värde
	Säte		Redovisat
			värde
	Vallmolunden Fastigheter AB Malmö	1 002	
	556793-9375 Malmö	100%	12 350 963
			12 350 963
	Ingående anskaffningsvärde	12 350 963	12 350 963
	Årets inköp	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	12 350 963	12 350 963
	Utgående redovisat värde	12 350 963	12 350 963

Not 12	Fordringar hos koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående fordringar	66 864 544	71 975 058
	Tillkommande fordringar	33 898 206	0
	Avgående fordringar	0	-5 110 514
	Utgående ackumulerade fordringar	100 762 750	66 864 544

Not 13 Finansiella instrument

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

	2024-12-31	2023-12-31
Finansiella tillgångar		
Hyses- och kundfordringar	309 675	238 847
Reservering för osäkra fordringar	-180 524	-112 395
Hyses- och kundfordringar netto	129 150	126 452
Andelar i koncernföretag	12 350 963	12 350 963
Fordringar hos koncernföretag	100 762 750	66 864 544
	113 242 863	79 341 959
Finansiella skulder		
Leverantörsskulder	1 966 579	2 579 348
Skulder till koncernföretag	141 875 479	118 989 052
Skulder till kreditinstitut	483 075 000	483 075 000
	626 917 058	604 643 400

Not 14	Uppskjuten skatteskuld	2024-12-31	2023-12-31
	Uppskjuten skatteskuld avseende skillnaden mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värden	13 574 347	12 884 451
		13 574 347	12 884 451
	Ingående balans	12 884 451	12 318 300
	Förändring enligt resultaträkningen	689 896	566 151
	Utgående balans	13 574 347	12 884 451

ank=20250716;2025071707830

Ljunglunden Fastigheter AB
Org.nr. 556246-9220

Not 15	Långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
	Amortering inom 1 år	0	0
	Amortering inom 2 till 5 år	483 075 000	483 075 000
	Amortering efter 5 år	0	0
		<u>483 075 000</u>	<u>483 075 000</u>
Not 16	Skulder till koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående lån	85 680 475	83 407 166
	Nya lån	21 524 618	2 273 310
	Amorteringar	0	0
		<u>107 205 093</u>	<u>85 680 475</u>
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna driftskostnader	1 302 716	1 172 146
	Upplupna räntor	5 905 592	0
	Förutbetalda hyresintäkter	5 324 974	5 176 590
		<u>12 533 282</u>	<u>6 348 736</u>

Övriga noter

Not 18	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	483 900 000	483 900 000
	Varav till förmån för koncernföretag	0	0
Not 19	Eventualförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
	Borgensförbindelser	0	0
	Varav till förmån för koncernföretag	0	0

Not 20 Koncernförhållande

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden Bostad Invest 1 AB, org nr 556867-8444, med säte i Malmö. Heimstaden Bostad Invest 1 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 21 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har identifierats.

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

Ljunglunden Fastigheter AB
Org.nr. 556246-9220

Not 22 Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står:	
balanserat resultat	21 441 882
årets resultat	-19 716 685
	<hr/>
	1 725 196
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	1 725 196
	<hr/>
	1 725 196

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

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

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

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

Grant Thornton Sweden AB

Signed by:
Johan Kling
E0A4F6503B1844F...
Johan Kling
Auktoriserad revisor

ank=20250716;2025071707832

ank=20250716;2025071707833

Certificate Of Completion

Envelope Id: 4E655730-C9DD-4475-861D-23D1AC5D59EB Status: Completed
 Subject: Complete with Docusign: 248 Fastighetsbolaget Gallonen KB ver 2.pdf, 249 Fastighetsbolaget Kak...
 Source Envelope:
 Document Pages: 714 Signatures: 125 Envelope Originator:
 Certificate Pages: 6 Initials: 0 Christoffer Viklund
 AutoNav: Enabled Address Redacted
 Envelopeld Stamping: Enabled christoffer.viklund@heimstaden.com
 Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna IP Address: 2001:2042:3092:

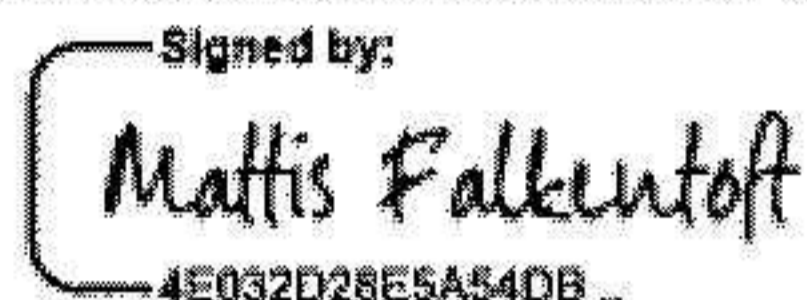
Record Tracking

Status: Original Holder: Christoffer Viklund Location: DocuSign
 6/13/2025 2:02:22 PM christoffer.viklund@heimstaden.com

Signer Events

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

Signature

Signed by:

 4E032D28E5A54DB ...
 Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address:
 2a02:1406:10c:d373:edac:5f54:4923:e4af
 Signed using mobile

Timestamp

Sent: 6/17/2025 9:30:28 AM
 Viewed: 6/17/2025 11:17:47 AM
 Signed: 6/17/2025 11:19:26 AM

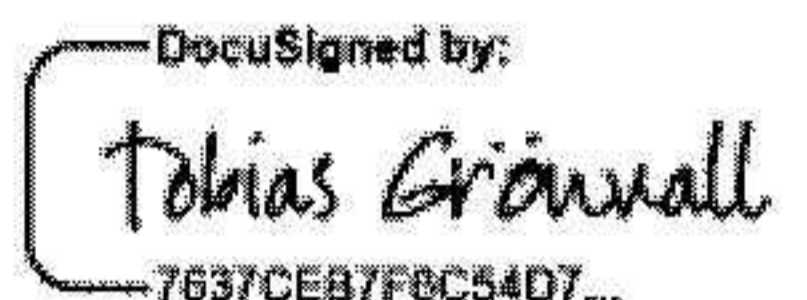
Authentication Details

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: f3fa6157-52dd-524e-ba43-0657c0987eb6
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/17/2025 11:17:14 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/17/2025 11:17:47 AM
 ID: cb541edd-66c4-4c85-847d-f1342423ad62

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

DocuSigned by:

 7637CEB7F8C54D7...
 Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 212.247.200.51

Sent: 6/17/2025 9:30:28 AM
 Viewed: 6/17/2025 9:42:48 AM
 Signed: 6/17/2025 9:43:45 AM

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: 7ccbfa9-b44e-5b95-af18-36bd194e21cf
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/17/2025 9:42:10 AM

ank=20250716;2025071707835

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
--------------------	--------	-----------

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
-------------------------	--------	------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	6/17/2025 9:30:29 AM
Certified Delivered	Security Checked	6/23/2025 9:47:20 AM
Signing Complete	Security Checked	6/25/2025 7:10:42 PM
Completed	Security Checked	6/25/2025 7:10:42 PM

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------

Electronic Record and Signature Disclosure
--

ank=20250716;2025071707836

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.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ljunglunden Fastigheter AB

Org.nr. 556246-9220

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ljunglunden Fastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ljunglunden Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Ljunglunden Fastigheter 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. 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 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 Ljunglunden Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Ljunglunden Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 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.

ank=20250716;2025071707841



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.06.2025 16:09

SENT BY OWNER:

Alice Olsson - 24.06.2025 08:59

DOCUMENT ID:

SJMgWkCPVxg

ENVELOPE ID:

SkephTvExg-SJMgWkCPVxg

DOCUMENT NAME:

256 Ljunglunden Fastigheter AB.pdf

2 pages

SHA-512:

1e58e384adf5c0ef0026017582a33c095d796b62e997f6

600e6d3840f6d10f645eac7a1882a4ff335fbf102c1a158

6a53d2e81459ec460a03354799d3280cdb9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Andreas Håkan Kling	Signed	25.06.2025 16:09	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/03/30)
johan.kling@se.gt.com	Authenticated	25.06.2025 16:02	Low	IP: 194.14.78.10

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

Attachments

No attachments related to this document

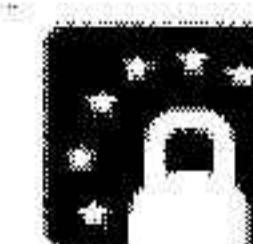
Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

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

Custom events

No custom events related to this document

ank=20250716;2025071707842

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