

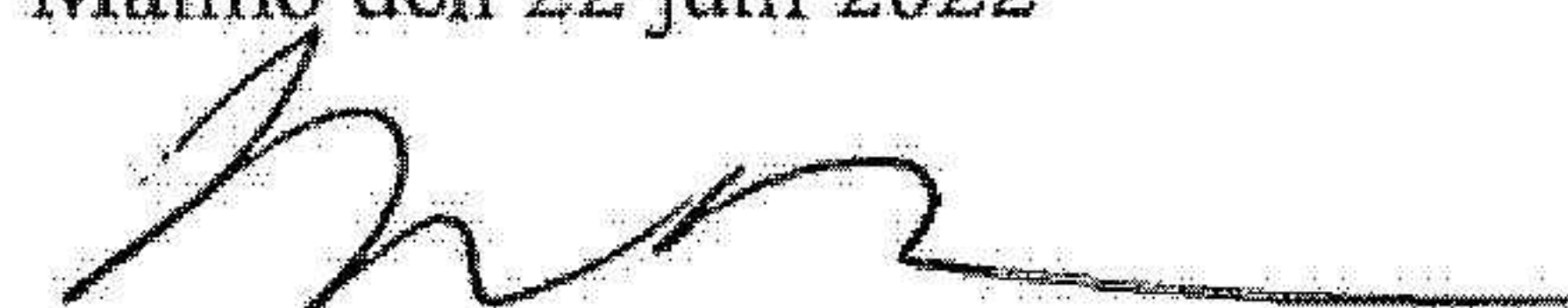
Heimstaden A Fyndet 15 AB
Org nr 556705-8242

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

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

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

Malmö den 22 juni 2022



Maria Petersson

Årsredovisning
för
Heimstaden A Fyndet 15 AB
556705-8242

Räkenskapsåret
2021-01-01 – 2021-12-31

Innehållsförteckning

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

Heimstaden A Fyndet 15 AB
Org.nr 556705-8242

2 (23)

Förvaltningsberättelse

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

Styrelsen för Heimstaden A Fyndet 15 AB med säte i Malmö avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31. Bolagets organisationsnummer är 556705-8242.

Ägarförhållanden

Heimstaden A Fyndet 15 AB är ett helägt dotterbolag till Heimstaden A Lägenheter AB, organisationsnummer 556549-6360 med säte i Malmö. Heimstaden A Lägenheter 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.

Allmänt om verksamheten

Heimstaden A Fyndet 15 AB huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta fastigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under år 2021 har bostadsmarknaden visat sig mycket motståndskraftig mot effekterna av Covid-19 pandemin. Regeringen har genomfört ekonomiska och sociala åtgärder för att stödja företag och individer som varit särskilt drabbade under krisen varför inverkan på Heimstaden Bostads verksamhet har varit begränsad.

Heimstaden Bostad förutser inte några betydande operationella eller finansiella effekter framöver.

Bolaget har bytt namn under räkenskapsåret. Bolaget hette tidigare Akelius Lägenheter Fyndet 15 AB.

Miljö

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

Risker och riskhantering

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

Värdeförändring på fastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde men upplysning om verkligt värde lämnas i not. Såväl fastighetsspecifika försämringar, såsom lägre hyresnivåer och

Heimstaden A Fyndet 15 AB
Org.nr 556705-8242

3 (23)

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.

Hysesintäkter 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 intäctsflöde.

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.

Personal

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

Heimstaden A Fyndet 15 AB
Org.nr 556705-8242

4 (23)

Resultat och ställning

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 997	2 040	2 475	2 443	2 359
Driftsöverskott	554	697	1 091	1 218	1 226
Resultat efter finansiella poster	-627	-654	-171	119	127
Årets resultat	1 425	-951	-749	238	340
Balansomslutning	13 793	22 829	23 236	23 937	23 688
Bokfört värde fastigheter*	13 688	13 804	13 861	13 410	13 088
Eget kapital	2 103	398	849	1 597	1 360
Räntebärande skulder	10 049	21 200	21 200	21 200	21 200

*Avser förvaltningsfastigheter och pågående nyanläggningar

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	577 688
årets vinst	1 425 008
	2 002 696
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 002 696

Heimstaden A Fyndet 15 AB
Org.nr 556705-8242

5 (23)

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning	3	1 997 236	2 039 884
Driftskostnader	4	-1 187 721	-1 038 241
Underhållskostnader		-177 805	-227 747
Fastighetsskatt		-77 941	-77 371
Driftsöverskott		553 769	696 525
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-116 364	-114 168
Bruttoresultat		437 405	582 357
Centrala administrationskostnader		-183 309	-279 991
Rörelseresultat		254 097	302 366
Ränteintäkter och liknande resultatposter		94 230	106 395
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-974 850	-1 062 464
Resultat efter finansiella poster		-626 524	-653 702
Bokslutsdispositioner	8	2 450 731	-281 593
Skatt på årets resultat	9	-399 199	-15 739
Årets resultat		1 425 008	-951 034

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

Heimstaden A Fyndet 15 AB
Org.nr 556705-8242

6 (23)

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	5, 6	13 687 632	13 803 996
Pågående nyanläggningar	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 687 632	13 803 996

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	11	0	8 717 638
Summa anläggningstillgångar		13 687 632	22 521 634

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	12	74 003	191 826
Övriga kortfristiga fordringar		29 609	90 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 049	24 536
Summa kortfristiga fordringar		105 661	307 118

Summa omsättningstillgångar		105 661	307 118
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		13 793 293	22 828 752
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Heimstaden A Fyndet 15 AB
Org.nr 556705-8242

7 (23)

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13, 22		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		577 688	1 248 722
Årets resultat		1 425 008	-951 034
Summa fritt eget kapital		2 002 696	297 688
Summa eget kapital		2 102 696	397 688
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	613 674	597 482
Summa avsättningar		613 674	597 482
Långfristiga skulder	15		
Skulder till koncernföretag		10 048 726	21 200 000
Summa långfristiga skulder		10 048 726	21 200 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		51 103	22 340
Skatteskulder		393 250	9 699
Övriga kortfristiga skulder		410 580	425 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	173 264	176 056
Summa kortfristiga skulder		1 028 197	633 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 793 293	22 828 752

Heimstaden A Fyndet 15 AB
Org.nr 556705-8242

8 (23)

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	100 000	748 722	848 722
Årets resultat		-951 034	-951 034
Aktieägartillskott		500 000	500 000
Summa totalresultat		-451 034	-451 034
 Utgående eget kapital 2020-12-31	 100 000	 297 688	 397 688
 Ingående eget kapital 2021-01-01	 100 000	 297 688	 397 688
Årets resultat		1 425 008	1 425 008
Aktieägartillskott		280 000	280 000
Summa totalresultat		1 705 008	1 705 008
 Utgående eget kapital 2021-12-31	 100 000	 2 002 696	 2 102 696

Heimstaden A Fyndet 15 AB
Org.nr 556705-8242

9 (23)

Kassaflödesanalys

Not

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Den löpande verksamheten

Driftsöverskott	553 769	696 525
Centrala administrationskostnader	-183 309	-279 991
Ränteintäkter och liknande resultatposter	94 230	106 395
Räntekostnader och liknande resultatposter	-974 850	-1 062 464
Betald skatt	544	9 699

Kassaflöde från löpande förvaltningsverksamhet

-509 616 -529 836

Skillnad mellan betalda och kostnadsförda drifts- och räntekostnader

19 695 17 758

Kassaflöde före förändring av rörelsekapital

-489 921 -512 078

Ökning (-) / minskning (+) av fordringar

8 896 608 349 544

Ökning (-) / minskning (+) av skulder

10 062 582 1 047

Kassaflöde från den löpande verksamheten

18 469 269 -161 487

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0 -56 920

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -56 920

Finansieringsverksamheten

18

Förändring av finansiella skulder

-21 200 000 0

Aktieägartillskott

280 000 500 000

Erhållna koncernbidrag

2 450 731 0

Lämnat koncernbidrag

0 -281 593

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-18 469 269 218 407

Årets kassaflöde

0 0

Likvida medel vid årets början

0 0

Likvida medel vid årets slut

0 0

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Grund för rapporternas upprättande

Årsredovisningen för Heimstaden A Fyndet 15 AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS. Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden. Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

IFRS 9

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar som är skuldinstrument

Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till underskott antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder för olika kreditriskexponeringar. Metoden för hyresfordringar, kundfordringar och avtalstillgångar baseras på historisk kreditförlustprocent kombinerat med framåtblickande faktorer. Heimstaden tar emot en betydande del av förskottsbetalningar från hyresgäster. Därför förväntas IFRS 9 inte ha en väsentlig inverkan på företagets finansiella ställning.

För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen. De beräkningar av förlustreserv som gjorts enligt ovanstående metoder har inte påvisat några materiella belopp att reservera varför någon förväntad kreditförlust på finansiella tillgångar inte har reserverats i bolaget. Dessutom ändrades säkringsredovisningskraven för att anpassa redovisningen närmare till riskhanteringen.

Säkringsredovisning

Standarden ger företagen en valmöjlighet mellan att tillämpa säkringsredovisningskraven i IFRS 9 och fortsätta att tillämpa IAS 39 på alla säkringar, eftersom standarden för närvarande inte avser redovisning av makrosäkring.

Företaget kommer fortsättningsvis att tillämpa IAS 39 och därför bedöms IFRS 9 inte ha någon väsentlig påverkan på företagets finansiella resultat eller ställning (texten ska enbart med i bolag med derivat)

IFRS 15

1 januari 2018 trädde IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ikraft. Företagets intäkter omfattas till övervägande del av IAS 17 Leasing, och IFRS 15 bedöms därför inte få någon väsentlig påverkan på företagets finansiella resultat eller ställning.

IFRS 16

IFRS 16 "Leasing" är en ny leasingstandard som gavs ut i januari 2016 och ersätter IAS 17 "Leasingavtal". Standarden kräver att leasetagaren redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Redovisningen för leasegivaren kommer att klassificeras som under IAS 17, operationell eller finansiell. Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019 eller senare. Företaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR2 varför denna standard inte har någon väsentlig påverkan på företagets resultat eller finansiella ställning.

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

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med tillämpade regelverk kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av företagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för företagets årsredovisning anges i not 3.

Omräkning av utländsk valuta

Transaktioner och balansposter

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen eller den dag då posterna omvärderas. Valutakursvinster och -förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i resultaträkningen.

Valutakursvinster och -förluster som hänför sig till lån och likvida medel redovisas i resultaträkningen som antingen övriga ränteintäkter och liknande resultatposter eller räntekostnader och liknande resultatposter. Alla övriga valutakursvinster och -förluster redovisas i posten "Övriga rörelseintäkter" - netto i resultaträkningen.

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Avskrivningar görs linjärt över nyttjandeperioden. Avskrivningstiden för immateriella anläggningstillgångar uppgår till fem år.

Materiella anläggningstillgångar

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

Både förvaltningsfastigheterna och inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar samt tillägg för eventuella uppskrivningar.

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

Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

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

Förvaltningsfastighet	133 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5 år

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

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

För förvaltningsfastigheten presenteras i not ett verkligt värde. Verkligt värde baseras i första hand på priser på en aktiv marknad, och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa

värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Värde på fastigheterna baseras på interna värderingar. Samtliga fastigheter har värderats enligt avkastningsmetoden, vilket innebär att varje fastighet värderas genom att diskontera det bedömda framtida kassaflödet. Det bedömda framtida kassaflödet har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader anpassade efter förändringar i hyres- och vakansnivåer. Fastighetens verkliga värde utgörs av summan av nuvärdet av kassaflödena under beräkningsperioden samt nuvärdet av restvärdet. Förvaltningsfastigheter värderas enligt IFRS 13, nivå 3, beräkning av verkligt värde.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

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

Finansiella instrument

Klassificering

Bolaget klassificerar sina finansiella tillgångar i följande kategorier: lånefordringar, kundfordringar, leverantörsskulder samt finansiella skulder. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte de finansiella tillgångarna och skulderna förvärvades. Ledningen fastställer klassificeringen av de finansiella tillgångarna och skulderna vid det första redovisningstillfället.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Bolagets lånefordringar och kundfordringar utgörs av Kundfordringar, Fordringar på koncernföretag, Övriga fordringar, finansiella instrument inom Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter samt Kassa och bank i balansräkningen.

Kundfordringar

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

Kassa och bank

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

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare. Leverantörsskulder och andra skulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt redovisas i sin helhet som skuld dag 1 då förpliktelsen uppstår. Skattekostnaden periodiseras så att den är till fullo redovisad vid räkenskapsårets utgång.

Finansiella skulder

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

Redovisning och värdering

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen- det datum då bolaget förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Lånefordringar och kundfordringar redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Derivatinstrument där kriterier för säkringsredovisning inte är uppfyllda

Derivatinstrument med positivt värde värderas löpande i enlighet med lägsta värdets princip, derivatinstrument med negativt värde värderas till det negativa värdet. De värdeförändringar som uppkommer inom ramen för lägsta värdets princip och ändringar av negativt värde, redovisas omedelbart i resultaträkningen. Värdeförändringar på derivatinstrument som utgör kortfristiga och långfristiga skulder redovisas i olika poster i resultaträkningen beroende på syftet med innehavet av derivatinstrumentet - värdeförändring av ränteswappar redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

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

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

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

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

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

Intäktsredovisning

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

Hysesintäkter

Förvaltningsfastigheten hyrs ut under ett operationellt leasingavtal. Hysesintäkterna består av till största delen av fast hyra.

Hysesintäkter resultatförs i den period de avser. Vid förtidsinlösen av hyreskontrakt periodiseras ersättningen över det ursprungliga kontraktets löptid, såvida inte nytt kontrakt tecknats då inlösenbeloppet resultatförs i sin helhet.

Intäkter från fastighetsförsäljningar

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

perioder redovisas finansiella tillgångar som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

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

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

Prövning av nedskrivningsbehov för anläggningstillgångar

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

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

Bolagets intäktsgenererande verksamhet består av uthyrning av fastigheter i Sverige. Fastigheterna är till största delen upplåtna för bostäder.

Bostäder har tre månaders uppsägningstid medan lokalkontrakten kan ha varierande uppsägningstider.

Not 4 Arvode till revisorer

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	10 000	10 000
	10 000	10 000

Heimstaden A Fyndet 15 AB
Org.nr 556705-8242

17 (23)

Not 5 Förvaltningsfastighet

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 620 316	14 250 001
Omklassificeringar	0	370 315
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 620 316	14 620 316
Ingående avskrivningar	-816 320	-702 152
Årets avskrivningar	-116 364	-114 168
Utgående ackumulerade avskrivningar	-932 684	-816 320
Utgående redovisat värde	13 687 632	13 803 996

Not 6 Upplýsning förvaltningsfastighet

En komplett förteckning över bolagets fastighetsinnehav kan erhållas på begäran.

Fastigheterna hyrs till största delen ut till bostäder. Uppsägningstiden för en lägenhet uppgår till tre månader.

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde fastställdes per den 31 december 2021 till 66 000 tkr (42 859 tkr).

Upplýsningen om verkligt värde avseende fastigheter är baserat på följande värderingsmetoder: Värdet på fastigheterna baseras på interna värderingar. Samtliga fastigheter har värderats genom att diskontera det bedömda framtida kassaflödet. Det bedömda framtida kassaflödet har härletts från befintliga hyresintäkter justerat för planerade hyreshöjningar och inflation. Drifts- och underhållskostnader baseras på historiska kostnader anpassade efter förändringar i hyres- och vakansnivåer samt inflation. Fastighetens verkliga värde utgörs av summan av nuvärdet av kassaflödena under beräkningsperioden samt nuvärdet av terminalvärdet. Avkastningskravet baseras på transaktioner i marknaden samt erhållna köp och sälj förfrågningar. Förvaltningsfastigheter värderas enligt IFRS 13, nivå 3, beräkning av verkligt värde.

De olika nivåerna definieras enligt följande:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (Nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i Nivå 1, endera direkt (t ex priser) eller indirekt (t ex härledda ur priser) (Nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte bygger på observerbara marknadsdata (icke observerbara data) (Nivå 3). På denna nivå ska antaganden som marknadsaktörer skulle använda sig av vid prissättning av tillgången eller skulden beaktas, inklusive antaganden om risk. För att verifiera den interna värderingen låter vi CBRE kvalitetssäkra de interna värderingarna av minst en tredjedel av beståndet varje år.

Känslighetsanalys

Skulle marknadens direktavkastningskrav förändras, allt annat lika, påverkas verkligt värde i tkr enligt tabellen nedan.

Heimstaden A Fyndet 15 AB
Org.nr 556705-8242

18 (23)

Direktavkastningskrav
+0,1 procentenheter -1 619
-0,1 procentenheter +1 741

Hysesintäkter
+1 procentenheter +397
-1 procentenheter -397

Följande belopp har redovisats i resultaträkningen:

	2021	2020
Hysesintäkter (externa och interna)	1 917 811	2 039 882
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheterna som har genererat hysesintäkter	1 443 467	1 343 359

Byggnader och mark till ett värde av 0 tkr (21 200 tkr) är pantsatta som säkerhet för företagets upplåning (not 17).

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-974 611	-1 060 000
Övriga räntekostnader	-239	-2 464
	-974 850	-1 062 464

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Erhållna koncernbidrag	2 450 731	0
Lämnade koncernbidrag	0	-281 593
	2 450 731	-281 593

Not 9 Skatt på årets resultat

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-383 007	0
Uppskjuten skatt	-16 192	-15 739
Totalt redovisad skatt	-399 199	-15 739

Heimstaden A Fyndet 15 AB
Org.nr 556705-8242

19 (23)

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

Avstämning av effektiv skatt

		2021-01-01 -2021-12-31		2020-01-01 -2020-12-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		1 824 207		-935 295
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-375 787	21,40	200 153
Ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader netto		-23 412		-200 153
Justering skattemässiga avskrivningar		16 192		
Uppskjuten skatt		-16 192		-15 739
Redovisad effektiv skatt	21,88	-399 199	-1,68	-15 739

Den gällande skattesatsen är 20,6%

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	313 395
Investeringar	0	56 920
Omklassificeringar	0	-370 315
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 717 637	9 224 841
Tillkommande fordringar	2 115 168	446 401
Erlagd räntekostnad	-974 611	-1 060 000
Erhållen ränteintäkt	94 230	106 395
Avgående fordringar	-9 952 424	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	8 717 637
Utgående redovisat värde	0	8 717 637

Heimstaden A Fyndet 15 AB
Org.nr 556705-8242

20 (23)

Not 12 Kundfordringar

Det verkliga värdet på kundfordringar och övriga fordringar motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

Det verkliga värdet på kundfordringar och andra fordringar, exklusive interimsfordringar, är som följer:

Kundfordringar äldre än 90 dagar reserveras som befarad kundförlust.

	2021-12-31	2020-12-31
Verkligt värde Kundfordringar		
Hysesfordringar	368 414	373 340
Befarad kundförlust	-294 411	-181 514
	74 003	191 826
Förfallostruktur kundfordringar		
Mindre än 30 dagar	0	33 520
30 till 60 dagar	74 003	101 827
60 till 90 dagar	0	56 479
	74 003	191 826

Not 13 Eget kapital

Aktiekapitalet består utav 1 000 (1 000) aktier och uppgår till 100 000 (100 000) kr. Bolaget har inga aktier i eget förvar.

Not 14 Uppskjuten skatteskuld

Skillnad mellan en tillgångs eller skulds bokförda värde och dess skattemässiga värde benämns temporär skillnad, vilket anger att skillnaden bara är tillfällig och att den kommer att upphävas någon gång i framtiden. Detta innebär att det finns en skattefordran eller skatteskuld som förfaller till betalning den dag tillgången eller skulden realiserar.

I bolaget finns en post där det föreligger temporära skillnader avseende fastigheter. För fastigheterna föreligger en uppskjuten skatteskuld om 20,6% (20,6%) av skillnaden mellan fastigheternas bokförda värden och skattemässiga restvärden. Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader för fastigheter förväntas förfalla senare än 12 månader.

	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatteskuld avseende skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värden	-613 674	-597 482
Summa	-613 674	-597 482

Heimstaden A Fyndet 15 AB
Org.nr 556705-8242

21 (23)

Not 15 Upplåning

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder till koncernföretag	10 048 726	21 200 000
	10 048 726	21 200 000

Av företagets totala upplåning förfaller 10 049 tkr (21 200 tkr) till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Skulder till koncernföretag

Skulder till koncernföretag förfaller fram till 2026 och löper med en ränta på 1,10% per år (5 %).

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna driftskostnader	49 060	33 000
Förutbetalda hyresintäkter	124 204	143 056
	173 264	176 056

Not 17 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
För egna skulder		
Fastighetsinteckningar	0	21 200 000
	0	21 200 000

Not 18 Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Rad i balansräkningen	2020	Kassaflöde	2021
Skulder till koncernföretag	21 200 000		0
Aktieägartillskott		280 000	
Erhållet koncernbidrag redovisas i resultaträkningen		2 450 731	
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	21 200 000	2 730 731	0

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under februari 2022 inleddes invasionen av Ukraina vilket har påverkat den finansiella världsmarknaden. Kriget i Ukraina bedöms i dagsläget inte påverka utvecklingen av företagets finansiella ställning och resultat.

Heimstaden A Fyndet 15 AB
Org.nr 556705-8242

22 (23)

Not 20 Transaktioner med närstående

a) Försäljning samt andra intäkter

Nettoomsättning i resultaträkningen. Vid försäljning till närstående tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

b) Köp av tjänster

Tjänster avseende drifts- och förvaltningskostnader köps från moderföretaget på normala kommersiella villkor.

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

	2021-12-31	2020-12-31
a) Försäljning samt andra intäkter		
- Heimstaden dotterbolag	0	0
	0	0
b) Köp av tjänst		
- Heimstaden dotterbolag	501 055	622 621
	501 055	622 621
c) Fordringar på närstående:		
- Heimstaden A Lägenheter AB	0	8 717 638
	0	8 717 638
c) skulder vid årets slut till följd av försäljning och köp av tjänster:		
- Heimstaden A Lägenheter AB	-10 048 726	0
	-10 048 726	0

Not 21 Ägarförhållanden

Heimstaden A Fyndet 15 AB är ett helägt dotterbolag till Heimstaden A Lägenheter AB, organisationsnummer 556549-6360 med säte i Malmö. Heimstaden A Lägenheter 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.

Heimstaden A Fyndet 15 AB
Org.nr 556705-8242

23 (23)

Not 22 Disposition av vinst eller förlust

2021-12-31

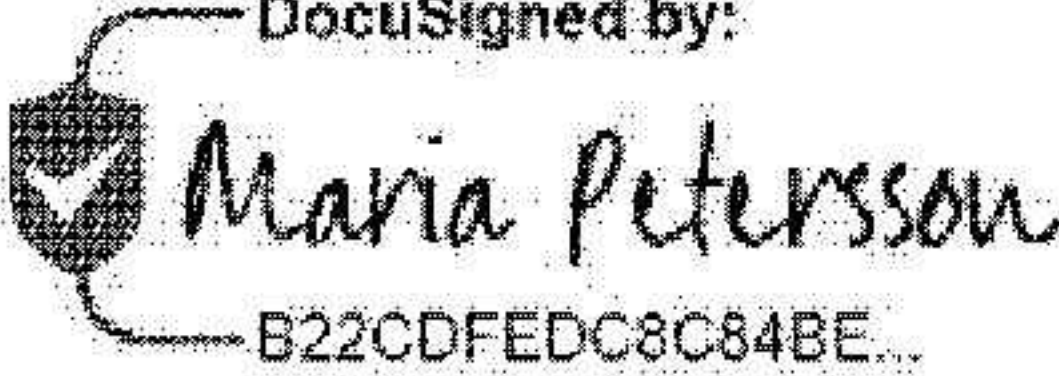
Förslag till vinstdisposition

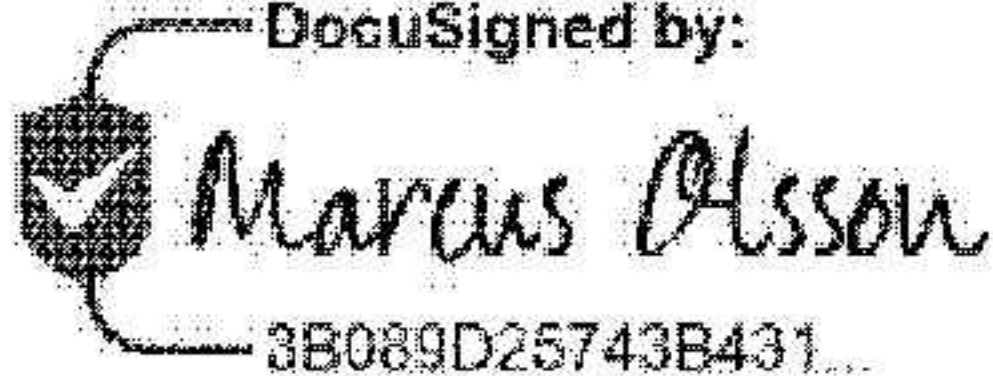
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel
(kronor):

balanserad vinst	577 688
årets vinst	1 425 008
	2 002 696

disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 002 696

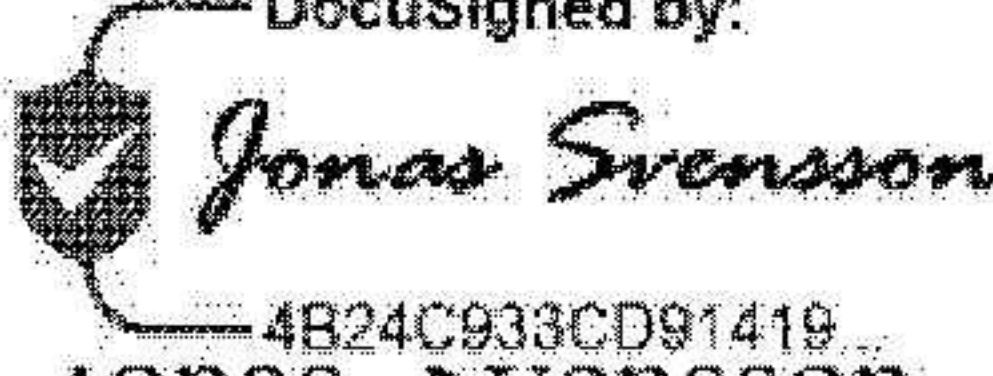
Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

DocuSigned by:
 2022-06-15
B22CDFEDC8C84BE...
Maria Petersson
Ordförande

DocuSigned by:
 2022-06-15
3B089D25743B431...
Marcus Olsson

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

Ernst & Young AB

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

Certificate Of Completion

Status: Completed

Envelope Id: DA9D2B73E7D44465B5F7947A59B0CC8C

Subject: Vänligen signera alla 57 st årsredovisningar

Country: Sweden

Operations:

Source Envelope:

Document Pages: 1239

Certificate Pages: 3

AutoNav: Enabled

Envelopeld Stamping: Enabled

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

Signatures: 171

Initials: 0

Envelope Originator:

Christoffer Viklund

Svärdvägen 3A

Danderyd, 18212

christoffer.viklund@akelius.se

IP Address: 51.124.48.134

Record Tracking

Status: Original

15 June 2022 | 14:36

Holder: Christoffer Viklund
christoffer.viklund@akelius.se

Location: DocuSign

Signer Events

Maria Petersson

maria.petersson@heimstaden.com

Security Level: Email, Account Authentication
(None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client
ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA -
SI1Signature Adoption: Pre-selected Style
Signed by link sent to
maria.petersson@heimstaden.com
Using IP Address: 217.115.62.26Signature Provider Location: <https://ps-ws.dsf.docuign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02>

Signature

DocuSigned by:
Maria Petersson
B22CDFEDC8C84BE...

Timestamp

Sent: 15 June 2022 | 15:07

Viewed: 15 June 2022 | 15:09

Signed: 15 June 2022 | 15:11

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e

Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced

Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: SE_BANKID

Transaction Unique ID: 7981a467-236b-5a8c-ae3c-498f4dfa5fa4

Country of ID: SE

Result: Passed

Performed: 15 June 2022 | 15:08

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Marcus Olsson

marcus.olsson@heimstaden.com

Security Level: Email, Account Authentication
(None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client
ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA -
SI1Signature Adoption: Pre-selected Style
Signed by link sent to
marcus.olsson@heimstaden.com
Using IP Address: 217.115.62.26Signature Provider Location: <https://ps-ws.dsf.docuign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02>DocuSigned by:
Marcus Olsson
3B0B9D25743B431...

Sent: 15 June 2022 | 15:11

Viewed: 15 June 2022 | 17:38

Signed: 15 June 2022 | 17:41

Authentication Details

Signer Events

Signature

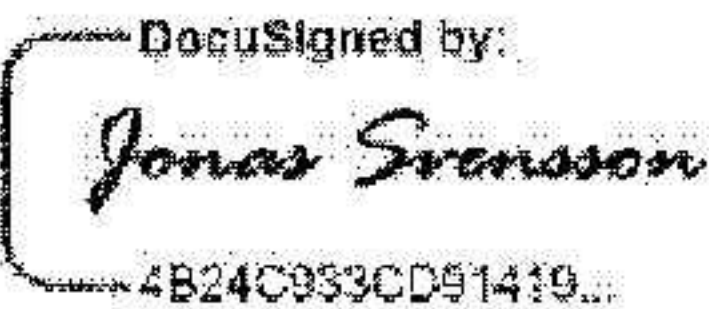
Timestamp

Identity Verification Details:
Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: efde19df-6876-53e2-bce1-02b1672ae587
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 15 June 2022 | 17:37

Identity Verification Details:
Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: d036f187-1df9-5838-b983-25f00d0421c0
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 16 June 2022 | 15:25

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Jonas Svensson
jonas.svensson@se.ey.com
CEO



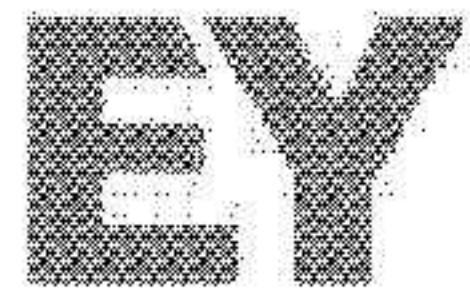
Sent: 15 June 2022 | 17:41
Viewed: 16 June 2022 | 11:48
Signed: 16 June 2022 | 12:00

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate
Signature Adoption: Pre-selected Style
Signed by link sent to jonas.svensson@se.ey.com
Signature Provider Details:
Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Using IP Address: 155.4.203.164
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 84ad763a-99e3-5238-818d-60c6e4e41145
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 16 June 2022 | 11:48

Identity Verification Details:
Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: b4a92226-a8c7-5a9f-a972-46d49720d814
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 16 June 2022 | 12:02

Signer Events	Signature	Timestamp
Identity Verification Details: Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID. Identification Method: Electronic ID Type of Electronic ID: SE_BANKID Transaction Unique ID: b4a92226-a8c7-5a9f-a972-46d49720d814 Country of ID: SE Result: Passed Performed: 16 June 2022 12:02		
Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign		
In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	15 June 2022 15:07
Certified Delivered	Security Checked	16 June 2022 11:48
Signing Complete	Security Checked	16 June 2022 12:00
Completed	Security Checked	16 June 2022 12:01
Payment Events	Status	Timestamps



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden A Fyndet 15 AB, org.nr 556705-8242

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heimstaden A Fyndet 15 AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Heimstaden A Fyndet 15 ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden A Fyndet 15 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

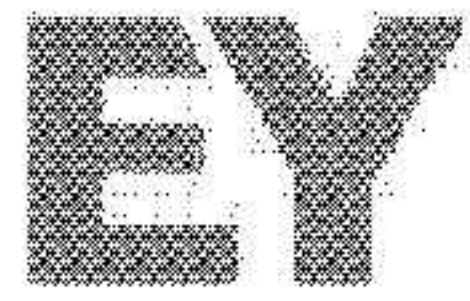
Revisorns ansvar

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

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

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

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Heimstaden A Fyndet 15 AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden A Fyndet 15 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

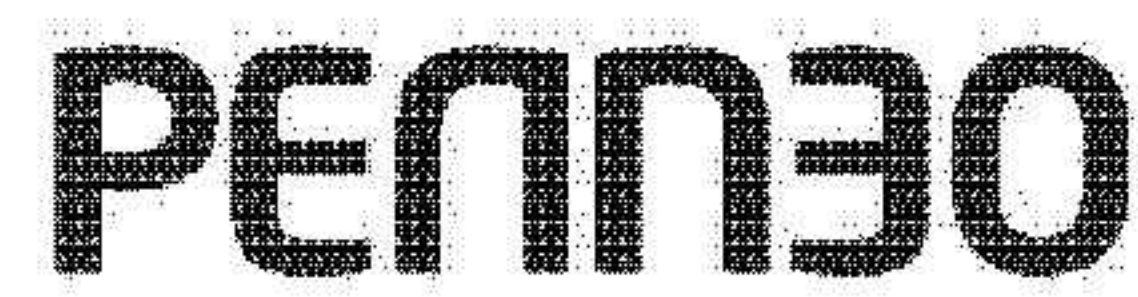
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor



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

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

JONAS SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19681130xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2022-06-16 11:43:20 UTC



Penneo dokumentnyckel: 77GZU-MUHQD-LUTW2N-06UW9C-FFHSAN-QTZBX

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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

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