

# Årsredovisning

för

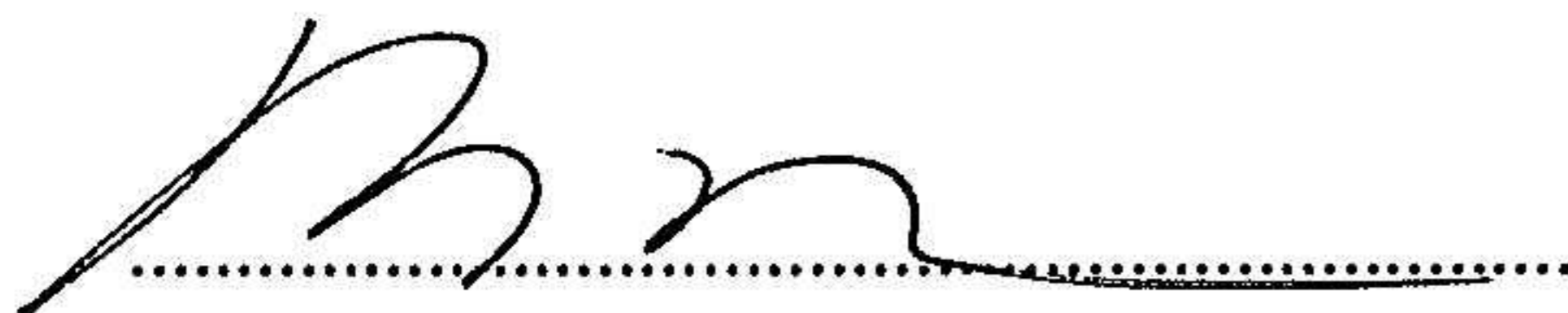
## Heimstaden A Kronprinsen 1 AB

Org.nr. 556954-1369

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31

Undertecknad styrelseledamot i Heimstaden A Kronprinsen 1 AB.  
intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer  
med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den 19 juni 2023.  
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2023-06-30



Maria Petersson

# Årsredovisning

för

## Heimstaden A Kronprinsen 1 AB

Org.nr. 556954-1369

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändring av eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- redovisningsprinciper och noter	9
- underskrifter	19

Heimstaden A Kronprinsen 1 AB  
Org.nr. 556954-1369

## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

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

### Flerårsjämförelse

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	98 812 704	95 180 188	100 161 585	100 483 759	108 025 375
Resultat efter finansiella poster	-180 558 005	-1 908 863	-2 484 481	1 631 508	12 253 609
Balansomslutning	2 553 181 086	2 037 809 438	1 551 986 717	1 324 977 124	1 264 982 187

### Ägarförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden Bostad Invest 18 AB, org nr 559331-8768, med säte i Malmö. Heimstaden Bostad Invest 18 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](mailto:post@fredensborg.no).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den förändrade makromiljön under 2022 med ökade räntor, hög inflation och höga energikostnader har varit en utmanade miljö för alla bostadsförvaltare.

Gällande energikostnaderna har Heimstaden i Sverige lyckats sänka sin mängd köpta energi med 6,3% vilket delvis motverkat de höga energipriserna och driftoptimering samt investeringar inom hållbarhet är fortsatt bland våra mest prioriterade områden.

Vi ser att underliggande fundament för bostadsfastigheter är fortsatt väldigt god. Likväl spiller utvecklingen från de finansiella marknaderna över även på bostadsfastigheter genom stigande avkastningskrav och investerare är försiktiga medan man väntar på bekräftelse avseende förmågan att kunna överföra inflationen till hyrorna för att kompensera för de ökade finansieringskostnaderna. Heimstaden är med en diversifierad förfallostruktur och balanserad mix av skuldinstrument väl positionerade för att möta de skarpare villkoren på finansmarknaden.

Trots rådande osäkerhet förväntar vi oss en stabilisering under 2023 med utplanat inflationstryck och en tydlighet var räntorna kommer att lägga sig.

### Risker och riskhantering

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

#### Värdet förändring på fastigheter

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

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

**Heimstaden A Kronprinsen 1 AB**  
**Org.nr. 556954-1369**

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

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

*Fastighets- och underhållskostnader*

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

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

**Bolagets förväntade framtida utveckling**

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

**Förslag till disposition av bolagets vinst**

Till årsstämman förfogande står:

balanserat resultat	1 961 399 646
årets resultat	-156 688 121
	<hr/>
	1 804 711 525
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	1 804 711 525
	<hr/>
	1 804 711 525

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

Heimstaden A Kronprinsen 1 AB  
Org.nr. 556954-1369

<b>Resultaträkning</b>	Not	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Hysesintäkter	2	98 812 704	95 180 188
Driftkostnader	4	<u>-77 898 183</u>	<u>-66 765 236</u>
<b>Driftöverskott före avskrivningar</b>	3, 5	20 914 521	28 414 952
Övriga rörelseintäkter		473 901	0
Nedskrivningar förvaltningsfastigheter		-192 672 338	0
Avskrivningar förvaltningsfastigheter		-9 110 011	-8 986 469
<b>Rörelseresultat</b>		-180 393 927	19 428 483
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	37 418	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	<u>-201 496</u>	<u>-21 337 346</u>
		-164 078	-21 337 346
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-180 558 005	-1 908 863
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-16 459 148	0
<b>Resultat före skatt</b>		-197 017 153	-1 908 863
Skatt på årets resultat	8	<u>40 329 032</u>	<u>-2 272 287</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-156 688 121</b>	<b>-4 181 150</b>
<b>Rapport över totalresultat</b>			
Årets resultat		-156 688 121	-4 181 150
Övrigt totalresultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-156 688 121</b>	<b>-4 181 150</b>

2023072105687

Heimstaden A Kronprinsen 1 AB  
Org.nr. 556954-1369

<b>Balansräkning</b>	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	9	1 077 801 682	1 277 660 014
Pågående investeringar förvaltningsfastigheter	10	1 371 441 667	746 680 074
		<u>2 449 243 349</u>	<u>2 024 340 088</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	11	4 457	0
Uppskjuten skattefordran	13	36 792 622	0
		<u>36 797 079</u>	<u>0</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		2 486 040 428	2 024 340 088
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 172 428	47 200
Övriga fordringar		65 090 278	12 950 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		876 488	471 505
		<u>67 139 194</u>	<u>13 469 350</u>
<b>Kassa och bank</b>		1 464	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		67 140 658	13 469 350
<b>Summa tillgångar</b>		<b>2 553 181 086</b>	<b>2 037 809 438</b>

2023072105688

Heimstaden A Kronprinsen 1 AB  
Org.nr. 556954-1369

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Not		
<b>Eget kapital, avsättningar och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		1 961 399 646	1 965 580 796
Årets resultat		-156 688 121	-4 181 150
		1 804 711 525	1 961 399 646
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 804 761 525</b>	<b>1 961 449 646</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	13	0	3 536 410
		0	3 536 410
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	14	16 459 148	58 780 613
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		50 071 943	2 497 647
Skulder till koncernföretag		666 627 532	0
Aktuell skatteskuld		1 878 776	3 145 274
Övriga skulder		507 444	690 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	12 874 718	7 709 471
		731 960 413	14 042 769
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>2 553 181 086</b>	<b>2 037 809 438</b>

2023072105689

Heimstaden A Kronprinsen 1 AB  
Org.nr. 556954-1369

## Rapport över förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>105 368</b>	<b>155 368</b>
Erhållna aktieägartillskott		1 965 475 428	1 965 475 428
Årets resultat		-4 181 150	-4 181 150
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>1 961 399 646</b>	<b>1 961 449 646</b>
Årets resultat		-156 688 121	-156 688 121
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>1 804 711 525</b>	<b>1 804 761 525</b>

Aktiekapitalet var per 2022-12-31 fördelat på 1 000 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 50 kr per aktie.

2023072105690

Heimstaden A Kronprinsen 1 AB  
Org.nr. 556954-1369

## Kassaflödesanalys

	2022-01-01	2021-01-01
Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Driftöverskott före avskrivningar	20 914 521	28 414 952
Övriga rörelseintäkter	473 901	0
Erhållen ränta mm	37 418	0
Erlagd ränta	-201 496	-21 337 346
Betald inkomstskatt	-1 266 498	-279 907
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	19 957 846	6 797 699
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-53 669 845	-9 619 373
Förändring av kortfristiga skulder	52 556 612	-2 788 382
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	18 844 613	-5 610 056
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-626 685 611	-485 189 816
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-626 685 611	-485 189 816
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållna aktieägartillskott	0	1 965 475 428
Förändring fordringar/skulder till koncernföretag	607 842 462	-1 474 675 556
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	607 842 462	490 799 872
<b>Förändring av likvida medel</b>	1 464	0
Likvida medel vid årets början	0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	1 464	0

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

Heimstaden A Kronprinsen 1 AB  
Org.nr. 556954-1369

## Redovisningsprinciper och noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmän information*

Heimstaden A Kronprinsen 1 ABs verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter. Bolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Malmö. Adressen till huvudkontoret är Östra Promenaden 7 A, 211 28 Malmö.

#### *Hållbarhetsrapport*

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

#### *Grunder för redovisningen*

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

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

#### *Uppställningsform*

Bolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman.

#### *Intäkter*

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

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

#### *Avskrivningar*

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

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

Byggnader	0,5%
Anpassningar avseende byggnader	2%
Byggnadsinventarier	10%
Markanläggningar	5%
Inventarier	20%

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

**Heimstaden A Kronprinsen 1 AB**  
**Org.nr. 556954-1369**

#### ***Nedskrivningar***

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

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

#### ***Finansiella kostnader***

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

#### ***Inkomstskatter***

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

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

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

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

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

#### ***Leasingavtal***

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

Heimstaden A Kronprinsen 1 AB  
Org.nr. 556954-1369

#### **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 2021 och 2022 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.

#### **Finansiella instrument**

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har bolaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IFRS 9 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt ÅRL.

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

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

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

**Heimstaden A Kronprinsen 1 AB**  
**Org.nr. 556954-1369**

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.

Heimstaden A Kronprinsen 1 AB  
Org.nr. 556954-1369

#### **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. Uppställningen på kassaflödesanalysen har ändrats från föregående år för att anpassas till koncernens gemensamma mall. Den huvudsakliga skillnaden är hur koncernmellanhavanden redovisas vilket har påverkat beloppen under rörelsekapital samt finansieringsverksamheten.

#### **Transaktioner med närstående**

Fastighetsförvaltning och fastighetsadministration köps in från Heimstaden Sweden AB och Heimstaden A Sweden AB, dotterbolag till Heimstaden Bostad AB, enligt ingånget avtal. Avtalet är upprättat på armslängds avstånd. Från och med 2022 köps även managementtjänster in från samma bolag. Uppgift om belopp finns i noten avseende inköp och försäljning inom koncernen.

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

#### **Viktiga antaganden och bedömningar**

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

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

#### **Finansiell risk**

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

#### **Finansiell riskhantering**

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

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

All riskhantering inom koncernen hanteras av moderbolaget Heimstaden Bostad AB i enlighet med fastlagd finanspolicy. Riskhanteringen avrapporteras och diskuteras löpande på styrelsemöten. De övergripande målen i finanspolicyen sammanfattas enligt nedan:

- Säkerställa koncernens kapitalförsörjning på kort och lång sikt genom diversifierad upplåning i kapitalmarknaden eller hos starka motparter i bank och finanssektorn
- Förfallostrukturen på lånens kapitalbindning skall vara väl spridd över tiden
- Räntebindningstiden på lånen (inkl effekter av derivat) skall vara väl spridd över tiden

Utifrån senaste balansdags låneportfölj beräknas en ökning av marknadsräntan med 1%-enhet innebära en kostnadsökning om 0 Tkr.

**Heimstaden A Kronprinsen 1 AB**  
**Org.nr. 556954-1369**

***Nya och beslutade ändringar av redovisningsprinciper***

Av EU nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka bolagets redovisning i väsentlig omfattning. Förändringar i svenska regelverk under 2022 har inte heller haft någon väsentlig påverkan på bolagets redovisning.

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

**Noter till resultaträkningen**

<b>Not 2 Hyresintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hyresintäkter	98 812 704	95 180 188
Av årets hyresintäkter avser 82% bostadshyror och 18% kommersiella kontrakt.		
Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal uppgår till:		
Mindre än 1 år	37 502 322	39 904 170
1-5 år	41 394 612	23 645 446
Mer än 5 år	28 422 011	1 522 216
	<u>107 318 946</u>	<u>65 071 832</u>

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

<b>Not 3 Inköp och försäljning inom koncernen</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hyresintäkter	0	0
Inköp fastighetsskötsel	-143 683	0
Inköp teknisk- och ekonomisk förvaltning	-12 576 208	-8 231 991
Inköp managementtjänster	-4 433 828	-7 534 169
	<u>-17 153 719</u>	<u>-15 766 160</u>

<b>Not 4 Driftkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Drift	-43 186 661	-42 523 675
Underhåll	-15 188 597	-5 919 275
Fastighetsskatt	-2 508 873	-3 045 070
Fastighetsadministration	-12 580 225	-7 743 047
Managementtjänster	-4 433 828	-7 534 169
	<u>-77 898 183</u>	<u>-66 765 236</u>

**Heimstaden A Kronprinsen 1 AB**  
**Org.nr. 556954-1369**

<b>Not 5 Personal, styrelse och revisorer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Medelantal anställda		
Kvinnor	0	2
Män	0	10
	0	12
Löner och andra ersättningar		
Övriga anställda	0	-6 835 225
	0	-6 835 225
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	0	-1 203 749
Övriga sociala avgifter	0	-2 465 592
	0	-3 669 341
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>0</b>	<b>-10 504 566</b>

**Styrelse**

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

**Företagsledning**

Ingen ersättning har utgått till företagsledningen.

**Revisorer**

Arvode till revisorer faktureras Heimstaden Bostad AB (publ).

<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ränteintäkter	37 418	0
	37 418	0

<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader	-39 738	-13 843
Räntekostnader till koncernföretag	-161 647	-21 323 504
Övriga finansiella kostnader	-111	0
	-201 496	-21 337 346

Heimstaden A Kronprinsen 1 AB  
Org.nr. 556954-1369

Not 8 Skatt på årets resultat	2022	2021
Aktuell skatt	0	-3 046 569
Uppskjuten skatt	40 329 032	774 282
	<u>40 329 032</u>	<u>-2 272 287</u>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
Redovisat resultat före skatt	-197 017 153	-1 908 863
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	40 585 534	393 226
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	4 753	0
Ej skattepliktiga intäkter	7 708	179 446
Utnyttjat ränteavdrag från tidigare år	0	-2 692 653
Övriga skattemässiga justeringar	-268 962	-152 306
	<u>40 329 032</u>	<u>-2 272 287</u>

Noter till balansräkningen

Not 9 Förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 319 103 212	1 302 858 281
Investeringar	0	0
Omklassificeringar	1 924 017	16 244 931
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 321 027 229</u>	<u>1 319 103 212</u>
Ingående avskrivningar	-41 443 198	-32 456 729
Årets avskrivningar	-9 110 011	-8 986 469
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-50 553 209</u>	<u>-41 443 198</u>
Årets nedskrivningar	-192 672 338	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-192 672 338</u>	<u>0</u>
Utgående redovisat värde	1 077 801 682	1 277 660 014
Redovisat värde byggnader	668 430 984	868 289 316
Redovisat värde mark	409 370 698	409 370 698
	<u>1 077 801 682</u>	<u>1 277 660 014</u>
Uppgift om verkligt värde	2 450 000 000	2 410 000 000
<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Stad</i>	
Kronprinsen 1	Malmö	

Not 10 Pågående investeringar förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	746 680 074	277 735 187
Årets investeringar	626 685 611	485 189 817
Omklassificeringar	-1 924 017	-16 244 931
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 371 441 667</u>	<u>746 680 074</u>

**Heimstaden A Kronprinsen 1 AB**  
**Org.nr. 556954-1369**

<b>Not 11 Fordringar hos koncernföretag</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående fordringar	0	0
Tillkommande fordringar	4 457	0
Avgående fordringar	0	0
Utgående ackumulerade fordringar	<u>4 457</u>	<u>0</u>

**Not 12 Finansiella instrument**

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

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Hyses- och kundfordringar	1 260 947	159 728
Reservering för osäkra fordringar	-88 519	-112 528
Hyses- och kundfordringar netto	<u>1 172 428</u>	<u>47 200</u>
Fordringar hos koncernföretag	<u>4 457</u>	<u>0</u>
	1 176 885	47 200
<b>Finansiella skulder</b>		
Leverantörsskulder	50 071 943	2 497 647
Skulder till koncernföretag	<u>683 086 680</u>	<u>58 780 613</u>
	733 158 624	61 278 260

<b>Not 13 Uppskjuten skattefordran</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Uppskjuten skattefordran avseende skillnaden mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värden	<u>36 792 622</u>	<u>-3 536 410</u>
	36 792 622	-3 536 410
Ingående balans	-3 536 410	-4 310 692
Förändring enligt resultaträkningen	<u>40 329 032</u>	<u>774 282</u>
Utgående balans	36 792 622	-3 536 410

<b>Not 14 Skulder till koncernföretag</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående lån	58 780 613	1 533 456 168
Nya lån	0	0
Amorteringar	<u>-42 321 465</u>	<u>-1 474 675 554</u>
	16 459 148	58 780 613

<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna driftskostnader	5 256 730	2 113 000
Förutbetalda hyresintäkter	<u>7 617 988</u>	<u>5 596 471</u>
	12 874 718	7 709 471

**Heimstaden A Kronprinsen 1 AB**  
Org.nr. 556954-1369**Övriga noter**

<b>Not 16 Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	979 200 000	0
Varav till förmån för koncernföretag	979 200 000	0

<b>Not 17 Eventualförpliktelser</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Borgensförbindelser	0	0
Varav till förmån för koncernföretag	0	0

**Not 18 Koncernförhållande**

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden Bostad Invest 18 AB, org nr 559331-8768, med säte i Malmö. Heimstaden Bostad Invest 18 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](mailto:post@fredensborg.no).

**Not 19 Väsentliga händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har identifierats.

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

Heimstaden A Kronprinsen 1 AB  
Org.nr. 556954-1369

Not 20 Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står:	
balanserat resultat	1 961 399 646
årets resultat	<u>-156 688 121</u>
	1 804 711 525
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	<u>1 804 711 525</u>
	1 804 711 525

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

DocuSigned by:  
*Maria Petersson*  
B22CDFEDC8C84BE...  
Maria Petersson  
Ordförande

DocuSigned by:  
*Tobias Grönvall*  
463972273FE8421...  
Tobias Grönvall  
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:  
*Jonas Svensson*  
4B24C933CD81419...  
Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

2023072105702



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden A Kronprinsen 1 AB, org.nr 556954-1369

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heimstaden A Kronprinsen 1 AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Heimstaden A Kronprinsen 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden A Kronprinsen 1 AB enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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



## 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 Kronprinsen 1 AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden A Kronprinsen 1 AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

**JONAS SVENSSON**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19681130xxxx

IP: 155.4.xxx.xxx

2023-05-30 12:57:44 UTC



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 låst 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/validator>

2023072105705

Penneo dokumentnyckel: 5ZBZY-CW1PM-6F67T-U11E6-XYX5F-H4WG3

**Certifikat om färdigställande**

Kuvert-ID: 3F655DC45680400E8159EE16A31F4E90  
Ämne: Complete with DocuSign: Årsredovisningar f.d. Akelius fastighetsbolagen  
Källkuvert:  
Dokumentsidor: 1027  
Certifikatsidor: 6  
AutoNav: Aktiverat  
Kuverterad stämpling: Aktiverat  
Tidszon: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Färdigställda

Kuvertskapare:  
Ibrahim Shaalan  
Östra Promenaden 7 A  
Malmö, 211 28  
ibrahim.shaaan@heimstaden.com  
IP-adress: 185.225.48.109

**Spela in spårning**

Status: Original  
2023-05-29 14:03:46  
Hållare: Ibrahim Shaalan  
ibrahim.shaaan@heimstaden.com

Plats: DocuSign

**Signeringshändelser**

Maria Petersson  
Maria.petersson@heimstaden.com  
Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen)

**Signatur**

DocuSigned by:  
*Maria Petersson*  
B22CDFEDC8C84BE...

Signaturantagande: Förvald stil  
Med IP-adress: 185.225.48.109

**Tidsstämpel**

Skickade: 2023-05-29 14:18:10  
Visade: 2023-05-29 15:48:34  
Signerade: 2023-05-29 15:50:40

**Autentiseringsuppgifter**

## Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef  
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification  
Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.  
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID  
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden  
Unikt transaktions-ID: 97ef709e-1eaa-5dd5-a071-cd6de97b08bc  
Land eller region som ID-handlingen är utförd i: SE  
Resultat: Godkänd  
Genomförd: 2023-05-29 15:48:20

## Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef  
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification  
Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.  
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID  
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden  
Unikt transaktions-ID: 97ef709e-1eaa-5dd5-a071-cd6de97b08bc  
Land eller region som ID-handlingen är utförd i: SE  
Resultat: Godkänd  
Genomförd: 2023-05-29 19:17:26

**Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:**

Godkänt: 2023-03-08 14:44:42  
ID: 61567687-f3a3-4fc4-a9e6-ac5d981e0040

Tobias Grönvall  
Tobias.gronvall@heimstaden.com  
Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen)

DocuSigned by:  
*Tobias Grönvall*  
483972273FE8421...

Signaturantagande: Förvald stil  
Med IP-adress: 185.225.48.109

Skickade: 2023-05-29 14:18:10  
Visade: 2023-05-29 14:20:51  
Signerade: 2023-05-29 14:23:10

**Autentiseringsuppgifter**

## Signeringshändelser

## Signatur

## Tidsstämpel

### Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef  
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification  
Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.  
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID  
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden  
Unikt transaktions-ID: bf80a3cc-a6bc-5267-9e6b-8d986c97d6a6  
Land eller region som ID-handlingen är utförd i: SE  
Resultat: Godkänd  
Genomförd: 2023-05-29 14:20:34

### Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:

Godkänt: 2023-05-05 14:45:06  
ID: bea76961-4337-4d1b-9001-d2df3c566b4d

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

DocuSigned by:  
*Jonas Svensson*  
4B24C933CD91419...

Skickade: 2023-05-29 15:51:13  
Visade: 2023-05-30 13:36:49  
Signerade: 2023-05-30 14:00:23

Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen)

Signaturantagande: Förvald stil  
Med IP-adress: 155.4.203.100

### Autentiseringsuppgifter

#### Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef  
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification  
Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.  
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID  
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden  
Unikt transaktions-ID: 45bf5cd7-89c0-56ba-a454-83f7ec2d0363  
Land eller region som ID-handlingen är utförd i: SE  
Resultat: Godkänd  
Genomförd: 2023-05-30 13:36:27

#### Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef  
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification  
Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.  
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID  
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden  
Unikt transaktions-ID: 68231291-230f-5751-8bd9-34c8802d93ab  
Land eller region som ID-handlingen är utförd i: SE  
Resultat: Godkänd  
Genomförd: 2023-05-30 14:03:20

#### Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef  
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification  
Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.  
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID  
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden  
Unikt transaktions-ID: 68231291-230f-5751-8bd9-34c8802d93ab  
Land eller region som ID-handlingen är utförd i: SE  
Resultat: Godkänd  
Genomförd: 2023-05-30 14:21:33

#### Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef  
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification  
Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.  
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID  
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden  
Unikt transaktions-ID: 68231291-230f-5751-8bd9-34c8802d93ab  
Land eller region som ID-handlingen är utförd i: SE  
Resultat: Godkänd  
Genomförd: 2023-05-30 14:40:55

### Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:

Godkänt: 2023-05-30 13:36:49  
ID: 4e29906d-00b8-427e-ab6d-e5719d4c475e

2023072105708

**Händelser med undertecknare på plats Signatur**

**Tidsstämpel**

**Redigerarleveranshändelser Status**

**Tidsstämpel**

**Agentleveranshändelser Status**

**Tidsstämpel**

**Mellanhandsleveranshändelser Status**

**Tidsstämpel**

**Certifierade leveranshändelser Status**

**Tidsstämpel**

**Kopieringshändelser Status**

**Tidsstämpel**

Martin Scharp

Martin.scharp@heimstaden.com

Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (Ingen)

**Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:**

Erbjöds inte via DocuSign

**Kopierad**

Skickade: 2023-05-30 14:00:53

Visade: 2023-05-30 14:52:02

**Vittneshändelser Signatur**

**Tidsstämpel**

**Notariehändelser Signatur**

**Tidsstämpel**

**Sammanfattning av kuverthändelser Status**

**Tidsstämplar**

Kuvertet har skickats

Hashkodat/krypterat

2023-05-29 14:18:10

Certifierat levererat

Säkerhetskontrollerat

2023-05-30 13:36:49

Signeringen är slutförd

Säkerhetskontrollerat

2023-05-30 14:00:23

Färdigställda

Säkerhetskontrollerat

2023-05-30 14:00:53

**Betalningshändelser Status**

**Tidsstämplar**

**Delgivande av elektronisk uppgift och signatur**

## **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](mailto: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](mailto: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](mailto: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:

2023072105711

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](mailto: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.