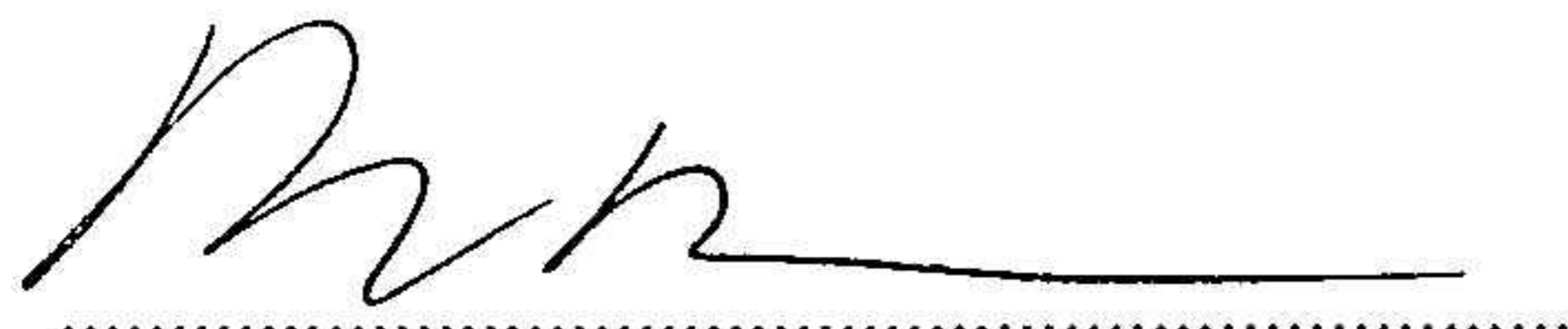


**Årsredovisning**  
**för**  
**Heimstaden Bostad Invest 7 AB**  
Org.nr. 559106-1584

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

Undertecknad styrelseledamot i Heimstaden Bostad Invest 7 AB  
intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer  
med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 26 juni 2024.  
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2024-06-26



.....  
Maria Petersson

# Årsredovisning

för

## Heimstaden Bostad Invest 7 AB

Org.nr. 559106-1584

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändring av eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- redovisningsprinciper och noter	9
- underskrifter	17

**Heimstaden Bostad Invest 7 AB**  
**Org.nr. 559106-1584**

## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Bolaget har sitt säte i Malmö och bedriver fastighetsförvaltning genom ägande i dotterbolag.

### Flerårsjämförelse

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-378 763 278	-7 086 725	-1 124 522	-218 796	-199 697
Balansomslutning	5 699 392 787	5 616 871 799	4 760 102 338	3 298 127 640	2 542 895 037

### Ägarförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden Bostad AB, org nr 556864-0873, med säte i Malmö. Heimstaden Bostad 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

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

Vår tro på bostadsfastigheter som en långsiktigt attraktiv investering med god riskjusterad avkastning är orubbad. Underliggande fundament i segmentet är fortsatt väldigt god där en inbromsning i nyproduktion allt annat lika är positivt ur ett ägandeperspektiv. Efterfrågan är hög, utbudet är lågt och uthyrningsgraden fortsätter att vara hög. Detta skapar goda förutsättningar för fortsatta hyresjusteringar där vi som fastighetsägare, långsiktigt, blir kompenserade för inflationen. Fastigheter är en inflationsskyddad tillgång, om än med en fördröjning. Utvecklingen på de finansiella marknaderna har naturligtvis påverkat oss och ställt ännu högre krav på en effektiv förvaltning och prioritering avseende investeringar, en utmaning som vi tack vare vår stabila verksamhet kunnat bemöta och som vi tack vare våra fantastiska medarbetare fortsätter att hantera.

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

Från och med år 2023 ränteberäknas samtliga fordringar och skulder på och till koncernföretag. Detta tillsammans med den ökade räntenivån har haft en väsentlig effekt på resultatet från finansiella poster för år 2023. Ränteavdragsbegränsningsreglerna innebär att en stor del av erlagda räntekostnader inte är avdragsgilla. Detta kan vara en orsak till att koncernbidrag lämnas som överstiger årets bokföringsmässiga resultat.

**Heimstaden Bostad Invest 7 AB**  
**Org.nr. 559106-1584**

ank=20240722;2024072303114

**Risker och riskhantering**

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

*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.

**Bolagets förväntade framtida utveckling**

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

**Förslag till disposition av bolagets vinst**

Till årsstämmans förfogande står:

balanserat resultat	908 895 858
årets resultat	-378 697 445
	<hr/>
	530 198 413

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	530 198 413
	<hr/>
	530 198 413

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

**Heimstaden Bostad Invest 7 AB**  
**Org.nr. 559106-1584**

ank=20240722;2024072303115

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Övriga rörelseintäkter		0	0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	<u>-65 833</u>	<u>-147 562</u>
<b>Rörelseresultat</b>	3	-65 833	-147 562
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	-308 423 386	-2 045 927
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	128 078 696	20 033 717
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	<u>-198 352 755</u>	<u>-24 926 953</u>
		-378 697 445	-6 939 163
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-378 763 278	-7 086 725
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		65 833	1 043 853
<b>Resultat före skatt</b>		-378 697 445	-6 042 872
Skatt på årets resultat	7	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-378 697 445</b>	<b>-6 042 872</b>
<b>Rapport över totalresultat</b>			
Årets resultat		-378 697 445	-6 042 872
Övrigt totalresultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-378 697 445</b>	<b>-6 042 872</b>

**Heimstaden Bostad Invest 7 AB**  
**Org.nr. 559106-1584**

ank=20240722;2024072303116

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	8	2 297 727 062	2 229 090 113
Fordringar hos koncernföretag	9	2 667 405 218	2 592 580 284
		<u>4 965 132 280</u>	<u>4 821 670 397</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		4 965 132 280	4 821 670 397
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		732 556 438	793 056 752
Övriga fordringar		0	532 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 651 785	1 607 966
		<u>734 208 223</u>	<u>795 196 810</u>
<b>Kassa och bank</b>		52 285	4 592
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		734 260 507	795 201 402
<b>Summa tillgångar</b>		<b>5 699 392 787</b>	<b>5 616 871 799</b>

**Heimstaden Bostad Invest 7 AB**  
**Org.nr. 559106-1584**

ank=20240722;2024072303117

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital, avsättningar och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		908 895 858	914 938 730
Årets resultat		-378 697 445	-6 042 872
		<u>530 198 413</u>	<u>908 895 858</u>
<b>Summa eget kapital</b>		530 248 413	908 945 858
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	1 493 692 008	1 000 000 000
Skulder till koncernföretag	12	3 667 989 524	3 204 246 727
		<u>5 161 681 532</u>	<u>4 204 246 726</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	3 897 792	501 487 593
Skulder till koncernföretag		0	40 000
Övriga skulder		2 005 000	2 005 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 560 050	146 622
		<u>7 462 842</u>	<u>503 679 215</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>5 699 392 787</b>	<b>5 616 871 799</b>

Heimstaden Bostad Invest 7 AB  
Org.nr. 559106-1584

## Rapport över förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-12-31	50 000	914 938 730	914 988 730
Årets resultat		-6 042 872	-6 042 872
Eget kapital 2022-12-31	50 000	908 895 858	908 945 858
Årets resultat		-378 697 445	-378 697 445
Eget kapital 2023-12-31	50 000	530 198 413	530 248 413

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

ank=20240722;2024072303118

**Heimstaden Bostad Invest 7 AB**  
**Org.nr. 559106-1584**

ank=20240722;2024072303119

**Kassaflödesanalys**

	2023-01-01	2022-01-01
Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-65 833	-147 562
Erhållen ränta mm	128 078 696	20 033 717
Erlagd ränta	-198 352 755	-24 926 953
Betald inkomstskatt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	-70 339 891	-5 040 798
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	488 273	172 712
Förändring av kortfristiga skulder	1 413 428	-773 378
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	-68 438 190	-5 641 464
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Försäljning av andelar i koncernföretag	0	64 774 085
Lämnade aktieägartillskott	-376 617 000	-134 401 043
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-376 617 000	-69 626 958
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skulder till kreditinstitut	-3 897 793	996 102 209
Förändring fordringar/skulder till koncernföretag	449 000 675	-920 829 195
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	445 102 883	75 273 014
<b>Förändring av likvida medel</b>	47 692	4 592
Likvida medel vid årets början	4 592	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	52 285	4 592

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

Heimstaden Bostad Invest 7 AB  
Org.nr. 559106-1584

## Redovisningsprinciper och noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmän information*

Heimstaden Bostad Invest 7 ABs verksamhet omfattar att bedriva fastighetsförvaltning genom ägande i dotterbolag. Bolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Malmö. Adressen till huvudkontoret är Östra Promenaden 7 A, 211 28 Malmö.

#### *Hållbarhetsrapport*

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

#### *Grunder för redovisningen*

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

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

#### *Uppställningsform*

Bolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman.

#### *Nedskrivningar*

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

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

#### *Finansiella kostnader*

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

#### *Inkomstskatter*

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

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

ank=20240722;2024072303120

**Heimstaden Bostad Invest 7 AB**  
**Org.nr. 559106-1584**

ank=20240722;2024072303121

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 räknenskapsenliga 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.

***Finansiella instrument***

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

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

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

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

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

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.

**Heimstaden Bostad Invest 7 AB**  
**Org.nr. 559106-1584**

#### ***Övriga koncernmellanhavanden***

Övriga koncernmellanhavanden gentemot övriga företag inom Heimstaden Bostadkoncernen betraktas som långfristiga då det inte finns någon avsikt eller något krav att dessa ska regleras inom en period om tolv månader.

#### ***Låneutgifter***

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

#### ***Utdelning, koncernbidrag och aktieägartillskott***

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

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

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

#### ***Avsättningar***

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

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

#### ***Kassaflödesanalys***

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

#### ***Transaktioner med närstående***

Bolaget är delvis 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. Det område där det framför allt görs uppskattningar och bedömningar är värdering av aktier i dotterbolag.

#### ***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.

ank=20240722;2024072303122

**Heimstaden Bostad Invest 7 AB**  
**Org.nr. 559106-1584**

**Finansiell riskhantering**

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

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

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

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

**Nya och beslutade ändringar av redovisningsprinciper**

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

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

**Definition av nyckeltal**

**Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

**Resultat efter finansiella poster**

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner.

**Balansomslutning**

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

**Noter till resultaträkningen**

Not 2	Inköp och försäljning inom koncernen	2023	2022
	Inköp managementtjänster	-60 000	-40 000
		<u>-60 000</u>	<u>-40 000</u>

**Not 3 Personal, styrelse och revisorer**

**Personal**

Bolaget har inte haft någon personal anställd under året. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

**Styrelse**

Någon ersättning till styrelsen har inte utgått. Antalet styrelseledamöter har under året uppgått till 4 (4), varav 1 (1) kvinna.

**Revisorer**

Arvode till revisorer faktureras Heimstaden Bostad AB (publ).

**Heimstaden Bostad Invest 7 AB**  
**Org.nr. 559106-1584**

ank=20240722;2024072303124

<b>Not 4</b>	<b>Resultat från andelar i koncernföretag</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Resultat försäljning andelar i koncernföretag	-443 335	54 366 577
	Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	-307 980 051	-56 412 504
		<u>-308 423 386</u>	<u>-2 045 927</u>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Ränteintäkter från koncernföretag	128 078 696	20 033 717
		<u>128 078 696</u>	<u>20 033 717</u>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Räntekostnader	-80 344 879	-23 325 858
	Räntekostnader till koncernföretag	-117 048 720	0
	Övriga finansiella kostnader	-959 156	-1 601 095
		<u>-198 352 755</u>	<u>-24 926 953</u>
<b>Not 7</b>	<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Aktuell skatt	0	0
	Uppskjuten skatt	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
	Redovisat resultat före skatt	-378 697 445	-6 042 872
	Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	78 011 674	1 244 832
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-63 443 891	-11 620 976
	Ej skattepliktiga intäkter	-91 327	11 199 515
	Överföring negativt räntenetto inom koncernen	-14 476 456	-823 370
	Övriga skattemässiga justeringar	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>

**Heimstaden Bostad Invest 7 AB**  
**Org.nr. 559106-1584**

**Noter till balansräkningen**

Not 8	Andelar i koncernföretag		2023-12-31	2022-12-31
	Företag	Antal/Kap. andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
	Organisationsnummer	Säte		
	Heimstaden Bostället AB		500	
	559063-8572	Malmö	100%	47 254 748
	Heimstaden Berga AB		500	
	559100-2836	Malmö	100%	174 618 010
	Heimstaden Ryd AB		500	
	559100-3792	Malmö	100%	148 642 459
	Heimstaden Lambohov AB		500	
	559100-3800	Malmö	100%	212 855 110
	Heimstaden Rydsfastigheter AB		500	
	559100-2828	Malmö	100%	141 950 010
	Heimstaden Gävle AB		1 500	
	556066-0341	Malmö	100%	20 688 979
	Heimstaden Geflefastigheter AB		1 000	
	556293-7762	Malmö	100%	93 426 811
	Heimstaden Banjon AB		500	
	559147-3946	Malmö	100%	3 050 000
	Heimstaden Gitarren AB		500	
	559147-3953	Malmö	100%	950 000
	Heimstaden Valthornet AB		500	
	559147-3888	Malmö	100%	3 050 000
	Heimstaden Gästrike AB		500	
	559147-4134	Malmö	100%	50 000
	Heimstaden Brynäs AB		500	
	559147-3862	Malmö	100%	597 521
	Heimstaden Brynåshem AB		500	
	559147-3870	Malmö	100%	445 248
	Heimstaden Gävle Norr AB		500	
	559147-3896	Malmö	100%	950 000
	Heimstaden Norrhem AB		500	
	559147-3920	Malmö	100%	50 000
	Heimstaden Stigslund AB		500	
	559147-3938	Malmö	100%	750 000
	Heimstaden Södertull AB		500	
	559147-3904	Malmö	100%	250 000
	Heimstaden Illustrationen AB		500	
	559161-9878	Malmö	100%	350 000
	Heimstaden Linkebo AB		500	
	559161-9977	Malmö	100%	2 050 000
	Heimstaden Valla AB		500	
	559161-9852	Malmö	100%	550 000
	Heimstaden Linhem AB		500	
	559161-9845	Malmö	100%	650 000
	Heimstaden Studenthus AB		100 000	
	556979-4141	Malmö	100%	109 542 884
	Heimstaden Solrosgården AB		50 000	
	559082-2671	Malmö	100%	799 019
	Heimstaden Smaragden AB		500	
	559010-3460	Malmö	100%	50 000
	Skeälven Fastigheter AB		500	
	559048-5420	Malmö	100%	15 250 000

ank=20240722:2024072303125

**Heimstaden Bostad Invest 7 AB**

Org.nr. 559106-1584

ank=20240722;2024072303126

Skelleftebo Förvaltning AB		500			
556985-0810	Malmö	100%	345 430 039		345 413 039
Heimstaden Teleborg AB		500			
559074-4743	Malmö	100%	17 431 525		431 525
Heimstaden Studeo AB		500			
559074-4750	Malmö	100%	7 603 861		603 861
Heimstaden Idegranen AB		500			
559095-3757	Malmö	100%	7 350 000		50 000
Heimstaden Tujan AB		500			
559095-3740	Malmö	100%	67 070		548 285
Heimstaden Värnasand AB		250			
559263-4843	Malmö	100%	8 036 137		23 276 625
Heimstaden Duvan AB		250			
559268-6249	Malmö	100%	85 969 484		33 742 297
Heimstaden Klintehus AB		1 000			
556627-1705	Malmö	100%	199 294 421		199 294 421
Heimstaden Vildanden AB		500			
559088-0224	Malmö	100%	354 247 646		354 247 646
Heimstaden Slagan Holding AB		500			
559228-4326	Malmö	100%	50 000		50 000
Heimstaden Norrland 11 AB		1 000			
559032-2128	Malmö	100%	186 234 708		194 134 373
Heimstaden Öja AB		1 000			
556486-1325	Malmö	100%	66 071 097		66 071 097
Heimstaden Linus AB		250			
559313-4462	Malmö	100%	38 177 035		80 201 764
Heimstaden Jöns AB		250			
559337-5610	Malmö	100%	2 943 240		6 797 111
			<b>2 297 727 062</b>		<b>2 229 090 113</b>
Ingående anskaffningsvärde			2 285 502 617		2 215 875 659
Årets inköp			0		0
Årets försäljningar			0		-64 774 085
Lämnade tillskott			376 617 000		134 401 043
Utgående anskaffningsvärde			2 662 119 617		2 285 502 617
Ingående nedskrivningar			-56 412 504		0
Årets nedskrivningar			-307 980 051		-56 412 504
Utgående ackumulerade nedskrivningar			-364 392 555		-56 412 504
Utgående redovisat värde			2 297 727 062		2 229 090 113
<b>Not 9</b>	<b>Fordringar hos koncernföretag</b>		<b>2023-12-31</b>		<b>2022-12-31</b>
	Ingående fordringar		2 592 580 284		2 541 913 909
	Tillkommande fordringar		74 824 935		50 666 375
	Avgående fordringar		0		0
	Utgående ackumulerade fordringar		2 667 405 218		2 592 580 284

**Heimstaden Bostad Invest 7 AB**  
**Org.nr. 559106-1584**

ank=20240722;2024072303127

<b>Not 10</b>	<b>Finansiella instrument</b>		
	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>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<b>Finansiella tillgångar</b>		
	Andelar i koncernföretag	2 297 727 062	2 229 090 113
	Fordringar hos koncernföretag	3 399 961 656	3 385 637 036
		<u>5 697 688 717</u>	<u>5 614 727 149</u>
	<b>Finansiella skulder</b>		
	Skulder till koncernföretag	3 667 989 524	3 204 286 727
	Skulder till kreditinstitut	1 497 589 800	1 501 487 593
		<u>5 165 579 324</u>	<u>4 705 774 319</u>
<b>Not 11</b>	<b>Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Amortering inom 1 år	3 897 792	501 487 593
	Amortering inom 2 till 5 år	1 493 692 008	1 000 000 000
	Amortering efter 5 år	0	0
		<u>1 497 589 800</u>	<u>1 501 487 593</u>
<b>Not 12</b>	<b>Skulder till koncernföretag</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående lån	3 204 246 727	3 307 099 719
	Nya lån	463 742 797	0
	Amorteringar	0	-102 852 992
		<u>3 667 989 524</u>	<u>3 204 246 727</u>
<b>Not 13</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Upplupna räntor	1 560 050	146 622
		<u>1 560 050</u>	<u>146 622</u>
	<b>Övriga noter</b>		
<b>Not 14</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Pantsatta aktier i dotterbolag	853 128 896	792 976 627
	Pantsatta koncerninterna reverser	1 518 778 750	1 518 778 750
<b>Not 15</b>	<b>Eventualförpliktelser</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Borgensförbindelser	0	0
	Varav till förmån för koncernföretag	0	0

**Heimstaden Bostad Invest 7 AB**  
**Org.nr. 559106-1584**

ank=20240722;2024072303128

**Not 16 Koncernförhållande**

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

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 2§ upprättas inte någon koncernredovisning.

**Not 17 Väsentliga händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har identifierats.

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

**Not 18 Förslag till disposition av bolagets vinst**

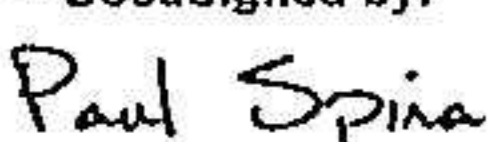
Till årsstämman förfogande står:

balanserat resultat	908 895 858
årets resultat	-378 697 445
	<u>530 198 413</u>

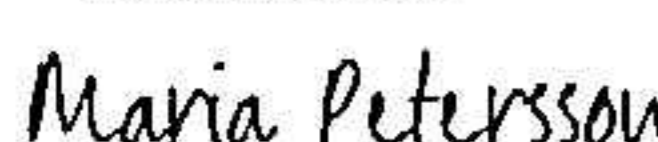
Styrelsen föreslår att:  
i ny räkning överföres

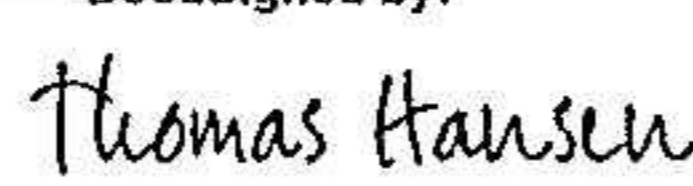
	530 198 413
	<u>530 198 413</u>

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.


DocuSigned by:  
  
 01CA9CA210134CA...  
 Paul Spina  
 Ordförande

Maria Petersson  
 Styrelseledamot

DocuSigned by:  
  
 B22CDFEDC8C84BE...

DocuSigned by:  
  
 1F7FC8443BAF4F2..  
 Thomas Hansen  
 Styrelseledamot

Tobias Grönvall  
 Styrelseledamot

DocuSigned by:  
  
 7637CEB7F6C54D7..

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

Grant Thornton Sweden AB

DocuSigned by:  
  
 FOAFF6583B1844F...  
 Johan Kling  
 Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden Bostad Invest 7 AB

Org.nr. 559106-1584

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heimstaden Bostad Invest 7 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Heimstaden Bostad Invest 7 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden Bostad Invest 7 AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste

också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Heimstaden Bostad Invest 7 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden Bostad Invest 7 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

Malmö, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

**Grant Thornton Sweden AB**

Johan Kling  
Auktoriserad revisor

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsmed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

ank=20240722:2024072303131



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
26.06.2024 22:32  
SENT BY OWNER:  
Johan Kling · 25.06.2024 16:46  
DOCUMENT ID:  
HkaddUO8R  
ENVELOPE ID:  
r1mPuLOUC-HkaddUO8R

DOCUMENT NAME:  
379 Heimstaden Bostad Invest 7 AB RB.pdf  
2 pages

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Andreas Håkan Kling johan.kling@se.gt.com	Signed Authenticated	26.06.2024 22:32 26.06.2024 22:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/03/30) IP: 90.231.41.91

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

## 📄 Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

ank=20240722;2024072303132

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: 4FFEAC4FA39B4C8DB34B1FB62461814F  
Subject: Complete with Docusign: Please sign attached annual reports from 379 to 455 (50 in total)  
Source Envelope:  
Document Pages: 900 Signatures: 154  
Certificate Pages: 6 Initials: 0  
AutoNav: Enabled  
EnvelopeId Stamping: Enabled  
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

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

**Record Tracking**

Status: Original Holder: Christoffer Viklund  
6/19/2024 10:32:48 AM christoffer.viklund@heimstaden.com

Location: DocuSign

**Signer Events**

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

**Signature**

DocuSigned by:  
*Maria Petersson*  
B22CDFEDC8C84BE...

**Timestamp**

Sent: 6/19/2024 10:56:18 AM  
Viewed: 6/19/2024 11:29:54 AM  
Signed: 6/19/2024 11:32:38 AM

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

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 7e4ef1d4-db57-54dd-aa58-8d40b1fdf682  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 6/19/2024 11:29:41 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 3/8/2023 2:44:42 PM  
ID: 61567687-f3a3-4fc4-a9e6-ac5d981e0040

Patrik Hall  
patrik.hall@heimstaden.com  
CEO  
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:  
*Patrik Hall*  
C043B32652384A5..

Sent: 6/19/2024 10:56:18 AM  
Viewed: 6/19/2024 3:25:34 PM  
Signed: 6/19/2024 3:26:23 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 83.253.44.127

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: f24f9978-6c8c-508e-84ee-96e238d57a9b  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 6/19/2024 3:25:17 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 6/19/2024 3:25:34 PM  
ID: e715e84b-83c2-4811-b9a8-85b642dc8cdb

ank=20240722;2024072303133

**Signer Events**

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

**Signature**

DocuSigned by:  
*Paul Spina*  
01CA9CA210134CA

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

**Timestamp**

Sent: 6/19/2024 10:56:19 AM  
Viewed: 6/20/2024 2:19:22 PM  
Signed: 6/20/2024 2:19:32 PM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: MitID  
Transaction Unique ID: 485d51ff-d6a6-535b-8499-b417920bbe5c  
Country or Region of ID: DK  
Result: Passed  
Performed: 6/20/2024 2:19:06 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

Thomas Hansen  
thomas.hansen@heimstaden.com  
CFO  
Heimstaden UK  
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:  
*Thomas Hansen*  
1F7FC8443BAF4F2...

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

Sent: 6/19/2024 10:56:20 AM  
Viewed: 6/19/2024 9:13:58 PM  
Signed: 6/19/2024 9:14:11 PM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Norway  
Transaction Unique ID: 8e165ccb-84c6-5e6f-b3f6-4b7ad7e7d61c  
Country or Region of ID: NO  
Result: Passed  
Performed: 6/19/2024 9:12:25 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 6/19/2024 9:13:58 PM  
ID: e015f8f3-a710-47e2-bfc4-60f41975c6c9

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

DocuSigned by:  
*Tobias Grönvall*  
7637CEB7F6C54D7..

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

Sent: 6/19/2024 10:56:20 AM  
Viewed: 6/19/2024 1:16:32 PM  
Signed: 6/19/2024 1:17:39 PM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: a1aa8ee2-6b82-5405-b85c-9aab4a679f49  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 6/19/2024 1:16:19 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

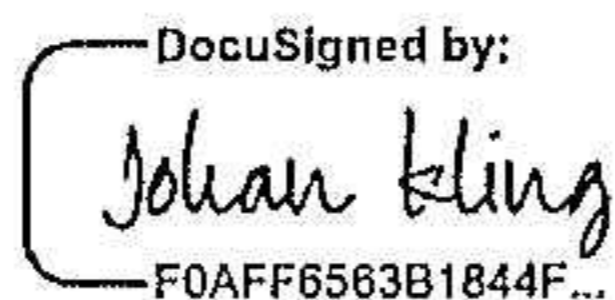
Not Offered via DocuSign

ank=20240722-2024072303134

**Signer Events**

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

**Signature**



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

**Timestamp**

Sent: 6/20/2024 2:20:01 PM  
Viewed: 6/26/2024 11:26:09 PM  
Signed: 6/26/2024 11:27:41 PM

**Authentication Details**

**Identity Verification Details:**

Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 2ce79ed0-d09f-58fc-8185-e8b9bf3d2b25  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 6/26/2024 11:25:50 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 6/26/2024 11:26:09 PM  
ID: 56e3ec35-4f82-4ddc-93fd-82fa0d3c3702

**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	6/19/2024 10:56:21 AM
Certified Delivered	Security Checked	6/26/2024 11:26:09 PM
Signing Complete	Security Checked	6/26/2024 11:27:41 PM
Completed	Security Checked	6/26/2024 11:27:41 PM

**Payment Events**

**Status**

**Timestamps**

**Electronic Record and Signature Disclosure**

## **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:

- 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.

# List of Signatures

Page 1/1

 **3b Heimstaden Bostad Annual Report 2023 SE.pdf**

Name	Method	Signed at
REBECKA ELKERT	BANKID	2024-02-26 15:13 GMT+01
JONAS SVENSSON	BANKID	2024-02-26 17:13 GMT+01
Baastad, Helge Leiro	BANKID	2024-02-26 15:13 GMT+01
DANIEL KRISTIANSSON	BANKID	2024-02-26 15:13 GMT+01
Landsnes, Bente Avnung	BANKID	2024-02-26 15:13 GMT+01
Tollefsen, Ivar Erik	BANKID	2024-02-26 15:12 GMT+01
Per Klas Oscar Åkerbäck	BANKID	2024-02-26 15:17 GMT+01
FREDRIK REINFELDT	BANKID	2024-02-26 15:15 GMT+01
Krogsbøl, Helge	BANKID	2024-02-26 15:14 GMT+01
Giverholt, John	BANKID	2024-02-26 15:14 GMT+01



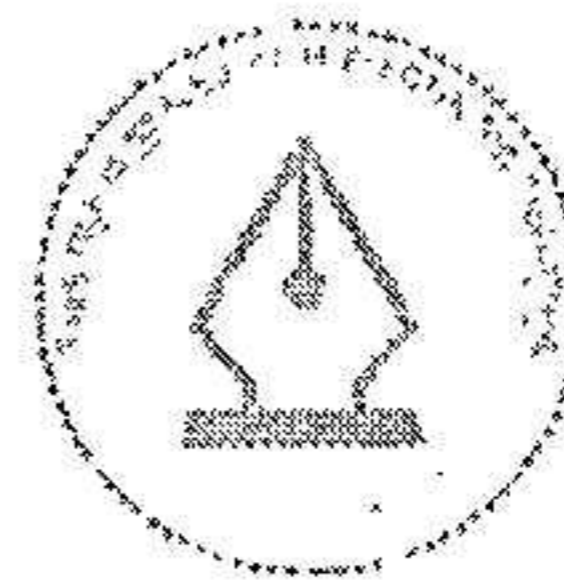
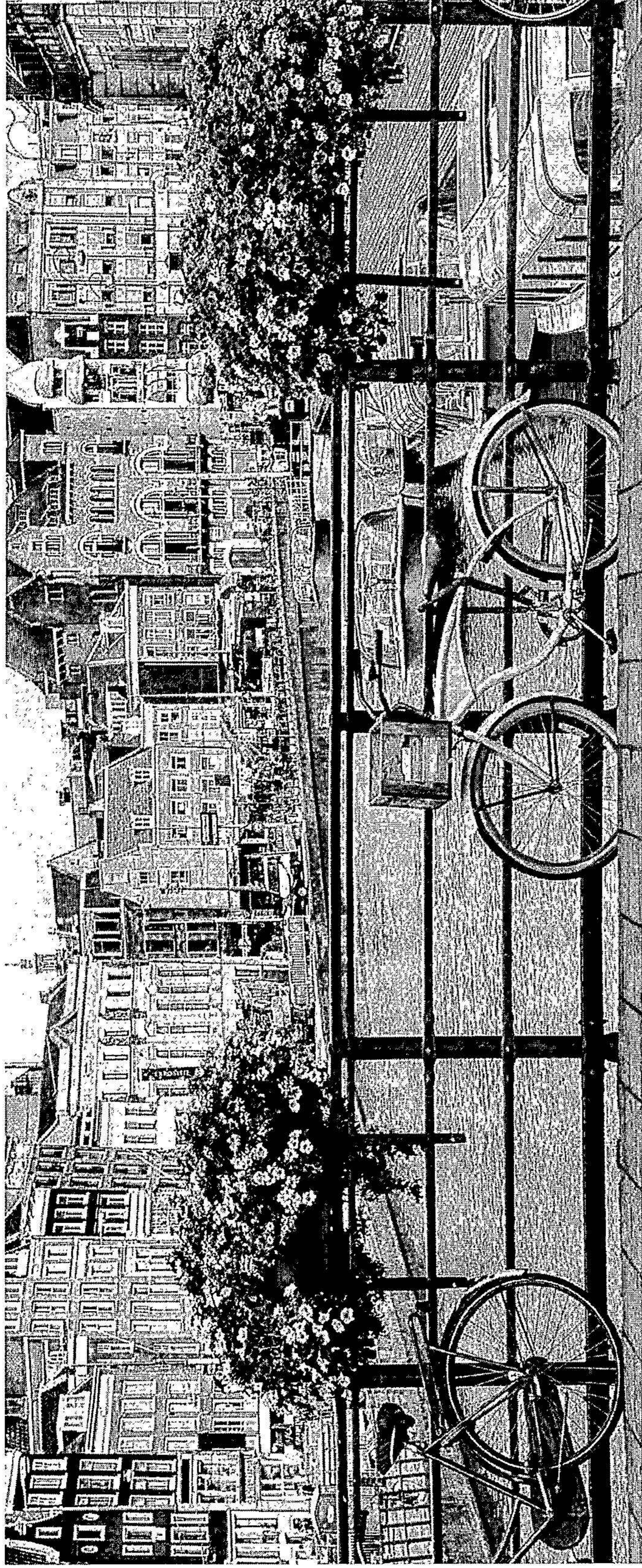
This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722;2024072303138

# Årsredovisning, bolagsstyrnings- och hållbarhetsrapport

# 2023



**Heimstaden**  
BOSTAD

Förenkla och förgylla livet  
genom Friendly Homes

This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## Innehåll

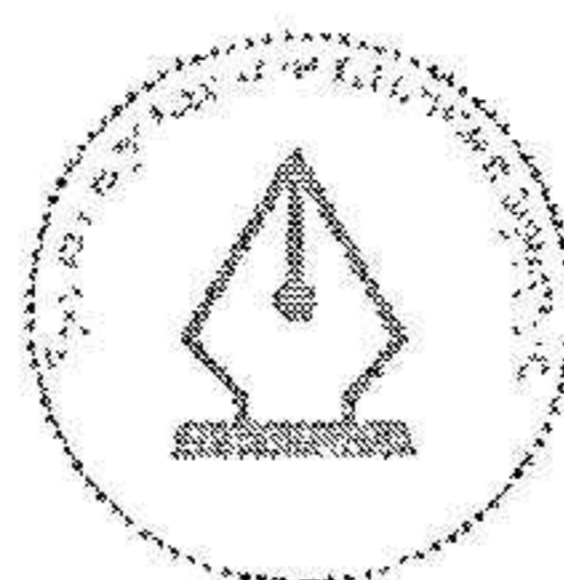
Om Heimstaden	3	Strategi	10	Bolagsstyrningsrapport	30	Finansiell information	44	Hållbarhetsrapport	122
Förvaltningsfastigheter	3	Fastighets- och tillgångsförvaltning	12	Aktiestructur och ägare	31	Koncernredovisning	45	Om hållbarhetsredovisningen	123
Viktiga egenskaper	4	Investering och avyttring	15	Bolagsstyrningsstruktur	31	Moderbolagets finansiella rapporter	86	Rapporteringsprinciper	124
Året i korshet	5	Förvaltningsfastigheter	17	Styrelsen	33	Förslag till vinstdisposition	99	EU-taxonomi	127
VD ord	7	Överblick portfölj	18	Förvaltarens ledande befattningshavare	34	Undertecknande	100	GRI Index	131
Vice VD ord	8	Kapitalstruktur	19	Styrning, risk och regel efterlevnad	38	Revisionsberättelse	101	TCFD Index	134
		Miljömässiga höjdpunkter	22	Riskhantering	39	Alternativa nyckeltal	104	Väsentliga områden	135
		Sociala höjdpunkter	25	Intern kontroll	41	Kvartalsmässig finansiell information	107	Miljö	139
				Vårt policyramverk	42			Socialt ansvar	157
								Bolagsstyrning	174
								Tabellindex	181

Omslagsbilden är på Amsterdam  
Bilderfotografier: Tjänart via iStock by Getty Images

### Förvaltningsberättelse och finansiell information

Heimstaden Bostad är ett publikt bolag med organisationsnummer 556864-0873 och har sitt säte i Malmö, Sverige. Denna rapport innehåller framåtblickande information baserad på nuvarande förväntningar från Heimstaden Bostads ledning. Ingen garanti kan ges för att dessa förväntningar kommer att uppfyllas, och framtida resultat kan variera betydligt jämfört med vad som presenteras här, baserat på bland annat föränderliga ekonomiska, marknads- och konkurrensvillkor, förändringar i lagkrav och andra politiska åtgärder samt valutaväxlingar. Årsredovisningen publiceras på svenska och engelska. Den svenska versionen är original och har granskats av Heimstaden Bostads revisor. Siffror inom parentes hänvisar till föregående år. 2022, om inget annat anges.

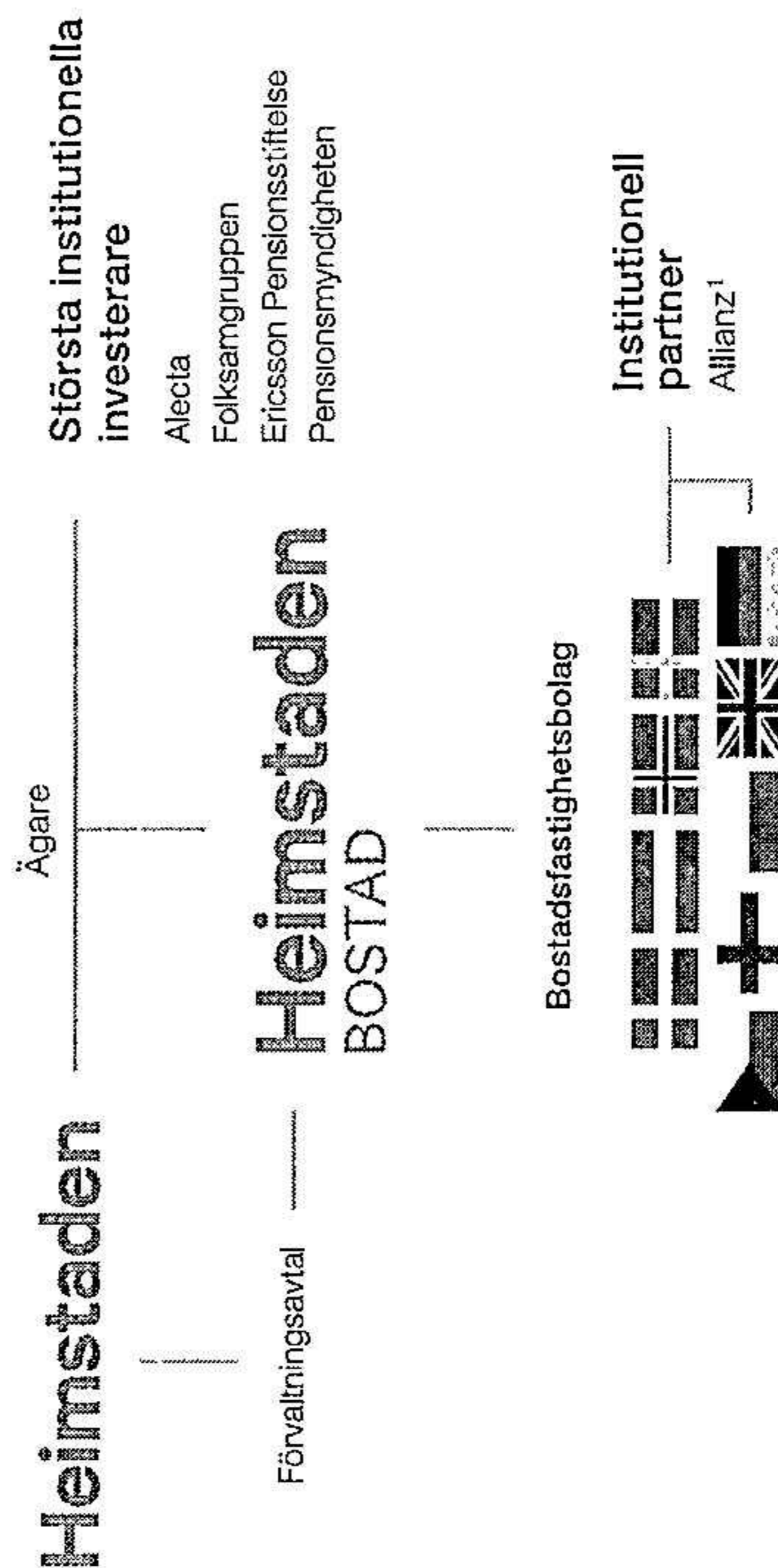
De reviderade sektionerna inkluderar årsredovisningen och koncernredovisningen för Heimstaden Bostad AB (publ) för år 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 30–42 respektive 122–192. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1–2, 5, 17–20, 43–100 i detta dokument.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## Förenklad bolagsstruktur



Heimstaden Bostad är ett ledande europeiskt bostadsfastighetsbolag. Det ägs av det industriella ägarbolaget Heimstaden tillsammans med institutionella ägare som delar synen på långsiktiga och hållbara investeringar.

<sup>1</sup> Via partnerskapsbolag äger Heimstaden Bostad och Allianz gemensamt en del av det svenska och tyska beståndet. Konsoliderat som ett koncernbolag.

# Förvaltningsfastigheter

**161 553**

Bostäder

**92,7%**

Bostadsyta

**57,2%**

Hysesintäkter från reglerade marknader

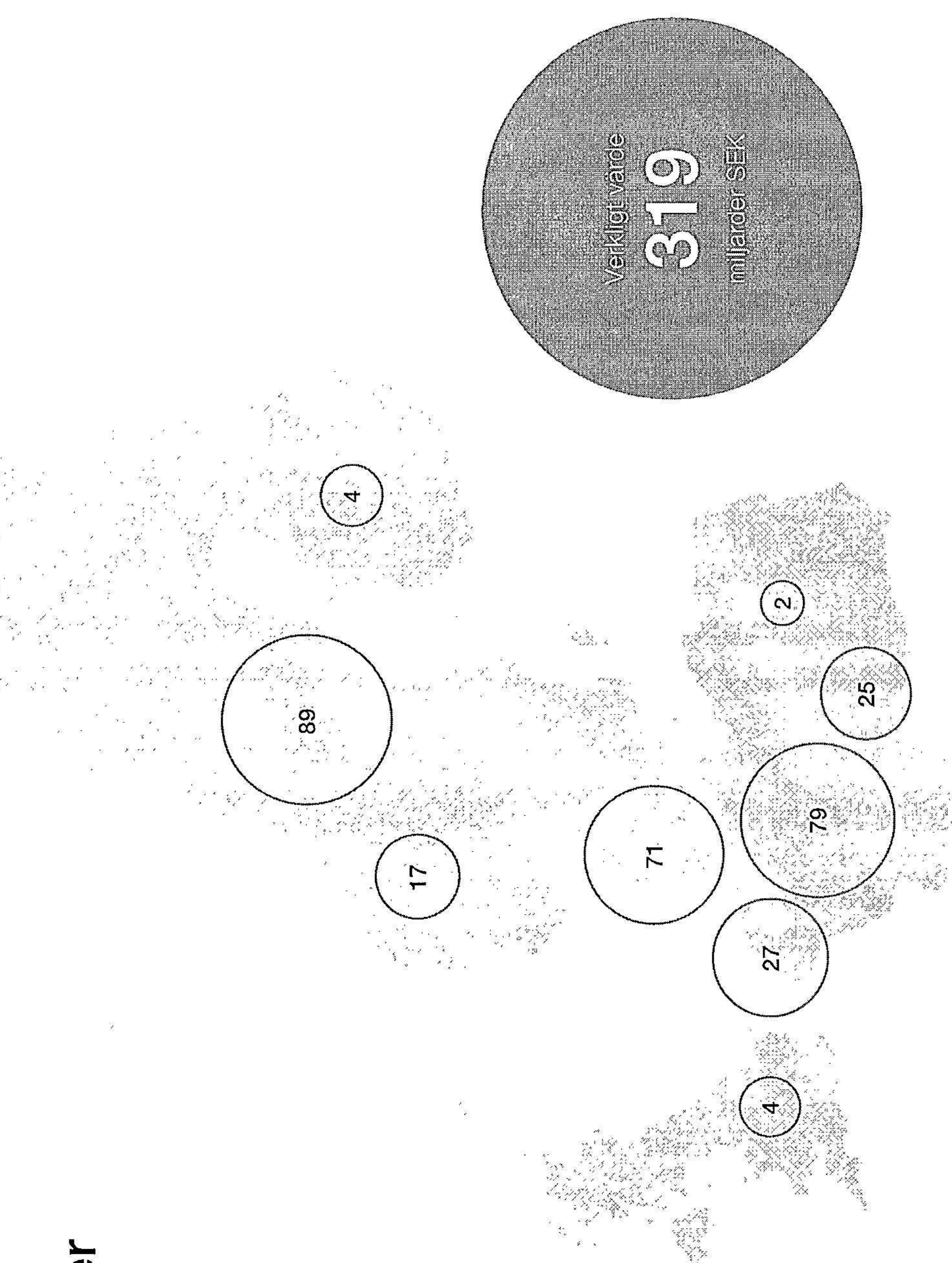
**98,2%**

Ekonomisk uthyrningsgrad



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

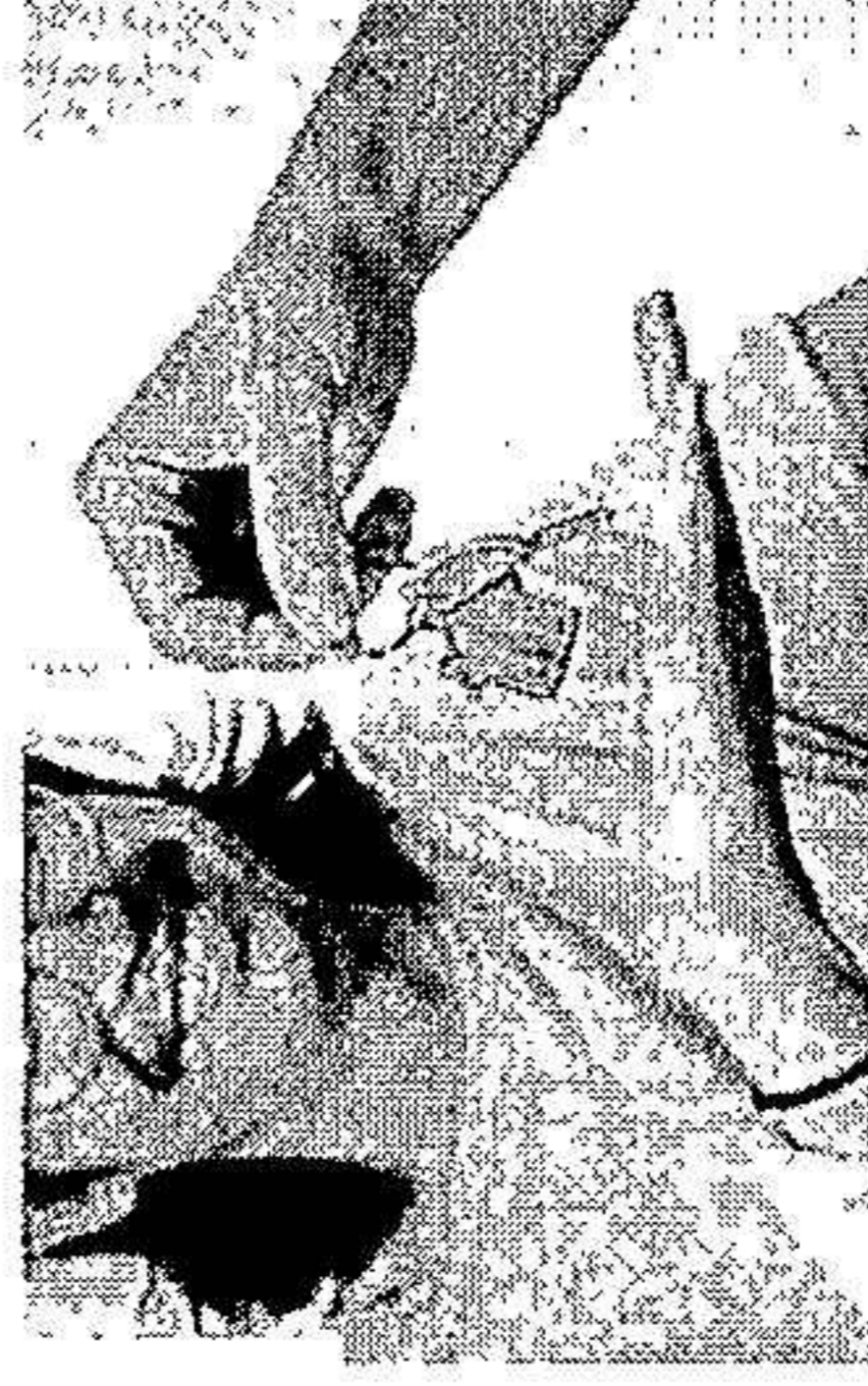


## Viktiga egenskaper



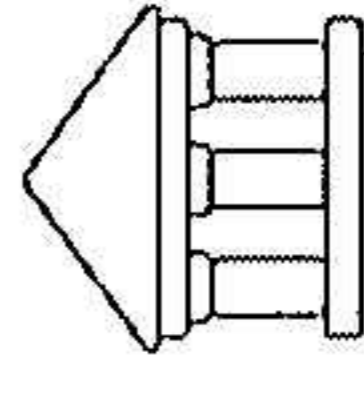
### Attraktiv och stabil tillgångsklass

Bostadfastigheter är världens största tillgångsklass och en viktig del av världsekonomin. Eftersom bostäder är ett grundläggande mänskligt behov påverkas fastighetsbranschen sällan av konjunkturförändringar. Det är en sektor med låg risk som främjas av demografiska trender såsom singelhushåll, bostadsbrist och urbanisering.



### Långsiktigt ägande och värdeskapande

Heimstaden Bostad ägs av Heimstaden och långsiktiga institutionella investerare som delar en filosofi om hållbara investeringar. Heimstaden har lång erfarenhet av att förvärva, utveckla och aktivt förvalta bostadfastigheter och har det övergripande strategiska ansvaret för Heimstadens Bostad fastighetsportfölj.



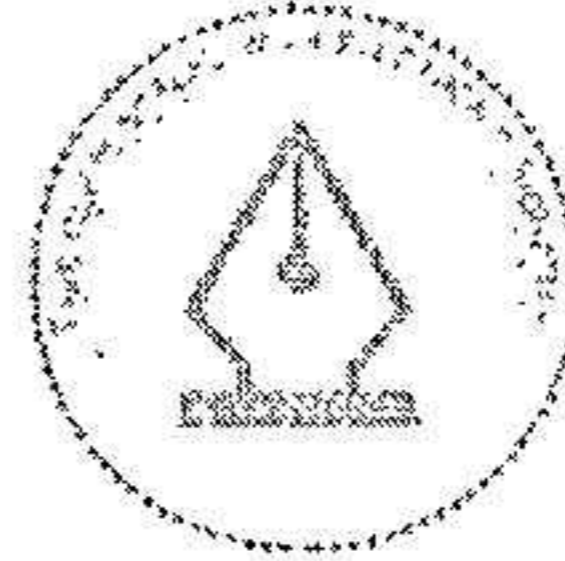
### Fullt integrerad och konstaterat framgångsrik driftsorganisation

En fullt integrerad och skalbar operativ plattform säkerställer en gemensam upplevelse för Heimstaden Bostads hyresgäster och en snabb och kostnadseffektiv integration på nya marknader



### Operativ motståndskraft

Heimstaden Bostad följer en strategi för ansvarsfull tillväxt och värdeskapande och har kontinuerligt förbättrat sitt operativa resultat. Vi håller fast vid konservativa ekonomiska riktlinjer som stöder Heimstaden Bostads strategi och vision som en långsiktig investerare.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## Året i korthet

- Underliggande fundament är fortsatt fördelaktiga vilket tydligt syns i vårt driftnetto: med en jämförbar hyresstillväxt på 5,1%, en uthyrningsgrad på 98,2% samt en nettointäktsmarginal på 67,4%.
- Ökade avkastningskrav på fastigheter fortsatte att negativt påverka fastighetsvärdena men trenden pekar på en stabilisering framöver.
- Vi har fortsatt att fokusera på bankfinansiering och beviljades lån på totalt 33 miljarder SEK under 2023.
- Räntesäkringsgraden höjdes till 86% till följd av den senaste tidens ränteankningar för att förbättra förutsägbarheten av räntetäckningsgraden.
- Privatiseringsplanen visar starka inledande resultat och vi har gjort goda framsteg för att täcka finansieringsbehovet.
- Styrelsen har föreslagit att ingen utdelning ska utgå för de skilda aktieslagen.
- Vi har satt ambitiösa sociala mål och strävar efter att formidla 5 000 inkluderande bostadskontrakt inom de närmaste tre åren, där 4 767 redan uppnåtts.
- På väg att uppfylla klimatmålen i linje med Parisavtalet, då vi reducerar utsläpp av växthusgaser med 10% (Scope 1-3, nedströms leasade tillgångar).
- Vårt senaste ESG Risk Rating-betyg från Morningstar Sustainalytics förbättrades till "Försumbar Risk" från "Låg Risk" förra året.

# 17,9%

Ökning av hyresintäkter

# 2,5 miljarder

Avyttringar i SEK

# 56,3%

Nettobelåningsgrad (LTV)

# 2,0x

Räntetäckningsgrad

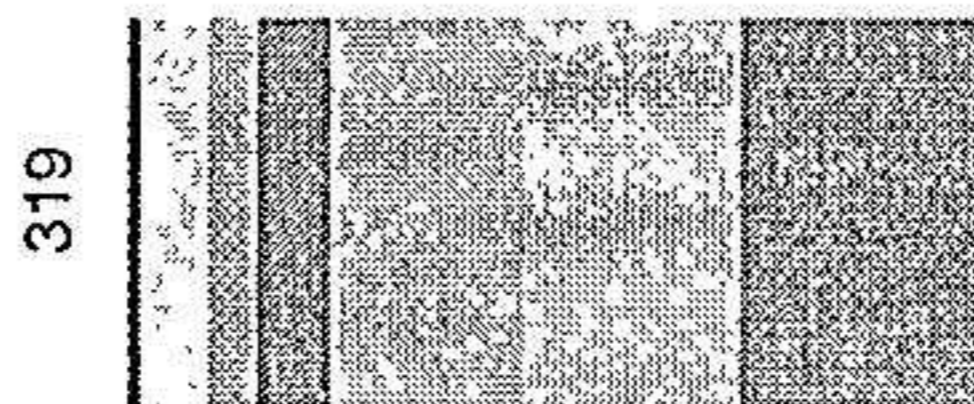
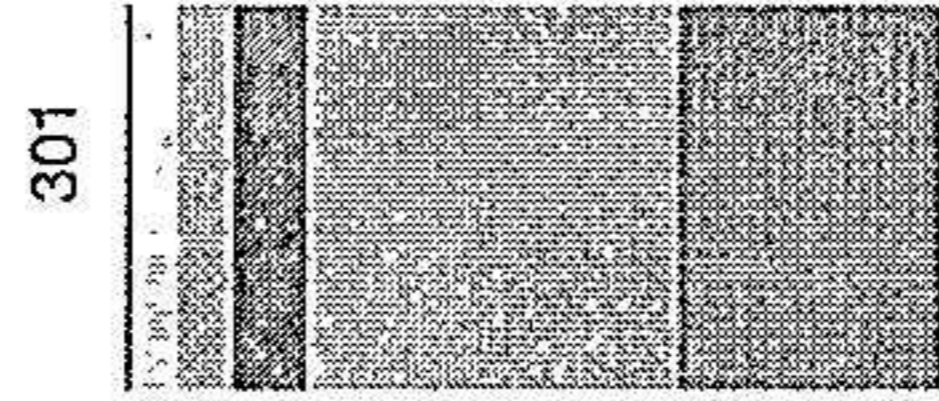
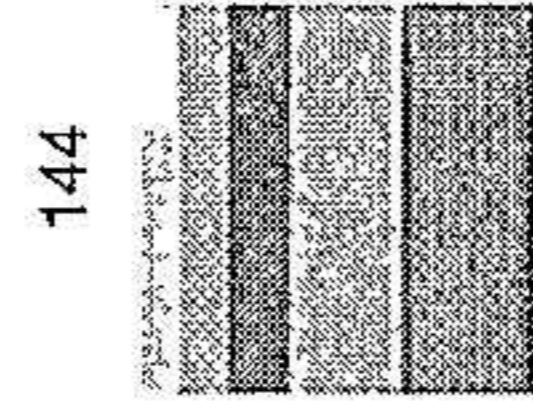
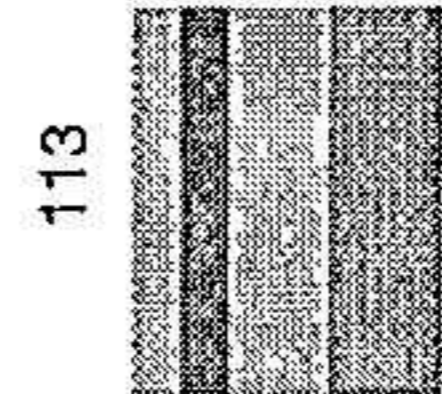
### Huvudnyckeltal

Miljarder SEK	2019	2020	2021	2022	2023
Hyresintäkter	4 135	6 332	8 608	12 702	14 974
Driftsöverskott	2 403	3 893	5 386	8 141	10 091
Resultat före justeringar av verkligt värde	2 175	3 567	2 614	7 501	9 293
Totalresultat	4 740	4 194	22 579	8 382	-26 283
Nettobelåningsgrad, % <sup>1</sup>	48,0	43,9	46,2	50,3	56,3
Räntetäckningsgrad, gånger <sup>1</sup>	2,5	2,9	4,1	3,8	2,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,8	97,5	97,9	98,4	98,2

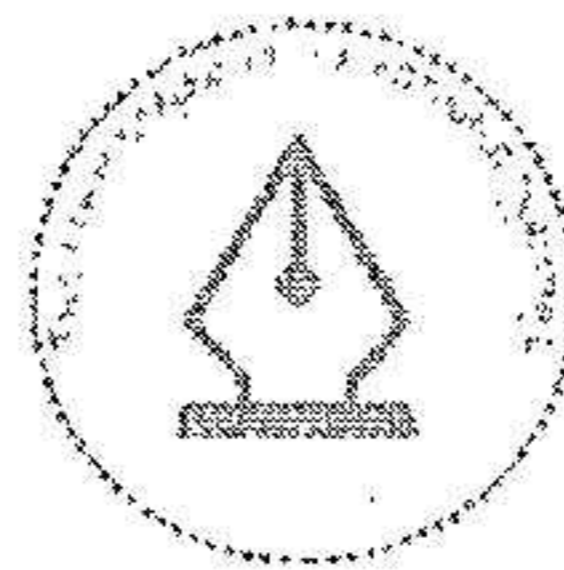
<sup>1</sup> För detaljer och beskrivningar, se [sida 104](#) under *Alternativa nyckeltal*.

### Verkligt värde

Miljarder SEK

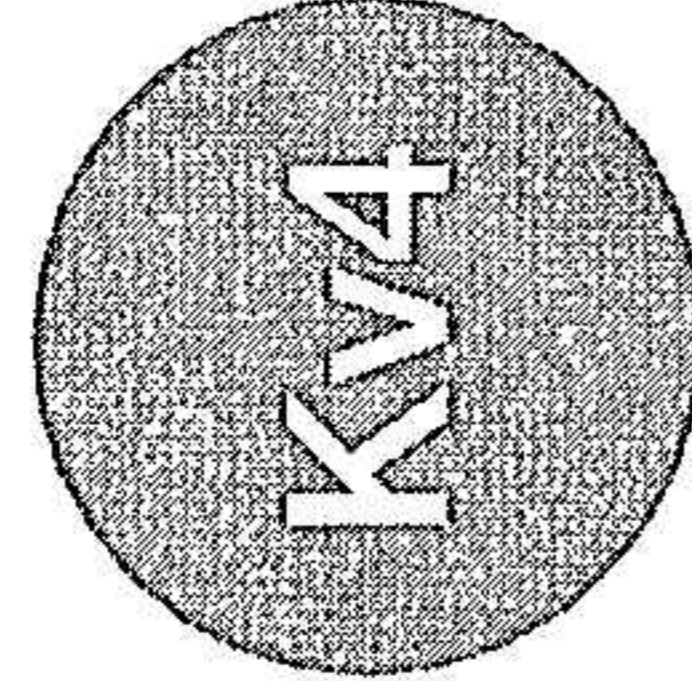
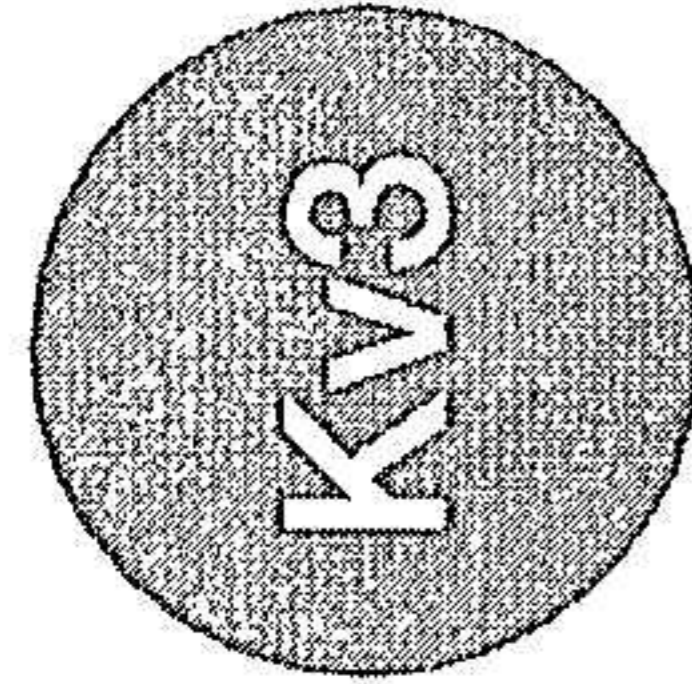
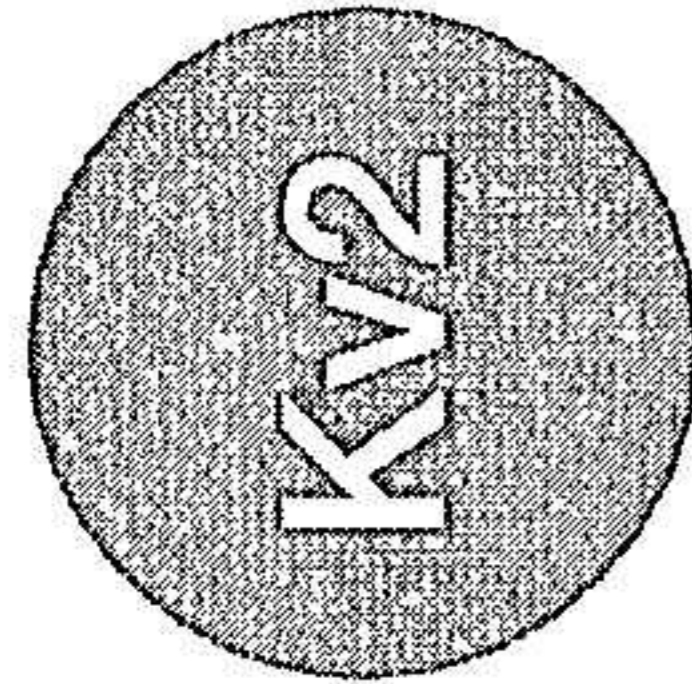
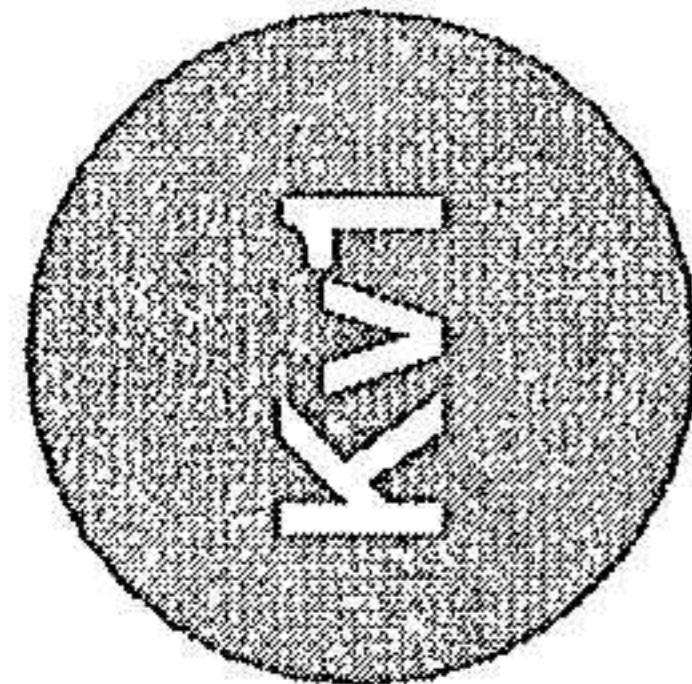


Sverige
 Tyskland
 Danmark
 Nederländerna
 Tjeckien
 Norge
 Storbritannien
 Finland
 Polen



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8



Verkligt värde, SEK	335 miljarder	340 miljarder	332 miljarder	319 miljarder
Bostäder	159 089	160 517	161 532	161 553
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	98,2%	98,1%	98,1%	98,4%
Nettobelåningsgrad (LTV)	57,4%	54,4%	55,1%	56,3%

Greater Manchester Pension Fund, en av Storbritanniens största offentliga pensionsförvaltare, kom in som aktieägare.

Återköp av senora icke säkerställda obligationer om cirka 10 miljarder SEK, finansierat med befinnlig likviditet och aktieägarkapital.

Erhöll 12 miljarder SEK i säkerställd bankfinansiering. Reviderad klimat- och social färdplan samt adöerade mål om att tillhandahålla 5 000 inkluderande bostadskontrakt till 2026.

Helge Krogsbøl tillträdde som VD och Thomas Hansen tillträdde som Chief Financial Officer.

Erhöll 3 miljarder SEK i säkerställd bankfinansiering. Ett mångfaldsråd etablerades för att främja en trygg och inkluderande arbetsplats med lika möjligheter för alla anställda.

Helge Leiro Baastad utnämndes till ny styrelseordförande med Rebecka Elkert och Klas Åkerbäck som nya styrelseledamöter.

Rutger Kaeding presenterades som ny Head of Corporate Finance.

Styrelsen godkände en privatiseringsplan med målsättning om 25% försäljning av portföljvärdet, med ett kortsiktigt mål om 20 miljarder SEK vid slutet av 2025, i syfte att stödja kreditmålet.

Styrelsen anpassade finanspolicyn och dess tröskelvärden till S&Ps 'BBB'-gränsvärde.

Erhöll 13 miljarder SEK i säkerställd finansiering, inklusive 700 miljoner EUR i hållbarhetslänkad bankfinansiering från EBRD och andra banker.

Fitch bekräftade vårt BBB-betyg (investment grade rating) men med negativ utsikt.

Morningstar Sustainabilitys har förbättrat Heimstaden Bostads ESG Risk Rating-betyg till "Försumbar Risk" från "Låg Risk".

Christian Fladeland utsågs till vice VD och Louise Schaldemose till Group Director of Letting.

Framgångsrik start för privatiseringsplan – 1,2 miljarder SEK i sålda enheter, med en 32% premie mot bokfört värde.

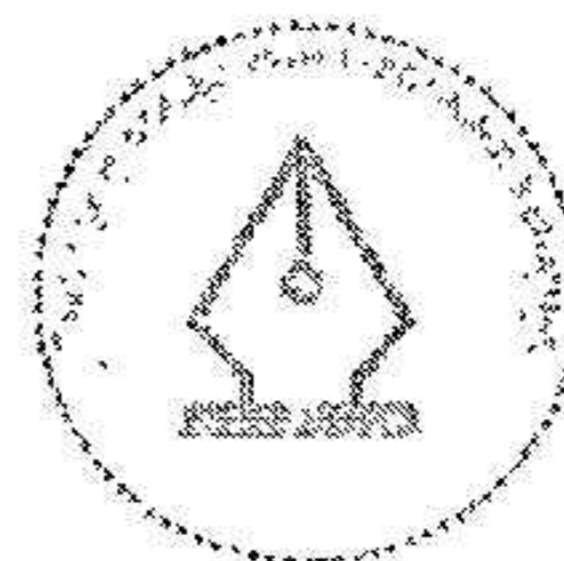
S&P Global Ratings sänkte Heimstaden Bostads kreditbetyg till 'BBB-' från 'BBB' och gav det en negativ utsikt.

Slutförde ett återköp av senora icke säkerställda obligationer på cirka 1,5 miljarder SEK, finansierat med befinnlig likviditet.

Räntesäkringsgraden höjdes till 86% till följd av den senaste tidens räntesänkningar för att förbättra förutsägbarheten av räntetäckningsgraden.

Erhöll 5 miljarder SEK i säkerställda finansiering och avslutade den första polska tillgångssäkrade finansieringen.

Rita Berg Hansen utsågs till Group Director of Privatisation och Eva Blenias till Group Director of Environmental Sustainability.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

# Motståndskraft i en utmanande marknad

I takt med att vi inleder ett nytt år och börjar verkställa våra planer för 2024, så låt oss först reflektera över de utmaningar och möjligheter som präglade 2023. Förra året skapade marknadsdynamiken, ränteutvecklingen, kreditbetyget och nyhetscykler återkommande branschdiskussioner och internationella rubriker. Bortom "bruset" levererade vi ett starkare driftsnetto än någonsin, underbyggt av låg vakans, kraftig hyresökning och branschledande hållbarhetsarbete, samtidigt som vi levererade kundnöjdhetsresultat vi är stolta över.

## Avslutar en turbulent period

Finansieringsmiljön 2023 dominerades av en kraftig motvind och påverkade vår S&P-definerade räntetäckningsgrad (ICR), som sjönk från 2,7x under det fjärde kvartalet 2022 till 1,7x under Q4 2023. Trots att nedgången förutspåddes vid årets början, ledde den reducerade täckningen till negativa åtgärder från våra två kreditvärderingsinstitut under andra halvåret. Dessa handelser sammanföll med betydande mediebevakning, som felaktigt målade upp Heimstaden Bostad som ett bolag i kris.

## Inleder det nya året med en starkare grund

Trots turbulensen fortsätter vår portfölj visa motståndskraft när vi går in i 2024, med en stark operativ verksamhet i samtliga nio marknader. Viktiga operativa indikatorer, inklusive en förbättrad rörelsemarginal (67,4%), stark jämförbar hyrestillväxt (5,1%) och hög reell ekonomisk uthyringsgrad (98,2%), har visat inällande styrka. Som förvaltare av en unik och diversifierad portfölj med en ledande position inom europeisk bostadslastighetsförvaltning, förväntar vi oss att dessa gynnsamma trender håller i sig under 2024, stärkta av i grunden goda förutsättningar på marknaderna vi verkar i.

## Ökad privatisering är ett stort fokus under 2024

Vår privatiseringsplan avslutade sitt första kvartal över förväntan, med en 32% premie på det bokförda värdet genom försäljning

bästa praxis internationellt. Det senaste tillskottet, i styrelseordförande Helge Leiro Baastad under hösten 2023, har medfört mycket positivt och lyft stymningsfrågor under tiden som vi avancerar med vår branschledande pan-europeiska plattform.

## Validering av våra klimatåtagande

Som stor bostadsfastighetsägare är vi dedikerade att tackla klimatförändringarna genom att minska våra växthusgasutsläpp i linje med Parisavtalet. Förra årets initiativ uppnådde uppskattade besparingar om 8% per kvadratmeter, vilket överensstämmer väl med vårt ambitiösa mål om 42% koldioxidreduktion fram till 2030. Att erhålla topprankning globalt, regionalt och industriellt från Morningstar Sustainability, är ett tydligt bevis på Heimstaden Bostads hållbarhetsengagemang.

## Människor är vårt fundament

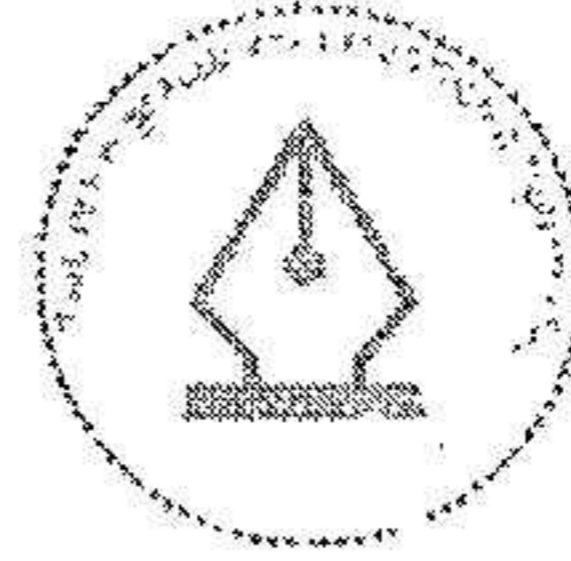
Jag är djupt imponerad av våra anställdas hårda arbete och engagemang, det har hjälpt oss att uppnå betydande resultat och bidra till samhället under det gångna året. De sätter konsekvent våra hyresgäster i centrum enligt vår mission, Friendly Homes. Den övergripande kundnöjdhetspoängen på 78% för 2023 är ett intyg på förra årets prestation.

Med oavbrutet engagemang från våra team kommer vi fortsätta att förbättra vår operativa plattform och ta tillvara på de möjligheter som uppstår och nå våra mål för 2024.



Helge Krogsbøl  
VD Heimstaden Bostad

”Vi levererade ett starkare driftresultat än någonsin, underbyggt av låg vakans, kraftig hyresökning och branschledande hållbarhetsarbete, samtidigt som vi levererade kundnöjdhetsresultat vi är stolta över.”



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24830ABF6AB8

# Marknadsuppdatering

År 2023 visade sig vara ännu ett år av geopolitiska spänningar som skapade osäkerhet kring ekonomisk tillväxt och inflation. I takt med att året forlöpste, visade makrodata att inflationen kommit ner snabbt och att räntan sannolikt nått sin kulmen, vilket stödjer utsikterna för fastighetssektorer med fundamentala medvind, såsom bostäder.

## Inflationsmålet är inom räckhåll

Konsekvenserna av de snabba räntehöjningarna har ifrågasatts av sakkunniga, vars åsikter svängt när mikroindikatorer kontinuerligt pekat i motsatt riktning. Inflationen har i slutändan sjunkit fort, vilket medfört bättre finansiella förutsättningar och allt tyder på att kärminflationen inte blir fullt så långvarig som befartas. Med hushåll som uppvisar motståndskraft mot ökade räntor och minskad köpkraft, ser möjligheten för en mjuk landning lovande ut. Efterfrågan mattas av och försörjningskedjor har återställts tillsammans med en återgång av energipriserna från topparna 2022, vilket skapar en trygghet om att vi kommer nå ECB:s inflationsmål om 2% utan att driva ekonomin in i en djup recession.

## Konsensus kan svänga snabbt

Vid slutet av 2021 verkade tanken på räntehöjningar närmast otänkbar. Likväl verkade ett scenario med avtagande räntor lika otänkbart vid samma tidpunkt ett år senare. Det är mänskligt att använda färsk data för att förklara nuet och vad man kan förvänta sig i framtiden, men detta leder till ett brus som gör det svårt att förstå de strukturella inflationstrenderna. Det har varit många händelser att smälta de senaste två åren, med en energikris som drivit på betydande investeringar kopplat till energiomställningen och geopolitiska händelser som lett till avglobaliseringstrender och ökade militära investeringar. Dessa

trender är synnerligen inflationsdrivande men kan också lätt leda till bekräftelsebias om varför nyligen observerade inflationstionsnivåer kommer att förbli höga, med begränsad hänsyn till den övergripande minskade efterfrågan som observerats.

## Stora rörelser inom fastigheter

Finanskrisen hade en samlad påverkan på samtliga fastighetssektorer. Kommersiella fastigheter upplevde ökade vakansgrader och sjunkande hyresnivåer på grund av lägre sysselsättning och minskad konsumtion. Bostadssektorn var vid tidpunkten inte allmänt erkänd som en institutionell tillgångsklass och väckte därför ingen större uppmärksamhet från investerare.

Situationen ser annorlunda ut idag och därför är påverkan inte heller likartad. I dag påverkas fastighetssektorerna inte bara av cykliska trender eller finansiellt skärpta marknadsförhållanden, utan också fundamentalt förändrade ramvillkor. E-handels påverkan på detaljhandeln har varit tydlig i flera år och kontorssegmentet har ställts på sin spets efter covid-19. Men har det verkligen bara varit covid-19 som inneburit strukturella förändringar för kontor? Trenden med arbete hemifrån har en påtaglig påverkan på kontorsbehovet, men redan innan det hade vi sett förändrade krav från kontorshyresgäster som omfattat minskade ytbekov och stora förändringar kring hur attraktiva

kontorsytor ska utformas, vilket resulterat i stora anpassningskostnader.

Detta förväntas påverka sammansättningen av fastighetsportföljer framöver, och de institutionella favoriterna från förr förväntas ersättas mot mer motståndskraftiga och demografiskt drivna fastighetssektorer, där risken är låg för investeringen att bli omodern och där långvariga obalanser mellan utbud/efterfrågan är ofrånkomlig, som för bostäder.

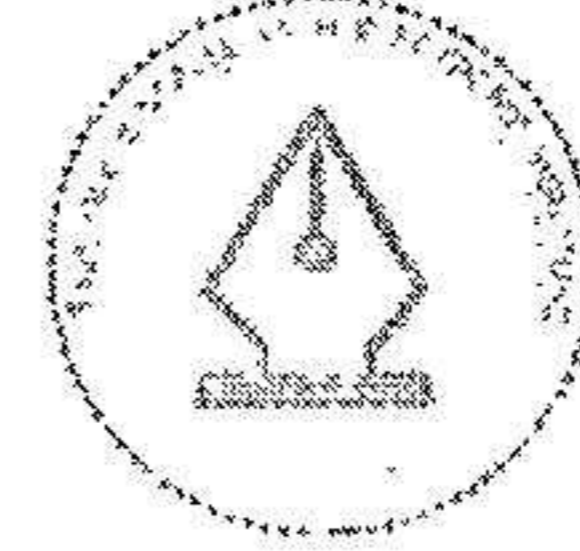
## Historiskt gap mellan hyres- och ägarbostäder

Kapitalvärden inom hyresmarknaden har de senaste 18 månaderna upplevt nominella tillbakagångar i intervallet 5–20%, vilket återspeglar verkliga prisfall om 20–35%. Detta är exceptionellt i en icke-cyklisk tillgångsklass som är underutvecklad och där ersättningskostnaderna ökat betydligt. Ett vakuum på investeringsmarknaden råder då många köpare, som de senaste åren förvärvat bostadsfastigheter som ett substitut till låg-beta ränteeffästigheter, försvunnit eftersom den riskfria räntan stigit med 300–400 bps. Detta har gjort att gapet till direktavkastningen på bostäder minskat. Under en sådan period borde de mer typiska fastighetsinvesteringarna eller långsiktigt institutionellt kapital följa tomrummet, men med institutioner som behöver anpassa sina portföljer till en ny räntemiljö, och bostadsfastighetsbolag som fokuserar på att stärka sina kreditnyckeltal, så har tomrummet i marknaden kvarstått vilket pressat ner fastighetsvärdena.

Dynamiken på ägarmarknaden har varit påfallande annorlunda. Trots att stigande räntor påverkat köpkraften, har den ökande klyftan mellan utbud och efterfrågan tillsammans med hög sysselsättning och stigande löner, gjort priserna på ägarbostäder väldigt motståndskraftiga. Även om det finns variationer mellan



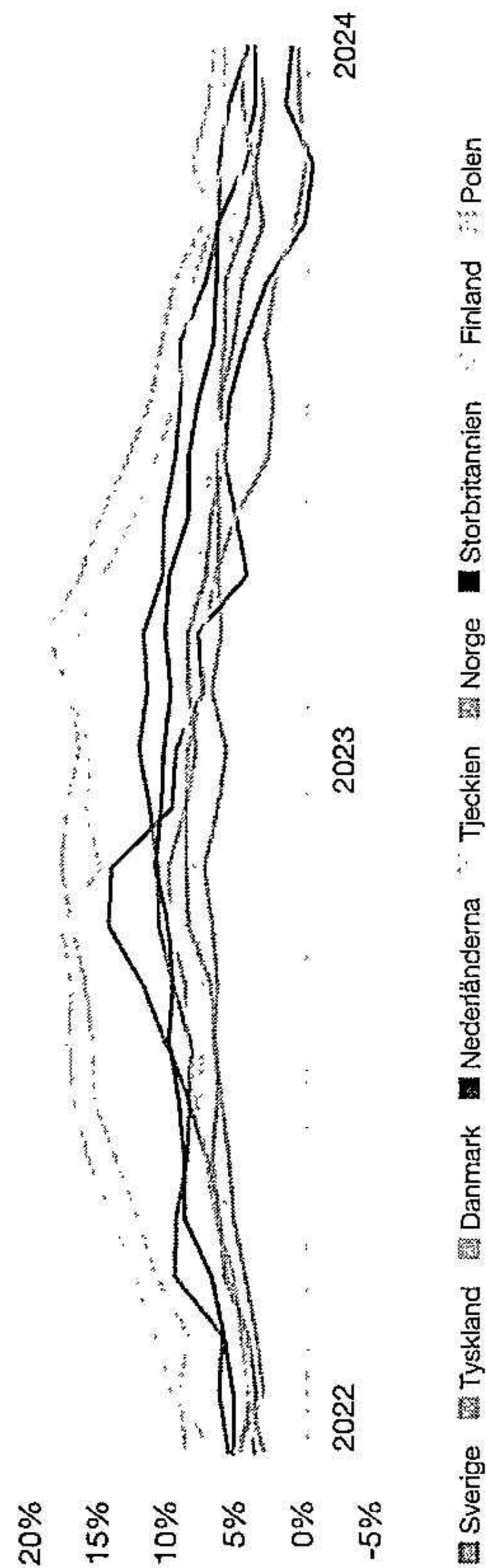
”Ökad utbudsbrist och stigande ersättningskostnader tyder på att värdena för bostadsfastigheter kommer att återhämta sig – det är inte en fråga om, utan när det sker”



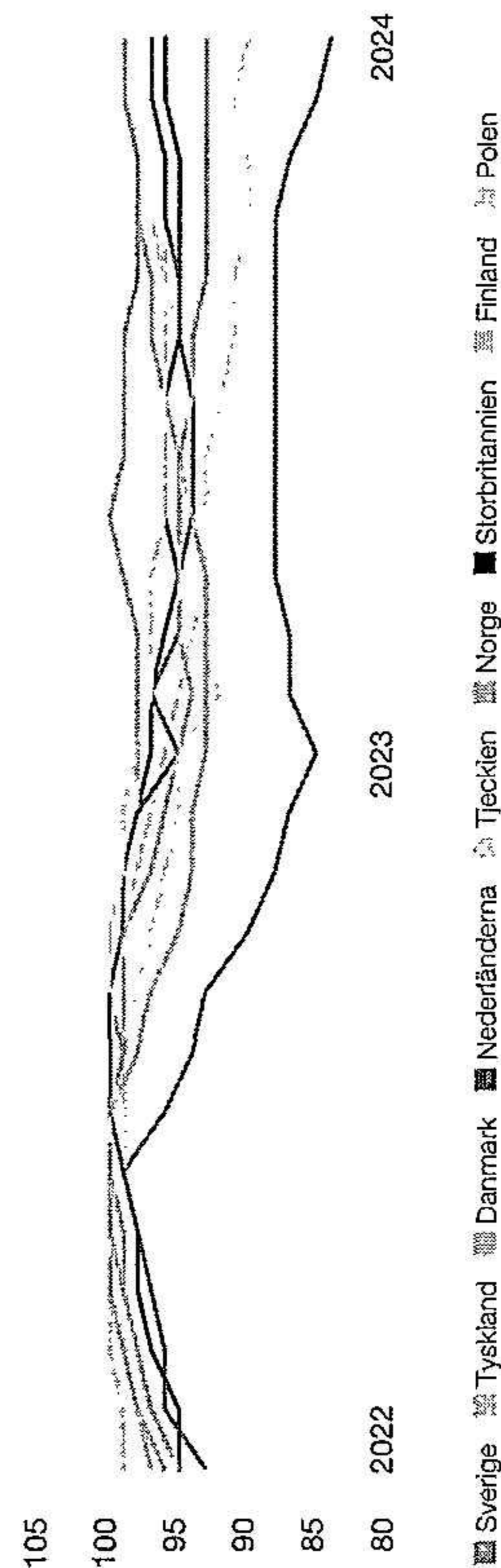
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

### Inflationsutvecklingen mellan december 2021 och december 2023 på Heimstaden Bostads marknader



### Husprisindex mellan december 2021 och december 2023 på Heimstaden Bostads marknader



ÅRSREDOVISNING 2023 HEIMSTADEN BOSTAD

olika marknader har ägarmarknaderna påverkats av mindre än 0,5 gånger hyreskapitalvärdena, där ägarmarknaderna vanligtvis är ner 5–10% i reala priser från toppen.

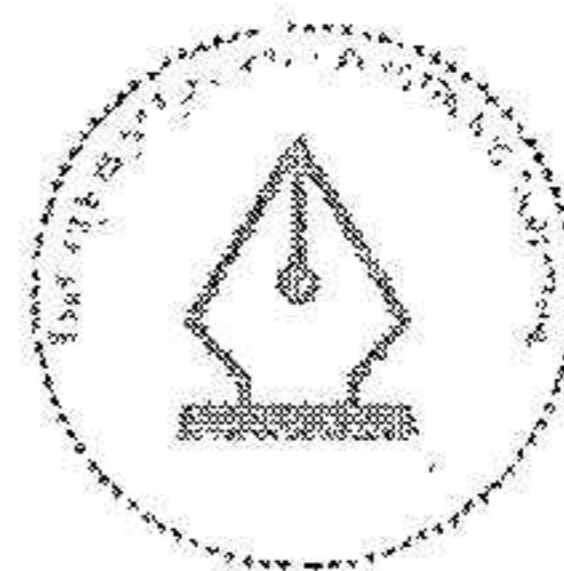
#### Portföljhantering viktigare än någonsin

Förhållandet mellan kapitalvärden för hyresfastigheter och ägarvärden är något vi kontinuerligt övervakar. Det utgör huvudresonemanget till vår omfattande privatiseringsplan som täcker 25% av vårt verkliga portföljvärde. Vid slutet av 2023 hade vi sålt mer än 300 enheter för över 1,2 miljarder SEK (i fastigheter med totalt bokfört värde om 20 miljarder SEK), vilket motsvarar en 32% genomsnittlig premie på det bokförda värdet.

Allt optimera kapitalallokeringen är alltid prioriterat, men i en miljö där kapitalkostnader och inflation snabbt förändras blir det ännu viktigare. Avkastningskraven för lägenhetsuppgifteringar, reparationer kontra ersättning av tak med mera, har under de senaste 18 månaderna förändrats väsentligt. En organisation bör vara väl förberedd på att hantera plötsliga förändringar, och det är jag stolt över att vi lyckats med.

Utbudsbristen växer och väntas dominera. Som de motståndskraftiga värdena på ägarbostäder antyder, följer bostäderna inte dynamiken för vanliga kommersiella fastigheter, och bör därför betraktas som en råvara med hänsyn till dess substansvärde och balansen mellan utbud och efterfrågan. Medan substansvärdet för en råvara kan ställas mot marginalkostnaden för utvinning, kan värdet på bostäder ställas mot dess produktionskostnad, vilken har ökat väsentligt de senaste åren. Bostadsbristen förväntas bara öka tills fasthetsvärdena återhämtar sig för att motivera produktion av nya bostäder, och som motståndskraften i ägarvärdena avslöjar bör underskottet inte underskattas. Fortsatt press på värden kan inte stå emot utbudsbristen och ökade ersättningskostnader för något så fundamentalt som en bostad, vilket snarare gör det till en fråga om när och inte om värdena kommer börja att återhämta sig.

Christian Fladeland  
Vice VD & Chief Investment Officer  
Heimstaden Bostad



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## Strategi

# Levererar Friendly Homes

Fastighetssektorn har genomgått en omvälvande period som präglats av stora korrigeringar på finansmarknaden under 2022 och 2023. Denna förändring belyser vikten av faktorer som tillgång till finansiering, kostnadseffektivitet och framgångsrik förvaltning. Följaktligen har vår strategi utvecklats. Vi skiftade fokus från tillväxt till en omkalibrering av vår kapitalallokeringsstrategi. Denna förändring är en anpassning till de högre kapitalkostnaderna och stöds av ett strikt åtagande om finansiell och finansieringsdisciplin.

Genom att konsekvent leverera starka driftresultat är Heimstaden Bostad väl positionerat för långsiktig tillväxt när den makroekonomiska turbulensen avtar.

### Varför vi älskar bostadsfastigheter

Attraktiviteten för bostadsfastigheter ligger i dess oersättliga natur givet det fundamentala behov människan har av en bostad, som inte heller går att digitalisera bort. Trender kopplade till urbanisering och mindre hushåll driver upp efterfrågan på bostäder, samtidigt som begränsad tillgång till centrala lägen intensifierar efterfrågan på hyresrätter. Med bostadsbrist och tilltagande ägandekosnader förväntas hyresökningen överträffa inflationen under de kommande åren. Dessutom, efter som nybyggnationer inte är lönsamma baserat på nuvarande avkastning och hyresnivå, stöds tillgångsklassen ytterligare av riskjusterade avkastningar.

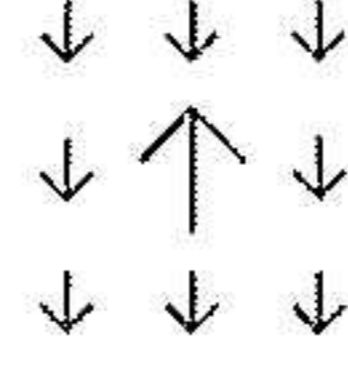
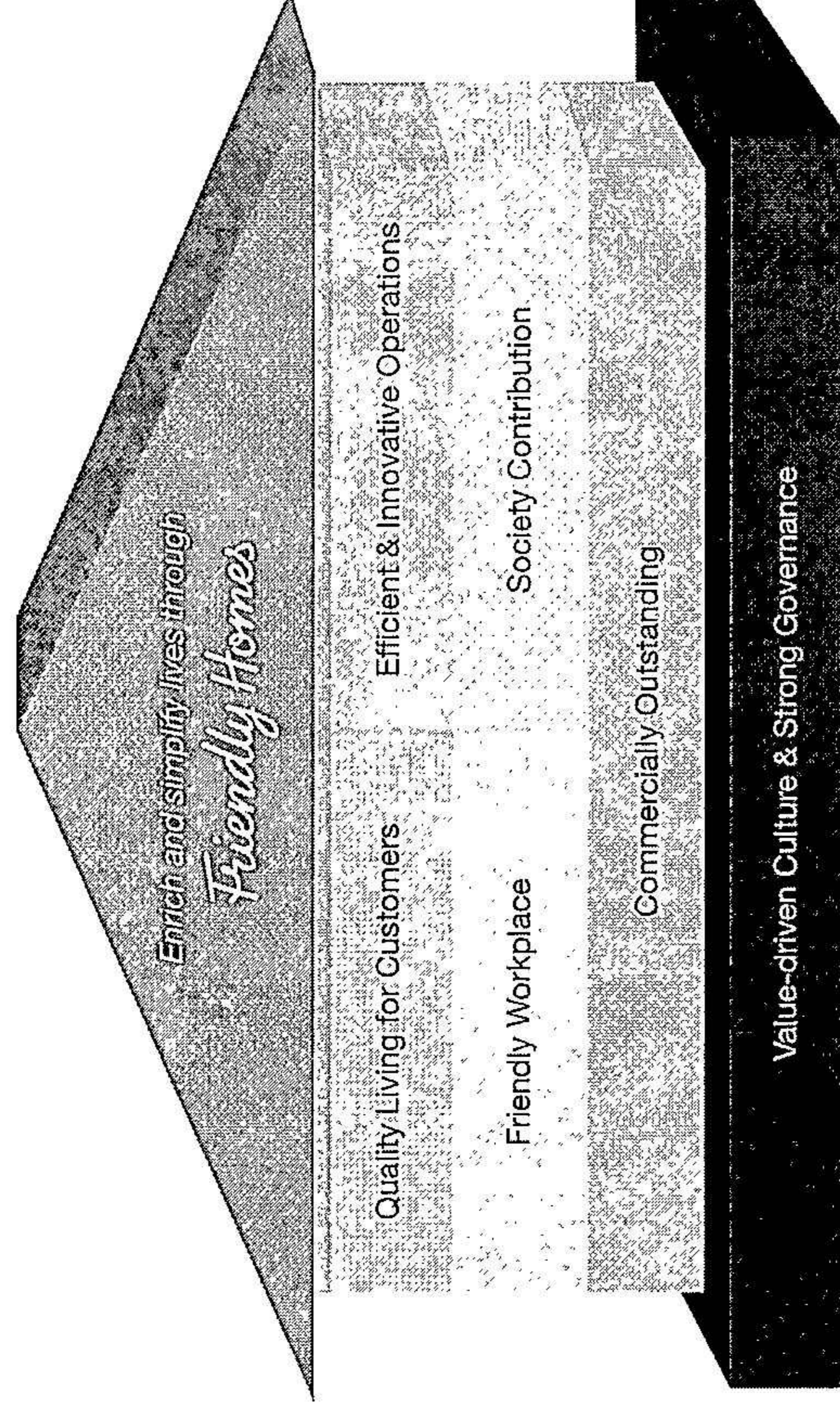
### Varför Heimstaden Bostad

Heimstaden Bostad, som det enda pan-europeiska bostadsbolaget, utnyttjar sin skalbara digitala plattform för ekonomisk

lönsamhet, hållbarhet och kundnöjdhet. Med en intern förvaltning och kompetenta lokala team, har vi en bevisad historik av framgångsrik förvaltning. Vår unika position möjliggör att vi kan utvärdera relativ prissättning på flera marknader och säkerställa optimal kapitalallokering, vilket gynnar den riskjusterade avkastningen för våra ägare.

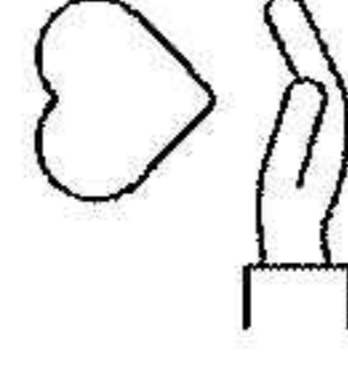
### Mission och mål

Vägleda av vår skandinaviska entreprenörssanda och starka bolagsstyrning, har vi en tydlig strategi för att uppfylla vår mission om att förenkla och förgylla livet genom Friendly Homes. Utöver att tillhandahålla bostäder, säkerställer vi hållbara, långsiktiga avkastningar för våra ägare och meningstulla insatser i samhället. Detta möjliggörs av att främja en stimulerande arbetsplats och tillfredsställa hyresgäster. Kommersiell framgång är fundamental för skapandet av Friendly Homes. Vi prioriterar flexibilitet på kapitalmarknaden och levererar högkvalitativ, effektiv och innovativ förvaltning genom att ständigt sträva efter förbättring på varje nivå.



### Dare

Vi vågar förändra världen och kompromissar aldrig med våra övertygelser – vi gör vår röst hörd och antar utmaningar.



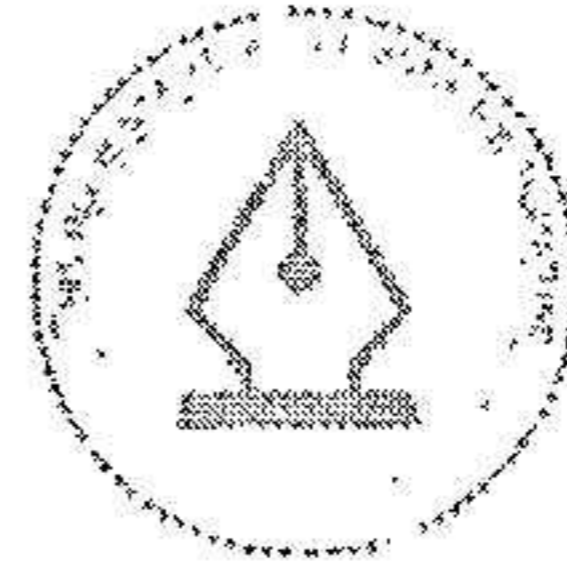
### Care

Vi byr oss om samhället, partners, hyresgäster och kollegor - tillsammans hittar vi hållbara lösningar.



### Share


Vi delar vår kunskap och hjälper varandra att växa. Vi är genuina, transparenta och ärliga i vår kommunikation och våra handlingar.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

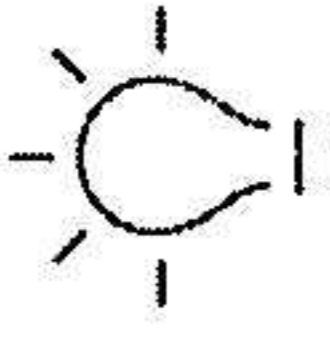
Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

Centrala KPI:er



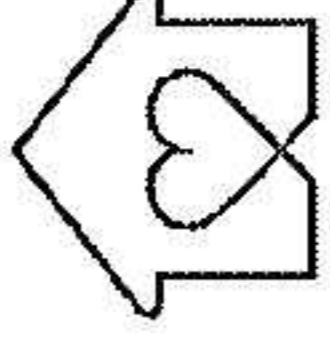
**Commercially outstanding**

- NOI-marginal: 68% (2024)
- Privatisering (2025):  
Försäljning om 20 miljarder SEK  
+20% premium över bokfört värde (brutto)
- ROE +10% (långsiktigt)
- BBB rating (målsättning)



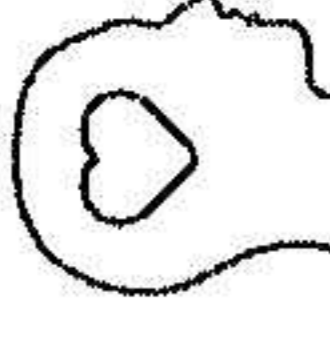
**Efficient & Innovative Operations**

- Verklig ekonomisk uthyringsgrad:  
Över 98,5% (2024)
- Avkastning på hyresgästanpassningar  
+10% (2024)
- Jämförbar hyra (LFL):  
4,7% (2024)




**Quality Living for Customers**

- Total serviceupplevelse:  
80% (2026)
- Ta kundens behov på allvar:  
86% (2026)
- Säkerhet:  
80% (2026)
- Total kundnöjdhet:  
>78 (2024)



**Friendly Workplace**

- Topp 25 procenten i vår medarbetarundersökning för engagemang, mångfald och inkludering, samt hälsa och välbefinnande (2024)
- Jämställd representation (50/50)
- Nollvision kring arbetsplatsolyckor

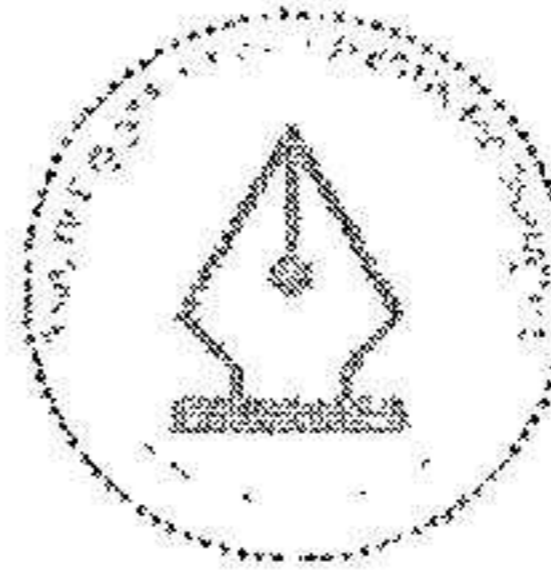


**Society contribution**

- Reducera växthusgasutsläppen med 42% från basår 2020 (2030)
- Minska mängden inköpt energi med 2% per kvadratmeter per år fram till 2025
- Minst 1% minskad vattenkonsumtion per kvadratmeter och år, fram till 2030
- 5 000 inkluderande bostadskontrakt (2026)
- 240 inkluderande jobb (2026)
- 100% av anställda har undertecknat Uppförandekoden och 100% av leverantörerna har undertecknat Business Partner Principles
- Kravställande att leverantörer som täcker 27% av våra kostnader, ska sätta vetenskapligt baserade mål senast 2027

\* Minska absoluta utsläpp av växthusgas (Scope 1, 2 och 3) som omfattar nedströmsrelaterade tillgångar med 42% till 2030 från och med basåret 2020.

ANALYTIC SERVICES AB | S. 10/16



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

## Fastighets- och tillgångsförvaltning

# Effektiv kapitalallokering genom aktiv förvaltning av tillgångar

Vi gick in i 2023 med en fortsatt ambition om att skapa långsiktigt ägarvärde. Som svar på de makroekonomiska förändringarna, höjde vi trösklarna för nya värdeskapande projekt i linje med vårt åtagande att stötta särskilda kreditmål. Denna disciplinerade strategi stärker vår finansiella ställning och möjliggör energieffektiva åtgärder med fokus på hållbarhet. En grundlig portföljgenomgång identifierade en strategisk privatisering av utvalda fastigheter som möjlig väg framåt, vilket förbättrar långsiktigt värde och drifteffektivitet.

### Genomförande av våra ambitiösa utsläppsmål

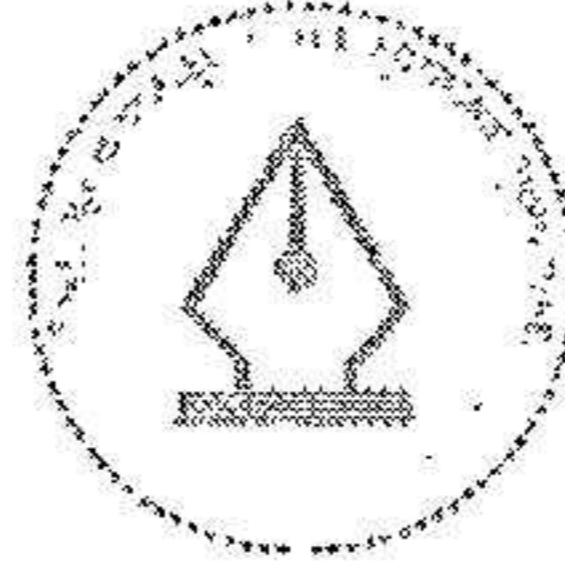
Under 2023 utökade vi vår klimattärdplan till att inkludera fastigheter förvärvade fram till 2022 och skiftade det strategiska ansvaret för tärdplanen till Asset Management-funktionen. Detta skifte placerar Asset Management i täten för projektgenomförandet av klimattärdplanen.

Vi har accelererat vårt arbete med att minska våra koldioxidutsläpp i linje med Parisavtalet och ser våra åtaganden realiseras över hela portföljen. Det uppskattas till besparingar om 7,5% genom minskad energiintensitet. Detta visar på våra framsteg för att uppnå de ambitiöst uppsatta målen om reducering av koldioxidutsläpp med 42% fram till 2030, med 2020 som basår.

I linje med vår strategi för hållbara investeringar fortsätter vi att prioritera byggnadsisolering för att minska energianvändningen vintertid, övergången från fossila bränslen till förnybara och att optimera energieffektiviteten genom digitala kontrollsystem. Dessa åtgärder skapar inte bara nettobesparingar för hyresgäster, utan också en 6% direkt avkastning på investering.

### Kvalitativa hyresgäst Anpassningar

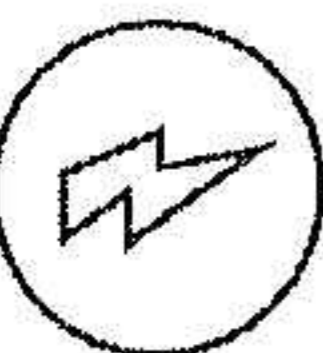
Genom snabb anpassning till de stigande räntorna och inflationens påverkan på materialkostnaderna, justerade vi avkastningsnivåerna för värdehöjande investeringar som hyresgäst Anpassningar (TI) och andra värdehöjande projekt. Detta resulterade i minskade volymer och högre relativa avkastningar med omedelbar positiv påverkan på räntetäckningsgraden, samtidigt som man behåller möjligheten att genomföra dessa vid ett senare tillfälle. Under året renoverade vi 4 602 enheter med en genomsnittlig hy-



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

reshöjning på 40%, levererade till en avkastning på kostnad på 8% med en direktsavkastning på 35,5%.



Färre generella värdeökingsprojekt initierades och den mer försiktiga inställningen till planerat underhåll resulterade i en årlig minskning av CAPEX investeringar med 13,4% eller 700 miljoner SEK.

Inför 2024 kommer vårt fokus fortsatt att ligga på likviditetskontroll. Vi förväntar oss att ytterligare minska antalet hyresgästpasseringar då vi har som målsättning att ytterligare höja avkastningskravet för dessa.

#### Färdigställande av nyproduktionsprojekt

Efter år av investeringar och tillväxt har vi nu slutfört en väsentlig del av nyproduktionsprojekten och under 2023 levererat vi 4 526 lägenheter. Detta omfattade forward funding, forward purchase och egen utveckling, med största delen av de tillhörande kostnaderna för den återstående projekten redan bokförda. Genom bilaterala förhandlingar med utvecklingspartners nådde vi överenskommelser som tillät dem att avstå färdigställ-

Hyresgästpasseringar, genomsnittlig avkastning

**35,5%**

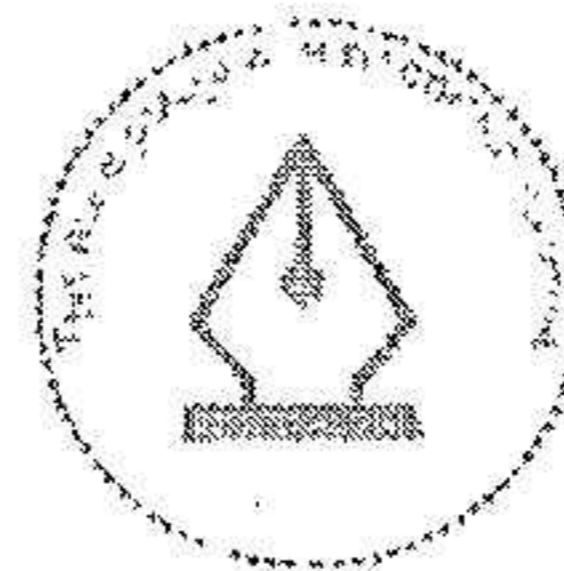
Avkastning på investering, hyresgästpasseringar

**4 526**

Färdigställda bostäder inom nyproduktion

**1 066**

Isolerade bostäder



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24833ABF6AB8

landet av 1 566 bostäder, vilket minskade våra framtida finansieringsåtaganden med 1 713 miljoner SEK.

Under 2024 planerar vi att leverera 79% av vår återstående utvecklingspipeline, vilket motsvarar 2 957 enheter och representerar en uppskattad ytterligare intäkt (NOI) på 305 miljoner SEK.

#### Effektiv fastighetförvaltning

Efter att ha implementerat den operativa handboken på alla marknader, vilket standardiserade Heimstadens Bostads operativa processer och förbättrade kostnadseffektiviteten, minskade bolaget framgångsrikt sina driftskostnader. Kostnadseffektivitetsprogrammet kommer att fortsätta under hela 2024.

#### Digitalisering av den operativa värdekedjan

Vi arbetar allmer datadrivet, och genom implementeringen av vår interna portal MyWork och vår kundportal har vi integrerat användbara verktyg för vårt arbetssätt. Digitalisering av kundresan erbjuder inte bara fler möjligheter att leverera service i världsklass till våra hyresgäster, utan också potential att

förbättra effektiviteten i det dagliga förvaltningsarbetet. Detta genom lättillgänglig och kontrollerad data, optimerad administration och minskade kostnader. Denna digitala transformation är också avgörande för att uppnå våra klimatmål.

Vi har sett fina resultat från lanseringen av Heimstadens Property Platform i Tyskland, vilket på plats möjliggjort relevant kontrakt- och betalningsdokumentation för våra hyresgäster, vilket i sin tur möjliggör en mer effektiv resursfördelning och förbättrar kundupplevelsen överlag. När plattformen är fullt implementerad, förväntar vi oss att den kommer ha en betydande positiv effekt på våra kundnöjdhetsiffror.

Även om de operationella besparingarna från 2023 fortfarande inte fullt ut realiserats, har digitaliseringsinsatserna gjort lövande framsteg. Genom att anamma ett djupare snarare än bredare tillvägagångssätt på den tyska marknaden, har vi lyckats digitalisera hela uthyrningsprocessen inklusive kontraktssig- ning och komplexa hyresberäkningar. Dessa insatser driver operativ effektivitet och påverkar vinstmarginalerna positivt.

#### Digitalisering av vår värdekedja

Med införandet av vår nya digitala kundportal, Heimstadens Property Platform, har vi i Tyskland under 2023 förbättrat hur vi kommunicerar med våra hyresgäster. Nu har de tillgång till en transparent och tillgänglig kommunikationskanal för alla sina viktiga ärenden, dygnet runt, året om.

Hyresgäster kan komma åt alla viktiga dokument och information relaterad till sin bostad och fastigheten de bor i. De kan också skicka in serviceförfrågningar och rapportera skador när som helst. Med hjälp av ett digitalt verktyg guidas hyresgäster genom sina förfrågningar och får stöd med att dokumentera problem. Detta säkerställer att förfrågningarna omedelbart når rätt kontaktperson.

Ungefär 20 procent av våra hyresgäster i Tyskland utnyttjar redan fördelarna med Heimstadens Property Platform, och fler ansluter sig varje dag.

### Privatisering – Generera signifikanta värden

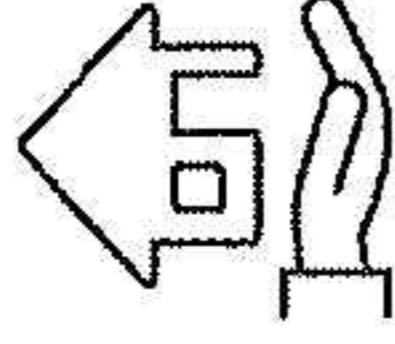
Under Q3 godkände styrelsen en privatiseringsplan för försäljning av portföljer på enhetsnivå, med ambitionen att fram till 2025 nå försäljningar motsvarande 20 miljarder SEK i bokfört värde till en +20% premie.

Efter en noggrann analys har vi identifierat cirka 25% av vår portfölj, motsvarande omkring 85 miljarder SEK i bokfört värde, som lämplig för konverteringen till äganderätter när hyresgäster flyttar ut.

Analysen tog hänsyn till framtida avkastning, realiserbara vinster, operativ passform och befintlig finansiering. Följaktligen har vi valt ut fem av nio marknader för privatiseringsplanen och vi förväntar oss att vinsterna överstiger 20% av bokfört värde.

Inledningsvis har resultatet varit lovande, med en 32% premie på det bokförda värdet från försäljning motsvarande 1,2 miljarder SEK vid årets slut. Den här planen kommer att intensifieras under kommande kvartal och stödja vårt åtagande om att minska vår belåning och förbättra våra kreditmått. Du kan läsa mer om privatiseringen på [sidan 14](#).

Vi har tillsatt en Group Director of Privatisation för att leda detta strategiska initiativ, övervaka försäljningsteamet och accelerera privatiseringen på utvalda marknader.



## 2023 Höjdpunkter privatisering

**300+**  
Bostäder sålda

**1,2**  
Totalt försäljningsvärde i miljarder SEK

**32% / 2,8%**  
Premie bokfört värde / Uppskattad avkastning

2023.07.27.14.18.03.116035.116035.116035.116035

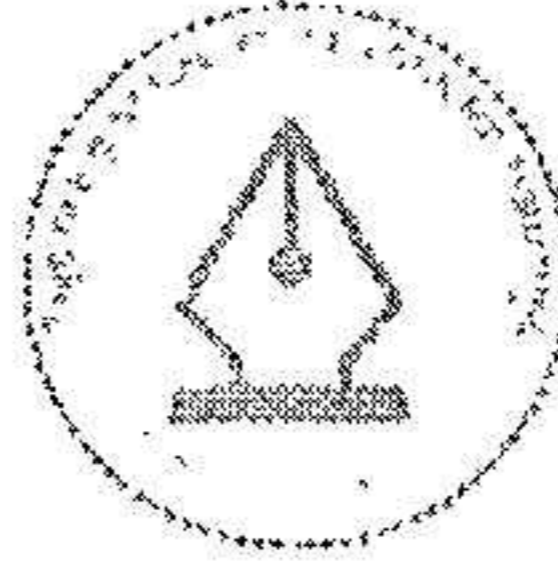
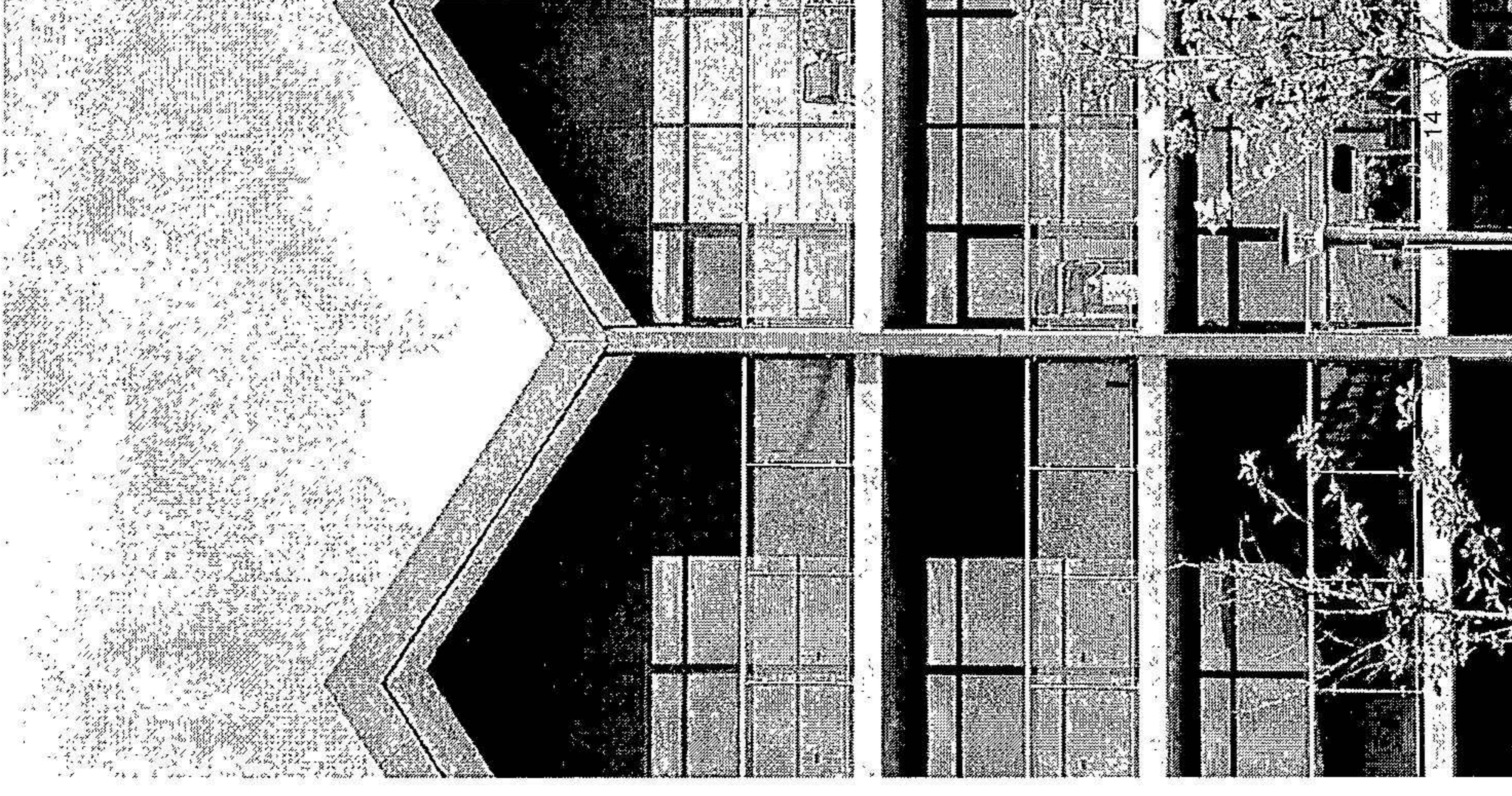
### Hållbarhetslänkad finansiering

I september 2023 säkrade Heimstaden Bostad 700 miljoner EUR i hållbarhetslänkad finansiering från Europeiska banken för återuppbyggnad och utveckling (EBRD) och ett konsortium av central europeiska banker. Dessa medel kommer att stödja hållbarhetsprojekt i våra tjeckiska fastigheter, inklusive termisk isolering, varmpumpar och införande av förnybara bränsle. EBRD, med stöd från 71 länder, EU och Europeiska investeringsbanken, främjar ansvarfull och hållbar utveckling.

### Energieffektivisering

Under året introducerade vi ett avancerat AI-kontrollsystem för att förbättra effektiviteten i värmsystem, som beskrivs i vår hållbarhetsrapport på [sida 141](#). Vårt primära mål har varit att stärka vår förmåga att rapportera fastighetsrelaterad hållbarhetsdata, vilket möjliggör månatliga uppföljningar på våra marknader.

AI-kontrollsystemet kommer att hjälpa till att identifiera och följa upp var och hur vi mest effektivt kan spara energi för att sänka kostnader och minska våra koldioxidutsläpp.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24830ABF6AB8

## Investering och avyttring

# Konsolidering och möjligheter

När räntorna fortsatte att stiga under 2023 och stabiliserades på höga nivåer utnyttjade vi denna övergångsperiod och den förändrade marknadsdynamiken till att vidta åtgärder som kommer skapa aktieägarvärde och stödja våra finansiella mål.

### En stagnerad transaktionsmarknad

Vid slutet av 2023, efter flera kvarnar med stigande räntor och rekordhög inflation, började räntorna komprimeras samtidigt som inflationen sjunkit avsevärt, vilket närmar sig centralbankernas målsättning.

Ovissheten kring stabiliseringen av realräntan och olika fastighetssegmentets förmåga att överföra inflation till nettoresultat, har resulterat i en stagnerad transaktionsmarknad.

Som ett resultat av det har bostadsutvecklingen nått en lägsta nivå på över ett decennium och ökat klyftan mellan utbud och efterfrågan på alla våra marknader. Därför förväntar vi oss att jämförbara hyreshöjningar kommer att överstiga inflationen under de kommande åren och att kapitalvärdena gradvis kommer att återhämta sig efter sex kvartal av stigande avkastningskrav som påverkat värdeutvecklingen.

Det begränsade antal fastighetsaffärer återspeglar en tydlig skillnad mellan köp- och försäljningspriser. I väntan på att avkastningskraven stabiliseras förblir köparna försiktiga, medan säljare upplever en medvind givet tillgångsläget historiskt starka underliggande verksamhet och fundament, som i takt med stigande avkastningskrav och kostnader för nyproduktion förstärks och därmed begränsar utbudet.

Bostadsfastigheter drar nytta av en bred konsumentmarknad, vilket ger alternativ för transaktioner mellan ägande- och uthyrningsstrategier. Ägarmarknaderna för bostäder har varit betydligt mindre utsatta för de stigande räntorna tack vare försiktiga kreditrestriktioner i en nollräntemiljö och den icke-cykliska karaktären på bostadsefterfrågan. Transaktioner sker under alla cykler och utbud/efterfrågan är den främsta faktorn som avgör jämviktspriserna.

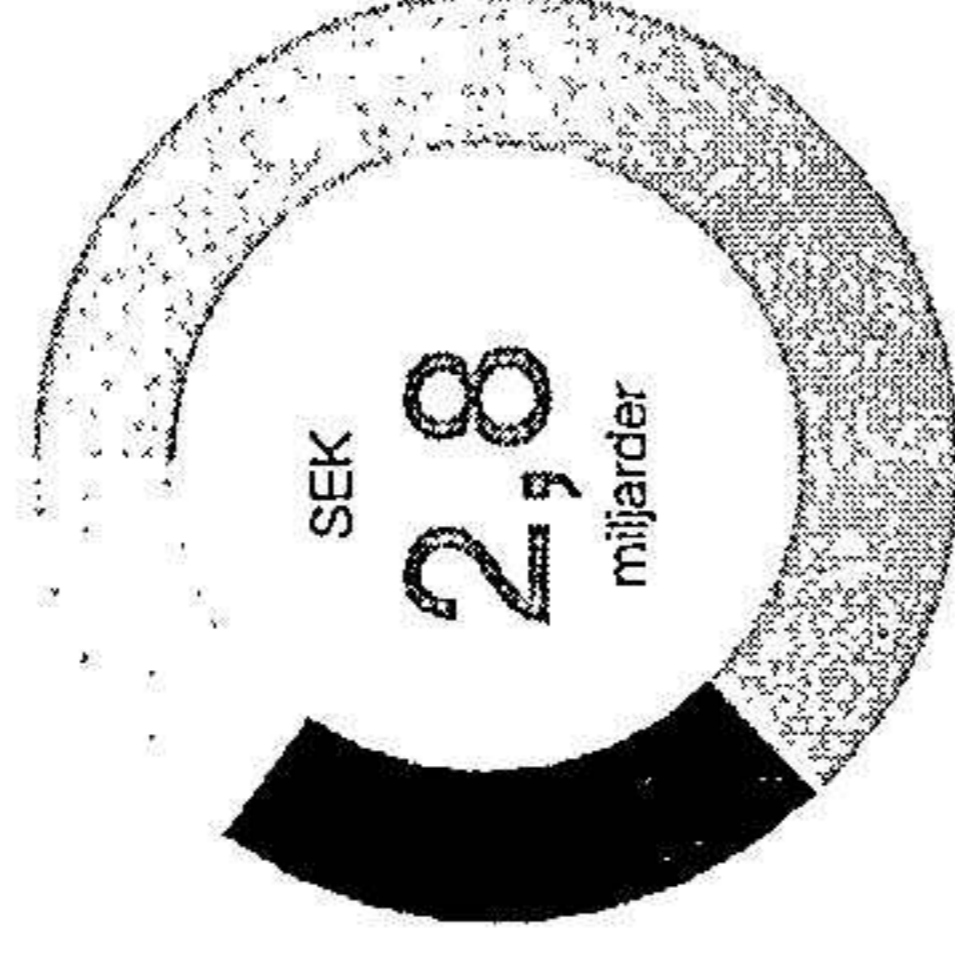
Baserat på dessa attribut observerade på våra marknader, förväntar vi oss att de stora värdeminskningarna ligger bakom oss och att fastighetsvärdena kommer återhämta sig under de kommande åren.

### Plan för privatisering

Under 2023, trots en trög professionell transaktionsmarknad, förblev den privata bostadsmarknaden motståndskraftig med minimala prisfall. Styrelsen godkände en plan för privatisering under det tredje kvartalet för att dra nytta av den starka ägarmarknaden, sälja utvalda tillgångar till en attraktiv premie och skapa betydande aktieägarvärde.

Vår portföljanalys visade en betydande försäljningsmöjlighet för enskilda lägenheter (privatisering), istället för fastighetsförsäljningar i större volymer. Målet är att uppnå försäljning om 20 miljarder SEK vid slutet av 2025 till en 20% premie mot bokfört

Slutförda förvärv under 2023<sup>1</sup>  
Miljarder SEK



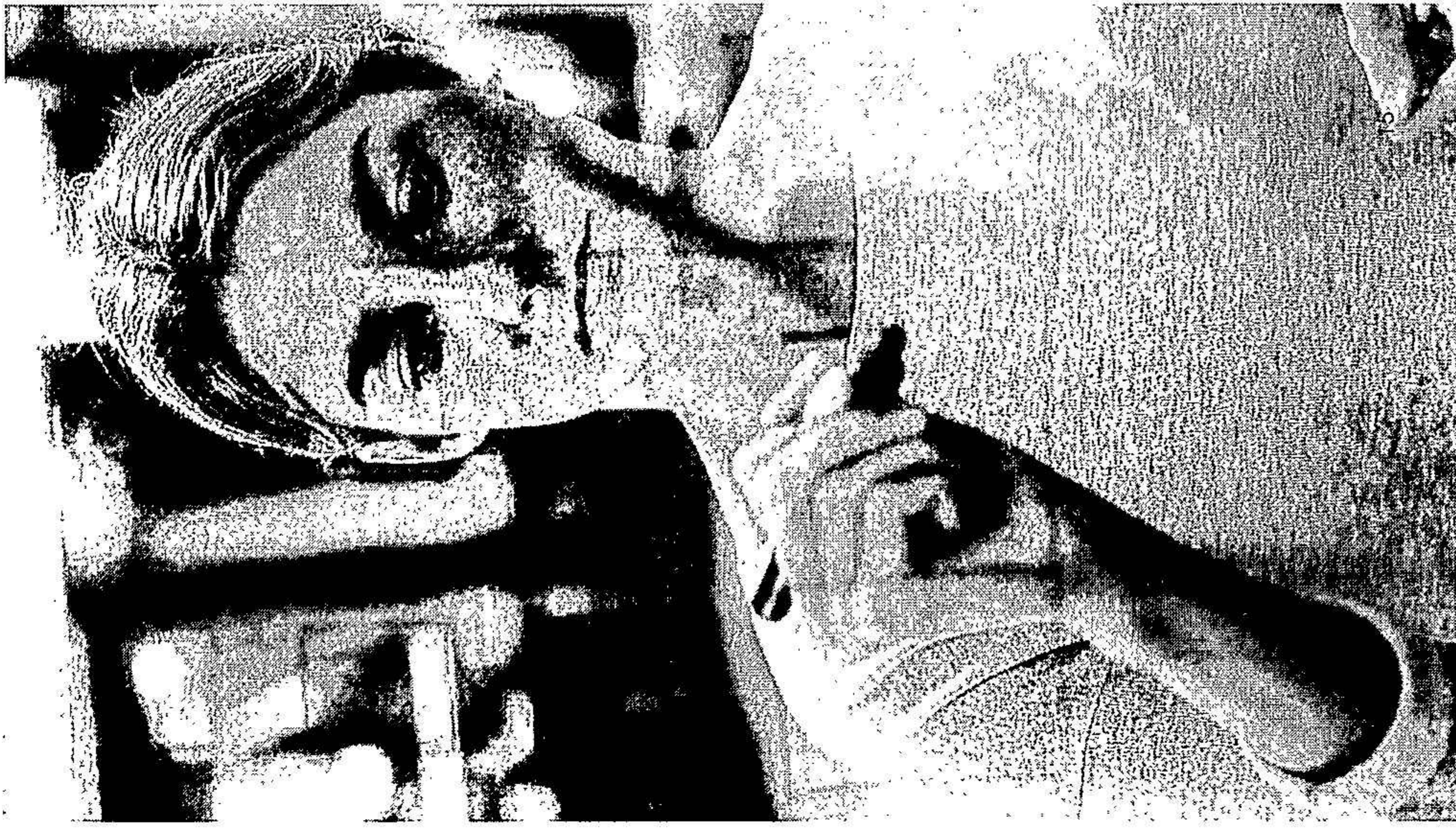
Danmark	1,8
Nederländerna	0,6
Polen	0,4

<sup>1</sup> Inga förvärv i Sverige, Tyskland, Tjeckien, Norge, Storbritannien och Finland.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8



värde, vilket bidrar till minskad belåning och upprätthållande av en investment grade rating.

Även om vår långsiktiga tillväxtstrategi förblir oförändrad kommer vi kontinuerligt att ägna oss åt en aktiv portföljhantering för att optimera lönsamheten. För närvarande innebär detta att dra nytta av en stark ägarmarknad. Mot slutet av 2023 bildade vi ett kompetent och rutinerat försäljningsteam och banade med det vägen för en accelerering under 2024.

#### Slutet på räntehöjningar och 'övergången'

Bostadsfastigheter bibehåller stark fundamenta på grund av sin universella betydelse och grundläggande utbudsbrist på marknaderna vi är verksamma, vilket stärker fastigheternas värde.

Den ökade efterfrågan på bostadsfastigheter är betryggande, särskilt med tanke på den urbana befolkningsökningen och större antal hushåll. I många marknader har nyproduktionen minskat

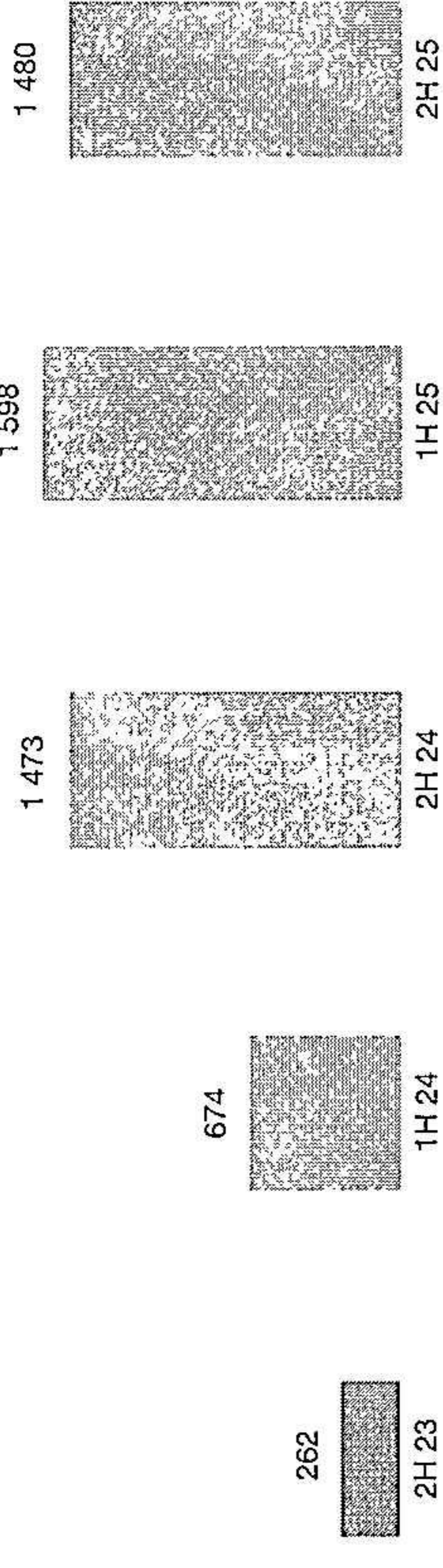
markant, och dess eventuella återgång skulle kräva priser som är högre än inflationsnivåerna före inledningen av 2022.

Våra verksamheter fortsätter att uppvisa styrka, med hyresökningar i linje med konsumentprisindex (KPI) och konsekvent förbättrade driftmarginaler. Detta, tillsammans med obalans i utbud och efterfrågan på våra marknader, stödjer en hög uthyrningsgrad och bolagets långsiktiga framtidsutsikter.

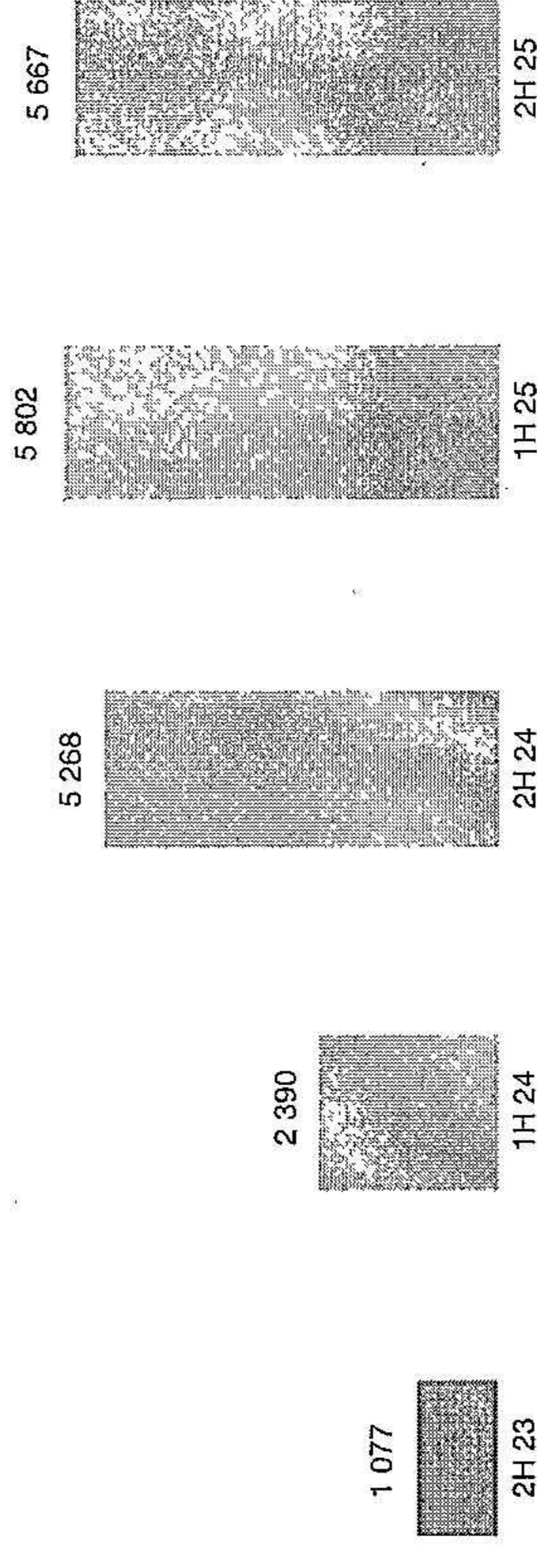
Med stark bevisföring på att inflationspressen stabiliserats och att de ökade räntorna fått genomslag i ekonomin, där avmattningen blir alltmer uppenbar, menar vi att det är en rimlig bedömning att räntehöjningarna upphört. Frågan nu är om den blivit för restriktiv och om vi kommer att få se en kursändring från centralbankerna tidigare än väntat. Narrativet 'högre under längre tid' kommer säkerligen att testas med den snabba avmattningen av inflationen och den ekonomiska aktiviteten under andra halvåret 2023.

## Privatiseringsplan

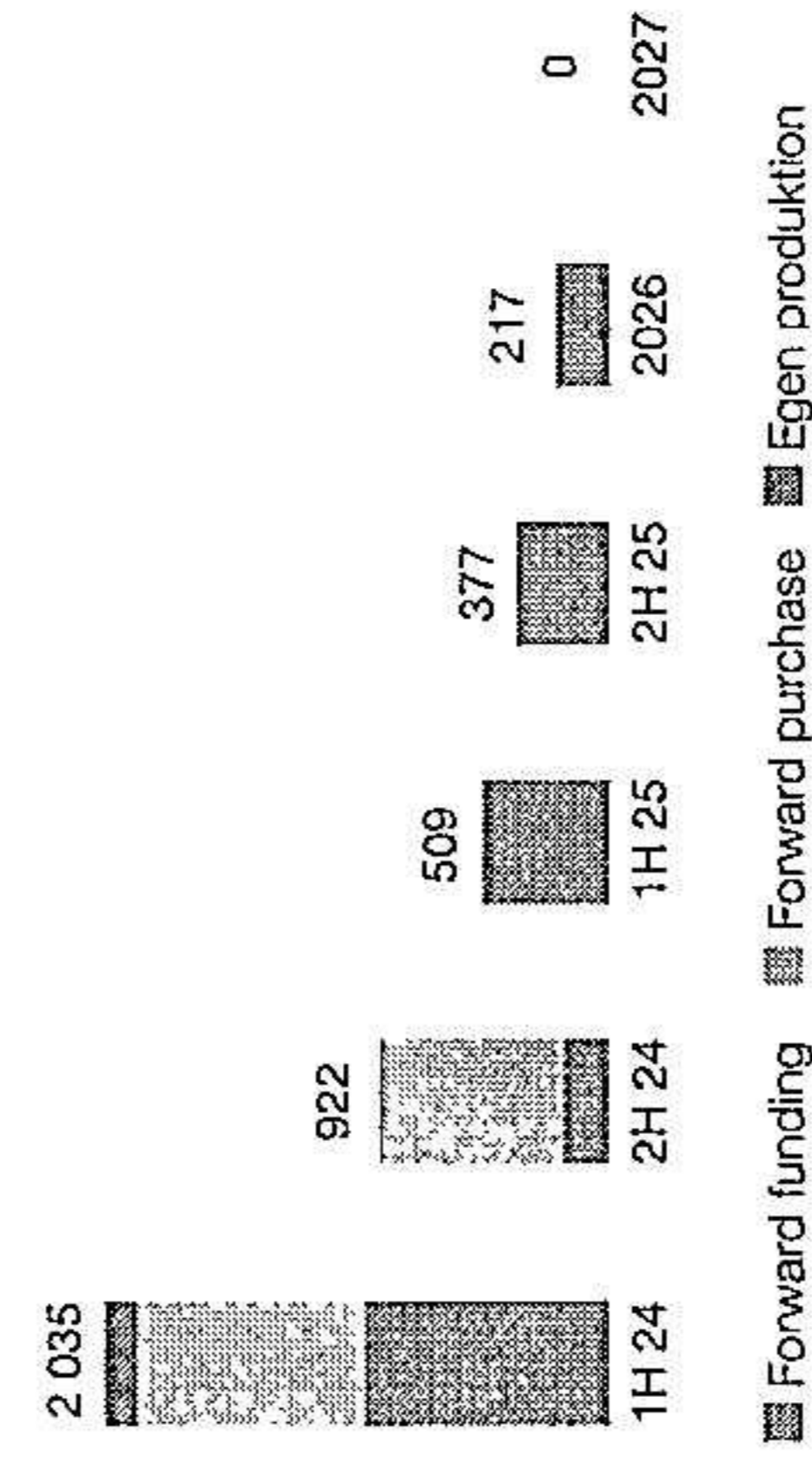
### Antal försäljningar Lägenheter



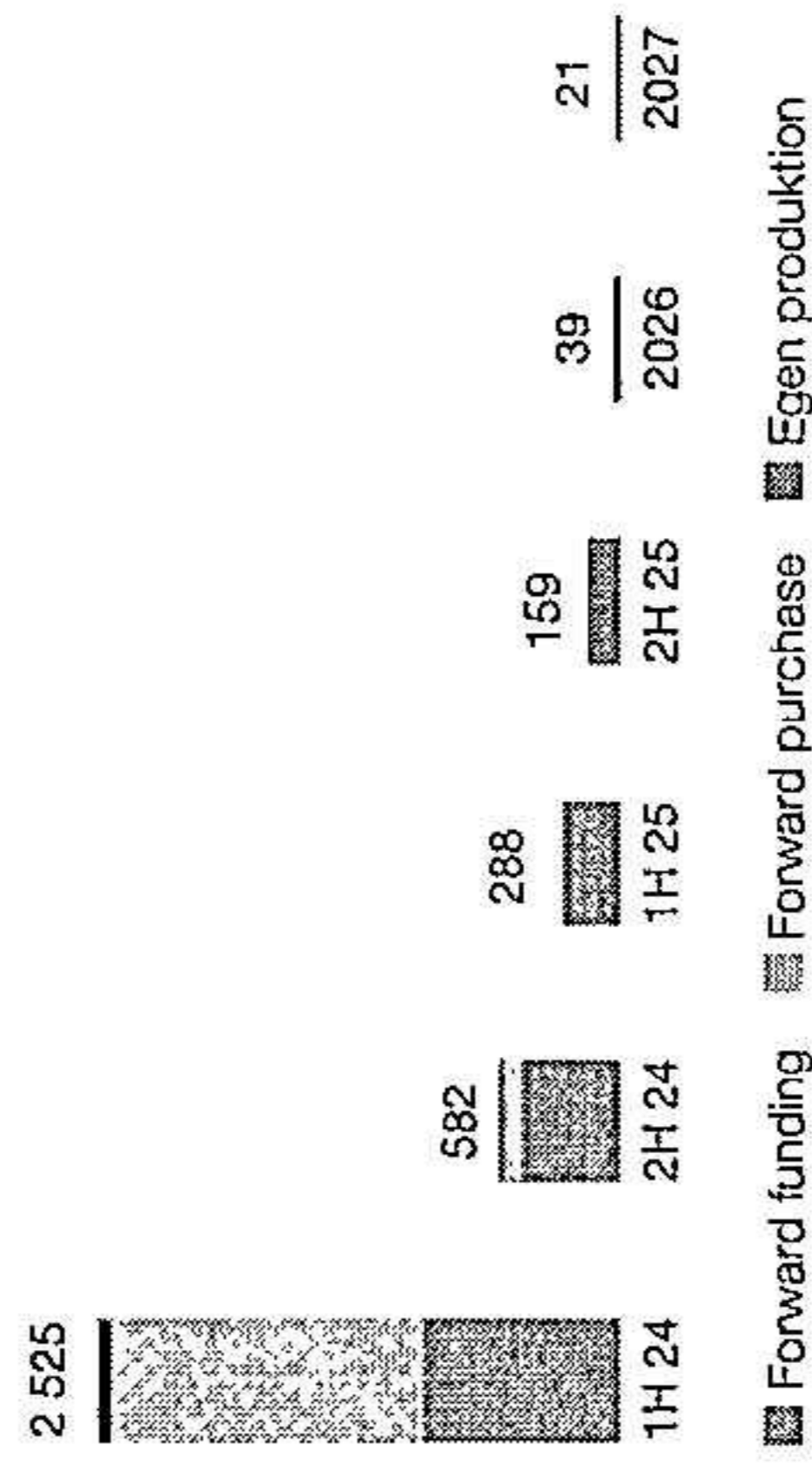
### Försäljningsvärde Miljoner SEK



### Undertecknade förvärsavtal<sup>3</sup> Lägenheter



### Undertecknade förvärsavtal<sup>1,2</sup> Miljoner SEK



<sup>1</sup> För mer information om investeringslaganden se not 8.3

<sup>2</sup> Tabellen återspeglar samtliga undertecknade förvärsavtal för projektutveckling i form av forward funding, forward purchase och egen utveckling. Därmed inkluderas inte JV:s, utbyggnader eller ombyggnationer. Siffrorna baseras på faktiska likviditetsbehov och exkluderar därmed bokfört värde för byggrätter som kan betalas under den sista månaden.

<sup>3</sup> Skillnaden mellan undertecknade förvärsavtal och antal lägenheter är till följd av senarelagda betalningar under det sista kvartalet efter förvärsavtalens för att rätta till eventuella deflexer



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

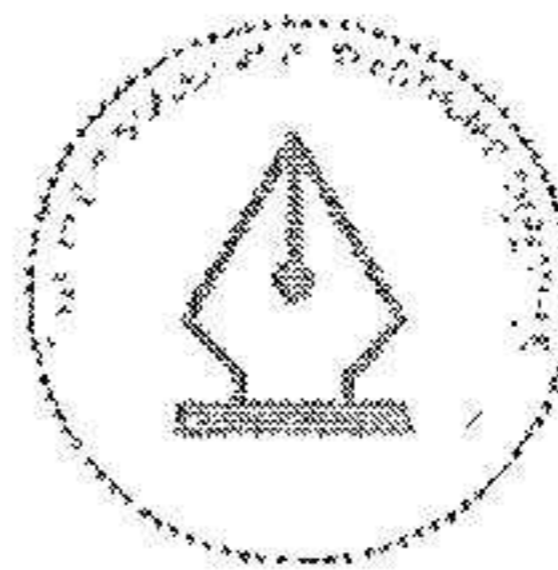


# Överblick portfölj

Land	Verkligt värde, miljoner SEK	Bostäder	Verkligt värde/m <sup>2</sup> , SEK	Bostadsyta, %	reglerade marknader, 1 %	Hysesintäkter från
Sverige	89 262	46 572	26 567	90,6	100,0	
Tyskland	79 404	29 713	39 750	91,0	100,0	
Danmark	71 446	20 757	35 491	94,5	14,4	
Nederländerna	27 337	13 296	25 737	99,1	57,6	
Tjeckien	25 185	42 352	9 713	95,6	24,7	
Norge	17 109	3 973	82 719	87,0	0,0	
Storbritannien	4 305	949	55 548	98,4	0,0	
Finland	3 627	3 164	19 468	95,8	0,0	
Polen	1 815	777	42 876	89,3	0,0	
<b>Totalt</b>	<b>319 491</b>	<b>161 553</b>	<b>27 771</b>	<b>92,7</b>	<b>57,2</b>	

1. Bostäder

ÅRREPEL OVSNNVA 2.024 HE HETAGEN ENY 10 12 AD



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24833ABF6AB8

## Kapitalstruktur

# Finansieringsöversikt

En förutsättning för att kunna äga, förvalta och optimera bostadsfastigheter är en stabil och god tillgång till kapital. Genom att ha en väldiversifierad finansieringsstruktur kan vi trygga tillgången på lånat kapital till fördelaktiga villkor. Heimstaden Bostads portfölj kvalitet gör den attraktiv att finansiera med tanke på dess mycket förutsägbara kassaflöden, i eftertraktade lägen med bostadsbrist och vår disciplinerade strategi för att säkerställa portföljen har en hållbar och prisvärd profil.

### Finansieringsstrategi

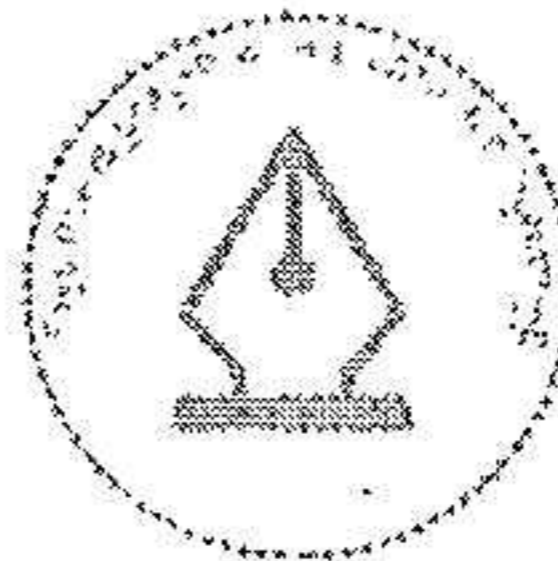
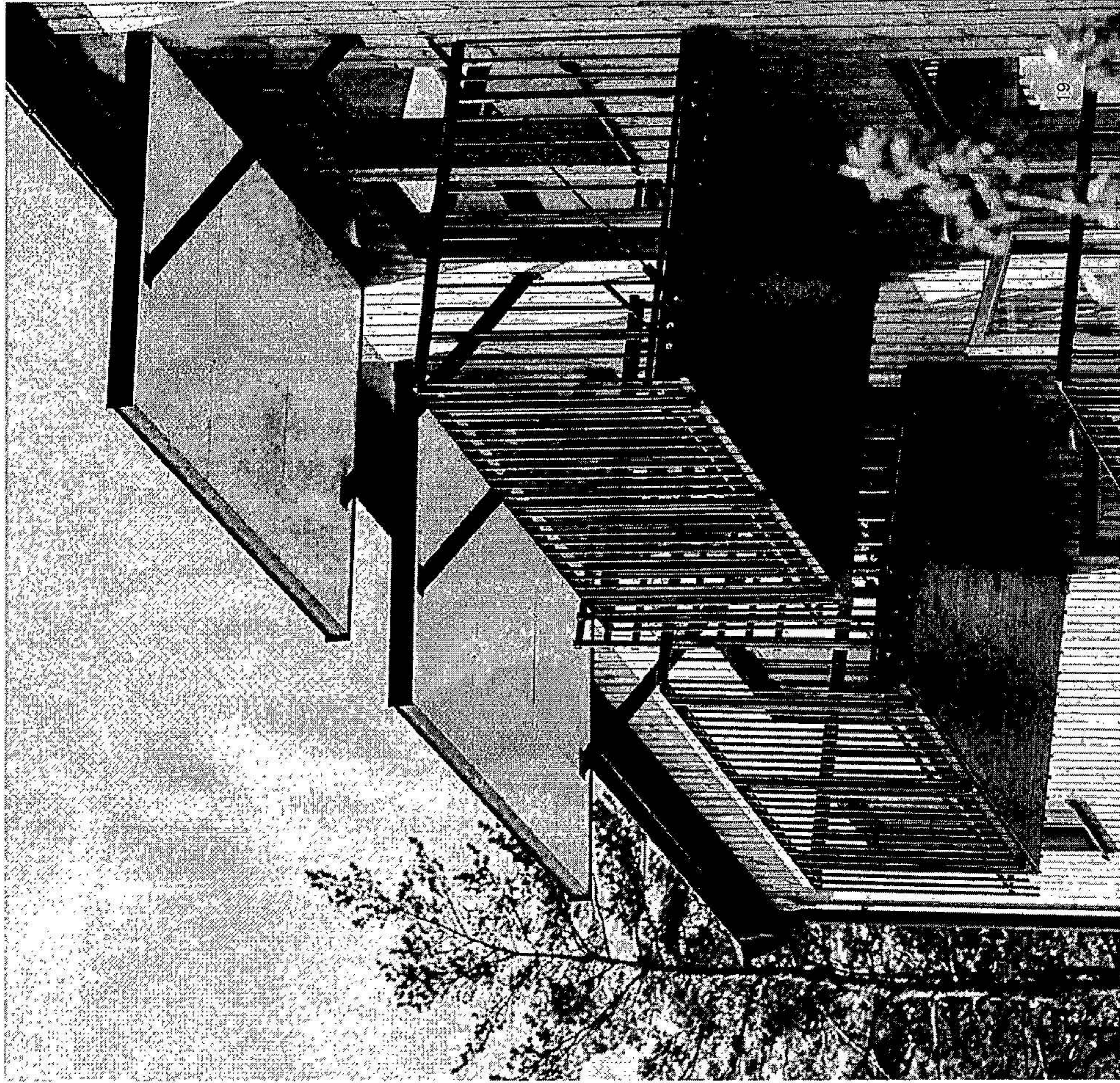
Så länge begränsningarna på kapitalmarknaderna kvarstår är vi fortsatt fokuserade på att säkra lokal bankfinansiering. Strategin gynnas av den geografiska spridning som vårt fastighetsbestånd har över nio olika länder, eftersom lånevolymer som krävs från ett enskilt land på så sätt begränsas. Stramare finansieringsförhållanden och bankernas alltmer selektiva inställning till fastigheter har hittills inte påverkat Heimstaden Bostad nämnvärt. Vi säkerställer kontinuerligt betydande volymer av säkrade kreditfaciliteter. Under 2023 beviljades vi banklån på totalt 33 miljarder SEK, främst från danska, tyska och tjeckiska banker. Under fjärde kvartalet uppgick siffran till 5 miljarder SEK. Samtidigt som vi breddade lokala banknätverk ytterligare i samband med att den första bankfinansieringen i Tjeckien stängdes och vi beviljades vårt första banklån Polen. Banklån tas upp av Heimstaden Bostads lokala fastighetsbolag med regressrätt på koncernnivå som en extra garanti för bankerna. Denna modell ger möjlighet till större kreditramar.

Att beviljas ny bankfinansiering är en arbetsintensiv process som oftast kräver 3-6 månaders arbete och innefattar en stor mängd dokumentation om det aktuella fastighetsbeståndet som underlag till bankernas bedömning. Den så kallade skuldbetal-

ningsförmåga, dvs betalningsförmågan, är avgörande i bankens bedömningar. Stigande räntor och därmed tilltagande avkastningskrav för att täcka de finansiella kostnaderna har medfört att belåningsgraden som bankerna beviljar för att finansiera ett fastighetsbestånd har sjunkit för att klara dessa krav. Även om bankernas utlåningsmarginaler har ökat marginellt under året (10-20 punkter) är det fortfarande ett konkurrenskraftigt alternativ.

Finansiering via kapitalmarknaden betraktas för närvarande inte som ett alternativ utifrån aktuella prisvillkor. Vi fortsätter dock att prioritera att ha en nära och transparent kommunikation med investerare. Långsiktigt är vår ambition att vara en aktiv aktör på kapitalmarknaderna med en bibehållen diversifierad kapitalstruktur. Under året återbetalade vi i tredje kvartalet en senior icke-säkerställd EUR-obligation på 350 miljoner EUR utestående vid förfall och i fjärde kvartalet två icke-säkerställda SEK-obligationer på sammanlagt 950 miljoner SEK. Därtill återköpte vi seniora icke-säkerställda obligationer för totalt 1,5 miljarder SEK där ett anbudsförerande på NOK och SEK-obligationer utgjorde merparten. Allt finansierades med tillgängliga likvida medel.

Akkumulerat under året uppgick det totala återköpsbeloppet till nära 12 miljarder SEK och har sammantaget minskat kapital-



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

marknadsåtagandena med 17 miljarder SEK. Detta har medfört en ökning i säkerställd skuld som uppgår till 61% (49%) och säkerställd belåningsgrad till 31,8% (22,6%).

Vid årets slut hade Heimstaden Bostad 74 037 miljoner SEK i senora icke säkerställda obligationer och 26 468 miljoner SEK i utestående hybridobligationer.

Mer information om växel- och skuldmissioner/återkop efter balansdagen finns i not 8.4 på [sidan 85](#).

För mer detaljerad information om Heimstaden Bostads utestående skuldinstrument finns på [hemsidan](#).

Som en kompletterande strategi för att stärka Heimstaden Bostads finansiella ställning påbörjades under tredje kvartalet utryllningen av privatiseringsplanen. Alla intäkter kommer att användas till att hantera skuld, vilket gradvis kommer att begränsa finansieringsbehovet och vara en stabiliserande faktor för kreditmåt

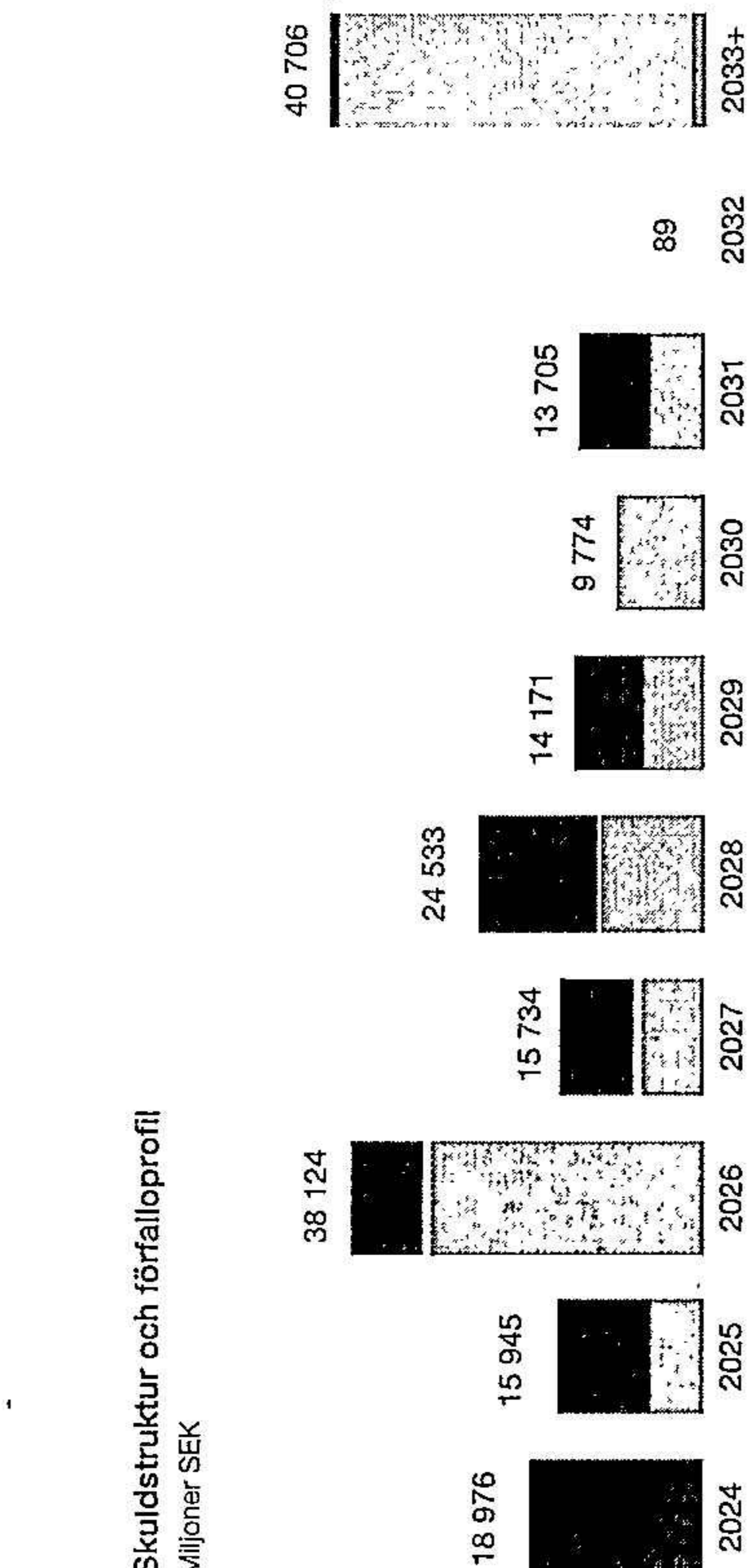
För mer detaljerad information om privatiseringen, se [sidan 14-16](#).

**Finanspolicy och kreditvärdighet**

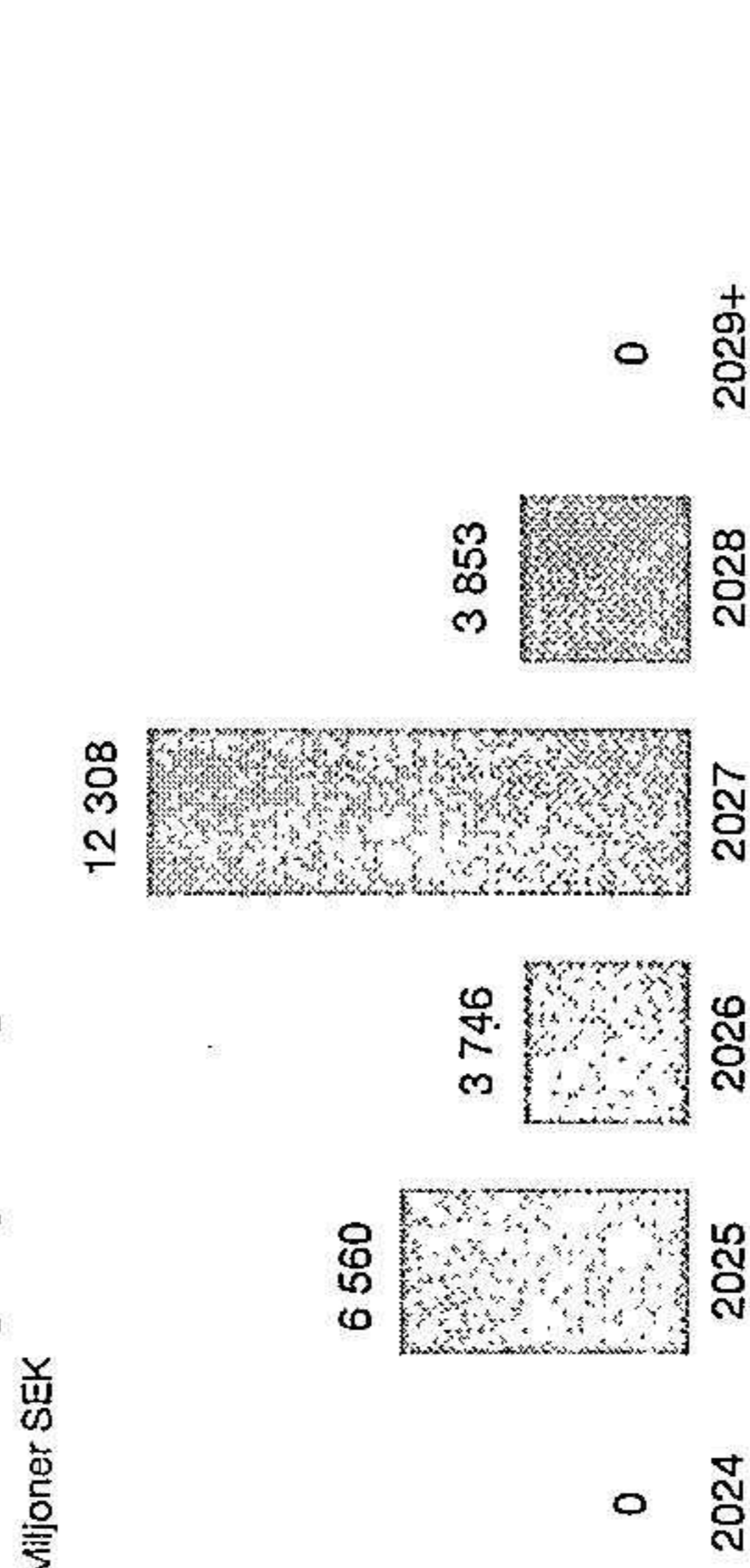
Under Q2 23 gjorde styrelsen en grundlig översyn av finanspolicy och den uppdaterades för att anpassas till rådande marknadsförhållanden. Den reviderade policyn är bättre

**Finanspolicy**

Policy	2023	2022
Räntetäckningsgrad (ICR), enligt S&P	≥ 1,8	2,7
Nettoskuld / nettoskuld + eget kapital, enligt S&P	≤ 60	52,6
Genomsnittlig löptid för lån	≥ 4	8,3
Löptid för lån, enskilt år	≤ 25	18
Andel av lån från enskilda långivare	≤ 20	7,7
Räntesäkringsgrad	≥ 75	86
Lukvidtetsgrad	≥ 1,25	1,49



**Införsensdagar hybridobligationer**

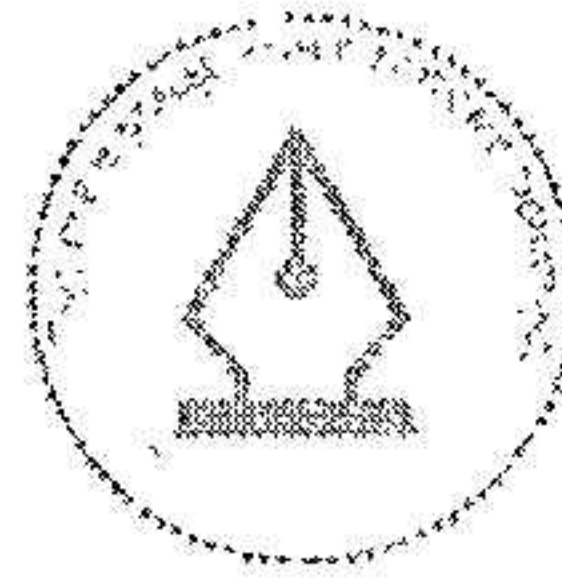
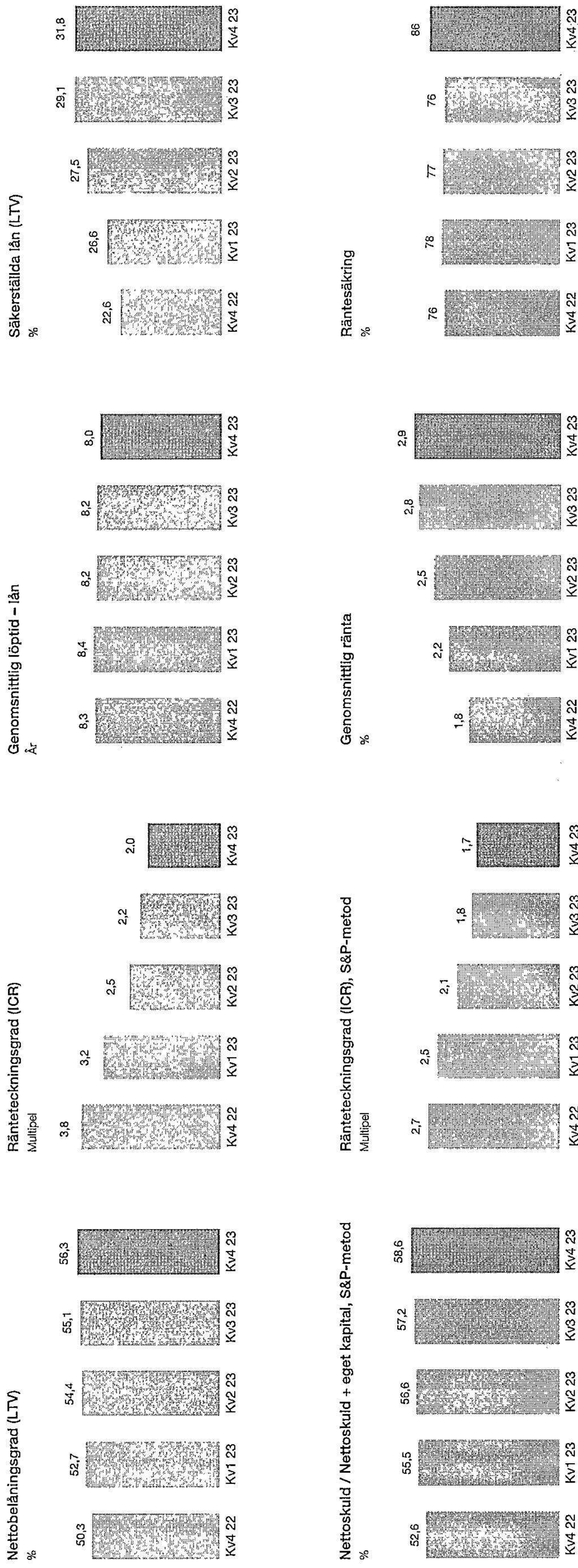


Hybridobligationer  
Nettolöptid till utgivarens egna innehav av respektive hybrid.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

## Nyckeltal



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

# Miljömässig hållbarhet

Vi värdesätter miljömässig hållbarhet över hela vår värdekedja och sätter ambitiösa mål där vår påverkan är som störst. Solid rapportering är avgörande för att mäta våra framsteg, säkerställa efterlevnad med relevant lagstiftning och förordningar, samt för att vara transparenta i kommunikationen med våra intressenter. Vårt åtagande för miljömässig hållbarhet gynnar inte bara planeten, utan stödjer också vårt finansiella resultat genom årliga kostnadsbesparingar från energieffektiviserade åtgärder, tillgång till hållbarhetslänkad finansiering och positiva intressentdialoger.

## Höjdpunkter

**-21%**

Scope 1 & 2 intensitet (19 kg CO<sub>2</sub>e per kvm)

**-10%**

Vetenskapligt baserat klimatmål, -42% till 2030 (% förändring av CO<sub>2</sub>e-utsläpp jämfört med basår 2020, omräknat)

**-8%**

Energiintensitet (normalårs korrigerat) (135 kWh/per kvm)

## EUR 700 miljoner

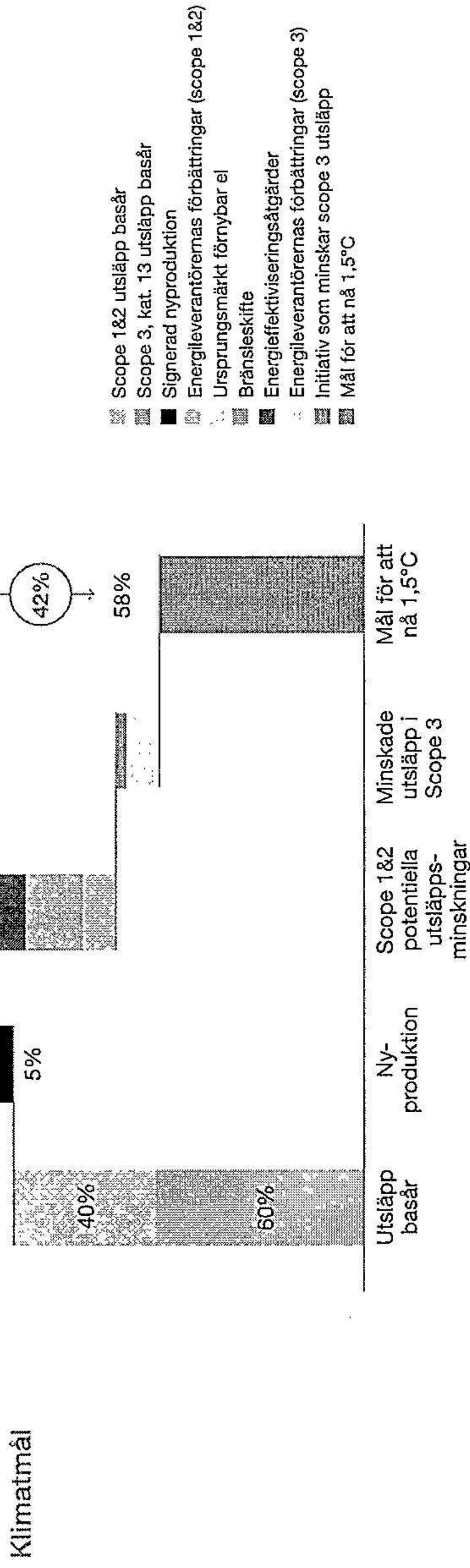
Totalt säkerställt hållbarhetslänkad finansiering

**10 ton**

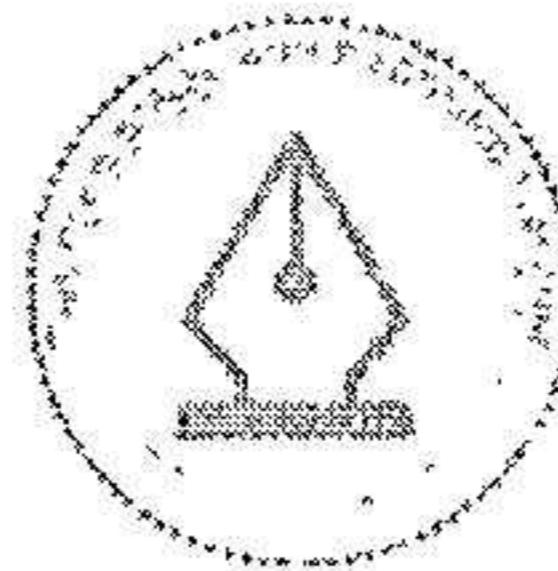
Scope 1 & 2-utsläpp i ton CO<sub>2</sub>e/MSEK (Market based)

**12%**

Andel av leverantörer baserat på spend som har satt vetenskapsbaserade klimatmål (Science-Based Climate Target, Scope 3, Kategori 1)



ÅRSRAPPORT 2022 HEIMSTADEN 05-10-2023



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB0

## Klimatstrategi

Som stort bostadsfastighetsbolag har vi ett särskilt ansvar att tackla klimätförändringarna, främst genom att minska våra utsläpp av växthusgaser (GHG) som uppstår från energianvändningen i våra fastigheter. Våra mål för minskade utsläpp och energianvändning, validerade av Science Based Targets initiative (SBTi) 2022, är i linje med Parisavtalets mål om att begränsa den globala temperaturökningen till 1,5°C och EU:s åtagande om klimatneutralitet 2050.

## Klimatfärdplan

För att nå våra ambitiösa mål har vi lagt fram en färdplan och avser investera cirka 7,7 miljarder SEK fram till 2030. Denna färdplan uppdaterades 2023 för att inkludera fastigheter förvärvade i december 2021 (se sidan 147 för detaljer).

Våra primära strategier för att minska växthusgasutsläpp över samtliga scope-kategorier omfattar bränsleskiftet, energiefektivisering och främjande av hållbara beteenden hos våra hyresgäster. En nyckelåtgärd är övergången till renare bränslen

i Tjeckien, såsom att fasa ut fossilbaserad fjärrvärme till förmån för värmepumpar eller gå från kol till gas.

Dessa ansträngningar minskar inte bara växthusgasutsläppen utan ger också kostnadsbesparingar både för vår verksamhet och våra hyresgäster. Vi förväntar oss en årlig besparing på 450 miljoner SEK, vilket ger en potentiell investeringsavkastning på 6%.

## Minskad energianvändning

Vi reducerar energianvändningen proaktivt och nådde vårt mål för 2023 om en 2% minskning av normaliserad energi per kvadratmeter i alla länder. Våra insatser omfattar isolering av vindstrymmen och fasader, uppgradering av fönster samt optimering av värmesystem och ventilationsstyrning.

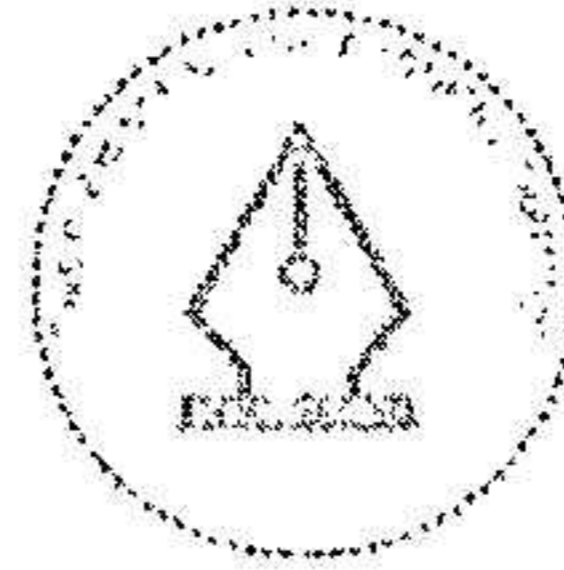
Under 2023 utvärderade vi olika potentiella energibesparande åtgärder för att identifiera de mest effektiva - vilka var:

- AI-styrningssystem
- Avluftning och filtrering av värmesystem

## ESG-bedrifter 2023

Vi är stolta över det ökande externa erkännandet för våra hållbarhetsinsatser. Under 2023 uppnådde vi en betydande förbättring i vår Morningstar Sustainability ESG Risk rating och gick från "Låg Risk" till den mer fördelaktiga kategorin "Försumber Risk". Denna förändring återspeglar en stor förbättring med -4,3 poäng jämfört med 2020.

Våra framsteg inom ESG-området har också fått erkännande från Danske Bank Credit Research om fastighetsbolag. Vi höjde vår ESG-rapporteringspoäng från "Bra" till "Utmärkt". Detta erkännande härstammar från vårt åtagande att integrera långsiktiga miljöstrategier i vår verksamhet, liksom vår tydliga budgetallokering för investeringar i energieffektivitet.



- Isolering av rör
- Hydraulisk balansering
- Övergång till LED-belysning
- Modernisering av undercentraler

Genom denna utvärdering såg vi stor potential att ytterligare öka antalet AI-styrningssystem och hydraulisk balansering i vår portfölj och planerar att implementera dessa under 2024.

## Investeringar i förnybar energi

Vi har ett stort fokus på förnybar energi för att minska vårt koldioxidavtryck. Vi integrerar förnybar energiproduktion i alla nybyggnationer, utforskar geotermisk uppvärmning i tillgängliga regioner och installerar solpaneler på befintliga byggnader. År 2023 installerade vi 1 284 kWp i Danmark, Sverige och Polen samt investerade i uppvärmning i Finland.

## Rapportering och Regleringar

### EPBD

Vi bevakar noggrant föreslagna ändringar i EU:s direktiv om energiprestanda för byggnader (EPBD) och bedömer deras potentiella påverkan på vår verksamhet. Vi har kartlagt våra energideklarationer (EPC) i alla marknader och identifierat prioriterade tillgångar för hållbarhetsprojekt för att förbättra energideklarationerna.

### CSRD och ESRS

Vi förbereder oss för Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) som blir gällande från räkenskapsåret 2024, tillsammans med European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Vi följer noga implementeringen i svensk lagstiftning.

### CSDDD

Vi följer den rekommenderade processen för due diligence som rekommenderas av OECD och säkerställer vår beredskap inför den kommande Corporate Sustainability Due Diligence Directive (CSDDD). Detta direktiv kräver att bolag identifierar, upphör, förebygger, mildrar och redovisar negativa effekter på mänskliga rättigheter och miljö både i sina verksamheter och värdekedja.

### GRESB

Vi förbereder oss för att delta i Global Real Estate Sustainability Benchmark 2024 och har inrättat en intern arbetsgrupp för detta initiativ.

## Bedømming av klimatrisker

Effektene av klimatområdet påvirker allerede områdene der våre fastigheter finnes, med økende ekstreme værhendelser såsom oversvømminger og varmebølger. Vi har besluttet å tilpasse oss til disse forandringerne og forberede oss for fremtidige klimarelaterte risikoer.

År 2022 utviklet vi en prosess for bedømming av klimatrisker og sårbarhet som omfatter tre steg: bedømming av fastighetsportfoliens eksponering, bedømming av sårbarhet på fastighetsnivå og generelle bedømming av anpassningsstrategier. År 2023 gjennomførte vi bedømminger av fastighetsportfolien for hele vår porteføll og identifiserte oversvømminger som den mest relevante risikoen. Vårt mål er å gjennomføre sårbarhetsbedømminger for hele vår porteføll og gjennomføre nødvendige anpassningsstrategier.

## Vetenskaplig baserte mål for våre leverantører

Før å ytterligere styrke vårt forpliktelse mot klimatområdet, har vi etablert mål for våre leverantører. Vi har etablert mål for våre leverantører som har som mål å redusere CO<sub>2</sub>-utslippene sine med 27% av våre leverantører, basert på innkjøpte varer og tjenester, som vi har etablert mål for innen 2027.

## Bevaring av naturressurser og økosystem

Klimatområdet er en avgjørende utfordring, men vår strategi strekker seg bortom växthusgasutslipp og energianvändning

och omfattar också områden som resursförbrukning och biologisk mångfald.

## Minskad vattenanvändning

Att minska vattenanvändningen är viktigt för planeten och är ett område där vi kan ha stor påverkan på grund av våra hyresgästernas betydande vattenanvändning. Även om vi har begränsad direkt kontroll, strävar vi efter att främja hållbara beteenden bland våra hyresgäster och aktivt minska vattenförbrukningen genom att tillhandahålla vatteneffektiv utrustning.

Vi har satt ett mål att årligen minska vattenanvändningen med minst 1% per kvadratmeter och våra åtgärder inkluderar övervakning av vattensystem samt utbyte av kranar, blandare, toaletter och duschar vid renoveringar.

Den totala vattenförbrukningen ökade med 18% från 2022 till 2023 på grund av bättre datakvalitet och inkludering av fler estimer för saknade värden i Danmark och Tyskland under 2023. Vi ligger dock i linje med vårt mål för 2030, vilket går att se på [sida 145](#).

Under 2023 ersatte vi föråldrad vattenustrutning i ett stort norskt projekt, vilket resulterade i en nästan 10% minskad vattenförbrukning. I utvalda fastigheter i Sverige, Norge och Tjeckien har vi installerat smarta mätare för kontinuerlig övervakning av läckage för att snabbt upptäcka onormal vattenanvändning.

## Ersättning av ekosystem och främjande av biologisk mångfald

Friska ekosystem och biologisk mångfald är avgörande för en hållbar planet, men urbanisering utgör ett hot mot dem. I våra nyproduktioner åtar vi oss att återskapa en motsvarande

mängd ekosystemtjänster. Våra riktlinjer för ekosystem och hantering av biologisk mångfald implementeras i våra projekt.

I Sverige inkluderar vi gröna tak i många nyproduktioner, och vi planerar att uppföra orangeri, växthus och gårdar för att främja biologisk mångfald och välbefinnande för omgivningen.

I Tjeckien, Tyskland och Danmark förbättrar vi den biologiska mångfalden genom att installera gröna tak, sedumtak samt plantera vida blommor och upplåta bikupor.

## Ansvarstull avfallshantering i våra fastigheter

Bättre avfallshantering är avgörande för att minska miljöpåverkan och prioriteras också av våra hyresgäster, vilket framgår i våra undersökningar. Våra nuvarande åtgärder adresserar väsentlig avfallsgenerering inom bygg, i bostadsområden och kontor. Nästa år kommer vi att färdigställa och implementera riktlinjer för avfallshantering för organisationen.

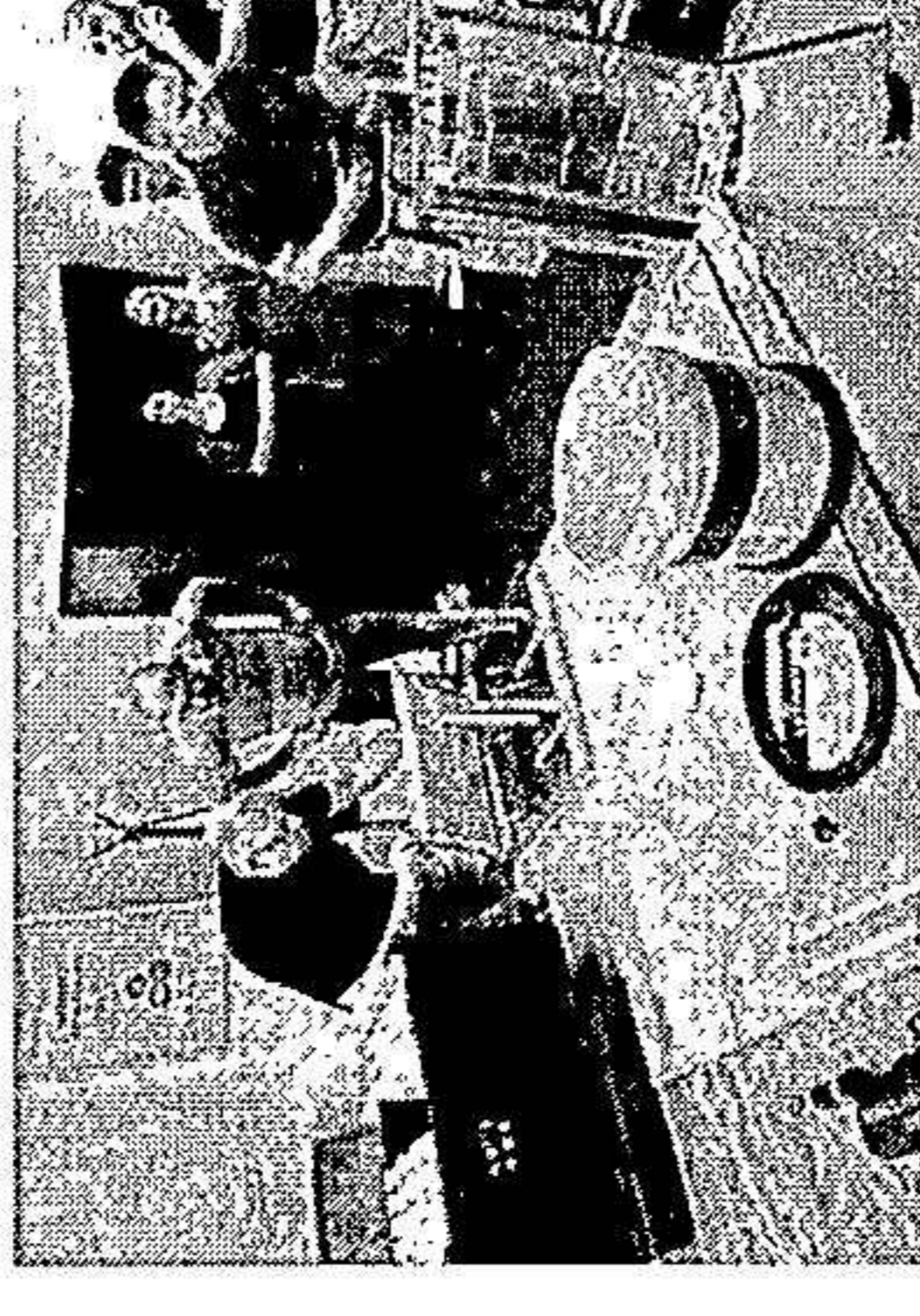
Vi ställer specifika krav för nyproduktioner och säkerställer att 70% av icke-farligt avfall förbereds för återanvändning, återvinning eller materialåtervinning. I befintliga fastigheter samarbetar vi aktivt med våra hyresgäster för att säkerställa god avfallspraxis, återvinning och tillgänglighet. Vi bevarar även befintliga fastigheter genom renoveringar och regelbundet underhåll, vilket ökar cirkulariteten genom att minska behovet av nybyggnationer genom vår långsiktiga strategi.

## Group Director of Environmental Sustainability

För att ytterligare befästa vårt engagemang för en robust miljöpolicy och praxis skapade vi en koncernövergripande roll i november 2023. Vår Group Director of Environmental Sustainability ansvarar för vår miljöstrategi och förberedelserna för framtida regleringar och lagstiftning.

## Hem för över 50 000 bin

I Ostrava, Tjeckien, har vi tre bikupor på våra fastigheter. Dessa kupor är hem för över 50 000 bin och har särskilda sensorer som övervakar binas hälsa och aktivitet. Bina används för att öka områdets biologiska mångfald, med bonusen att de också producerar över 60 kg honung årligen.



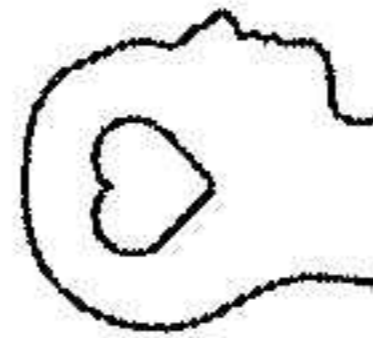
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24830ABF6AB8

# Sociala höjdpunkter

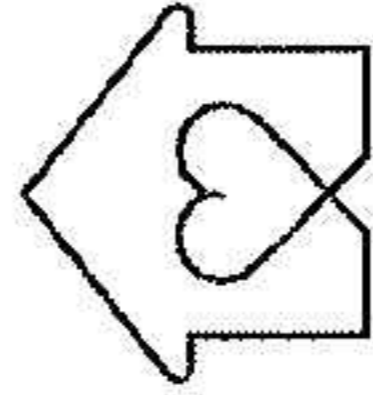
Vårt fundament är människor - våra uppskattade hyresgäster för vilka vi skapar Friendly Homes, våra engagerade anställda och de bostadsområden och samhällen vi verkar i. Vår strategi för social hållbarhet bekräftar vår roll gentemot var och en av dessa målgrupper och främjar en säker och inkluderande miljö för alla.

2023 godkände styrelsen vår nya sociala färdplan, där vår strategi för social hållbarhet beskrivs i tre fokusområden. Denna färdplan ökar effektiviteten och säkerställer ett samordnat och strategiskt tillvägagångssätt på samtliga marknader.



## Anställda

Skapa en säker, inkluderande och inspirerande arbetsplats med lika möjligheter för alla anställda.



## Hyresgäster

Skapa säkra och inkluderande hem och bostadsområden för våra hyresgäster.



## Samhälle

Skapa ett säkert och inkluderande samhälle för alla.

## Vår räckvidd

300 000  
Hyresgäster

2 100  
Anställda

4 767  
Inkluderande bostäder

299  
Inkluderande jobb

## A Home for a Home

73 000  
Barn

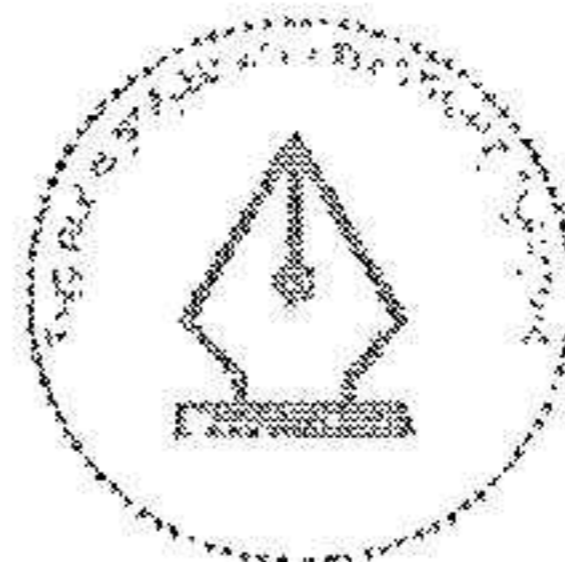
26  
Länder

54  
Program

340  
Miljoner SEK i totalt stöd

Förtroendebaserat ledarskap	Möjlighet att växa	Känsla av trygghet	Känsla av gemenskap	Inkluderande bostäder	Inkluderande jobb
Jämställdhet mellan könen	Hälsa och säkerhet	Ansvarsfull hyresvärd		Inverkan bortom dagliga verksamheter genom partnerskap	
Mångfald, inkludering och tillhörighet					

ÅRSREKONSTRUKTIONEN 2023-2024



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24836ABF6AB8



## Friendly Workplace

Våra anställda är avgörande för vår framgång och leverans av Friendly Homes till våra hyresgäster. Under 2023 fortsatte vi att accelerera våra insatser för mångfald, inkludering och jämställdhet genom att introducera ett mångfaldsråd. Vi bibehöll vårt åtagande kring anställdas engagemang och talangutveckling genom träning och ledarskapsprogram. Fortsatt optimering av arbetsprocesser krävde nedskärningar och kostnadseffektivitetsåtgärder, vilket underströk vikten av att chefer engagerar sig i sina team och är lyhörda för anställdas känsla och upplevelse av situationen.

### Förbättring av anställdas upplevelse under 2023

Under året fortsatte vi att förbättra upplevelsen för våra anställda. Vi implementerade ett nytt verktyg för medarbetarundersökningar för att lyssna på feedback och identifiera förbättringsområden. Vi satte ambitiösa mål om att vara topp 25% globalt inom huvudkategorierna Engagemang, Mångfald och Inkludering samt Hälsa och Välbefinnande för att säkerställa att vi upprätthåller vårt åtagande att vara ett Friendly Workplace.

Medarbetarvänlighet och utvecklingsmöjligheter är viktigt för att vi ska vara fortsatt framgångsrika. Under 2023 förbättrade vi vår lärandeplattform för enklare åtkomst till innehåll och introducerade ett specialiserat introduktionsprogram inom fastighetsförvaltning och uthyrning. Vi lanserade också utbildningar om att hitta din nästa roll, ledarskap vid förändring och introducerade utbildning om hur man upptäcker och undviker mutor och korruption.

Vi stödjer våra ledare med redskap och kvartalsvisa Spotlight-nyhetsbrev som fokuserar på olika teman, tips och verktyg för deras dagliga ledarskap. Möten på landsnivå främjar samarbete och best practice-utbyte. Utvalda nya ledare medverkar i vårt program New@Leading.

### Göra mångfald till en del av vårt DNA

Vi betraktar mångfald och inkludering som avgörande för att skapa ett Friendly Workplace och stimulera produktivitet, innovation och framgång i allmänhet. Vårt mål är att främja en inkluderande miljö som möjliggör att ett brett spektrum av människor kan blomstra, med stöd av konkreta åtgärder.

Med insikt om utmaningen med en relativt homogen chefsfördelning, etablerade vi ett mångfaldsråd år 2023 för att lyssna på olika röster inom bolaget och vidta meningsfulla åtgärder för att främja en känsla av tillhörighet. Dessutom har vi gjort vår rekryteringsprocess mer objektiv och biasfri genom att tillämpa genom att tillämpa testverktyg för objektivitet och inkludera utbildning mot fördomar i våra ledarskapsprogram, särskilt när det gäller rekrytering.

### Främja jämställdhet och könsfördeining

Med våra rötter i skandinaviska värderingar prioriterar vi jämställdhet. Vi arbetar konsekvent med jämställdhet mellan könen och strävar efter en balanserad representation av män och kvinnor samt lika ersättning för likvärdigt arbete i hela bolaget.

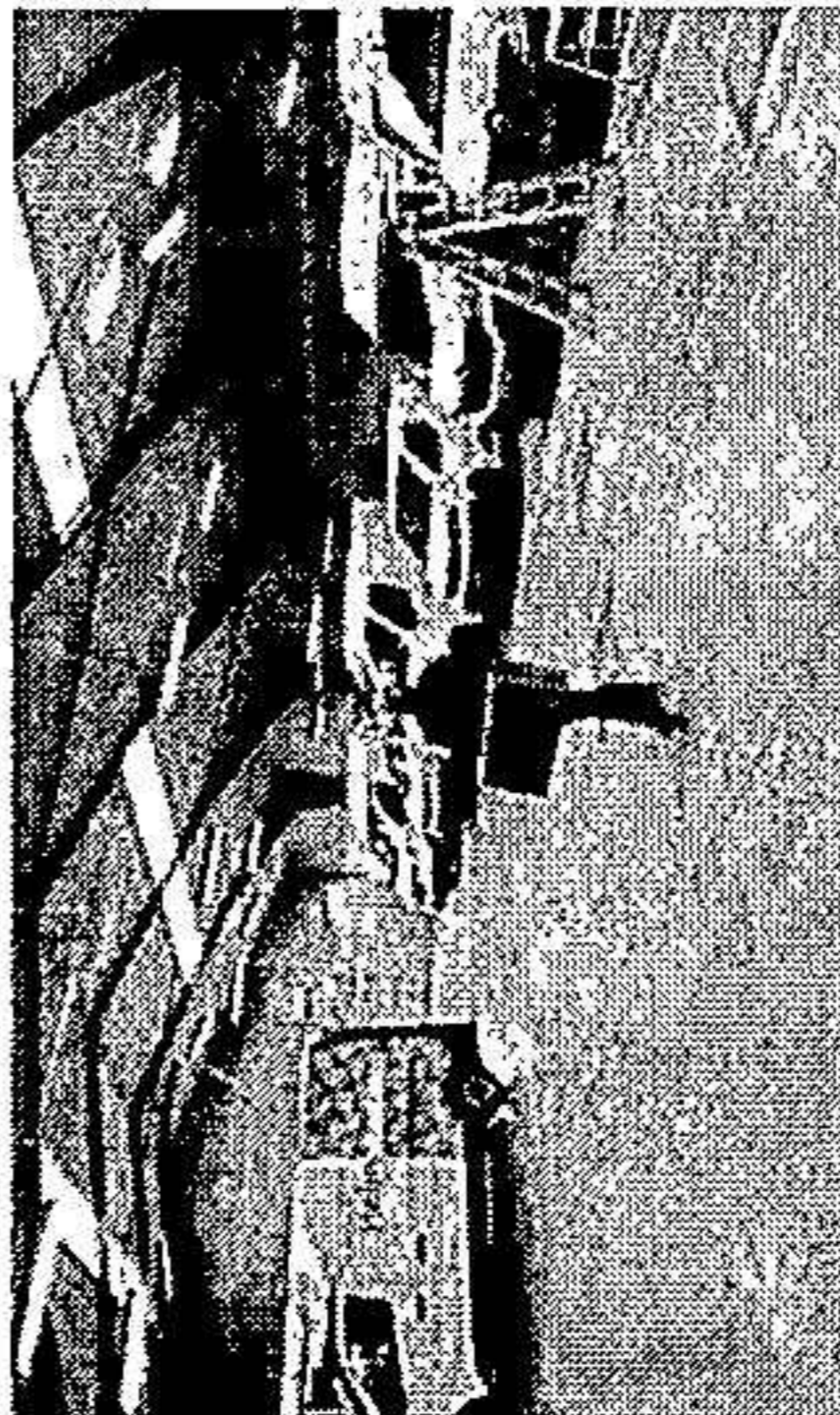
Genom att använda Mercer-plattformen genomför vi årligen en analys av lönegapet mellan könen i syfte att identifiera skillnader i ersättning mellan män och kvinnor i liknande roller. Resultaten finns tillgängliga i vår hållbarhetsrapport, sida 161, vilket ger oss möjlighet att fatta datadrivna beslut som främjar rättvisa och jämställdhet.

Vi uppmuntrar aktivt kvinnor att träda in i fastighetssektorn och inta ledande roller för att adressera fastighetsbranschens manliga dominans. I Tyskland och Tjeckien organiserade våra

lokala organisationer karriär- och rekryteringsevenemang för unga kvinnor intresserade av fastighetsbranschen, vilket resulterade i att vissa deltagare tog anställning hos oss. På den internationella kvinnodagen arrangerade vi en panel för kvinnliga anställda för att ge karriäråd och diskutera utvecklingen inom bolaget, med några av våra starka kvinnliga ledare som talare.

### Främjande av en säker arbetsmiljö

Inom fastighetssektorn är säkerhet av högsta prioritet. År 2023 höll Heimstaden Danmark en lyckad Säkerhetsdag med ett nytt digitalt verktyg för hantering av utrustning och säkerhet. Det omfattade inspektioner, produktrecensioner och bedömningar, följt av en årlig prisutdelning för att främja en säker arbetsplats genom gemensamt ansvar. Läs mer på [sida 159](#) i Hållbarhetsrapporten 2023 för resultat.



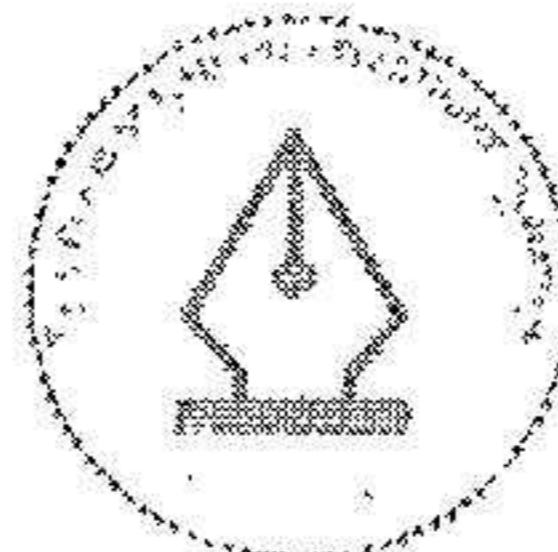
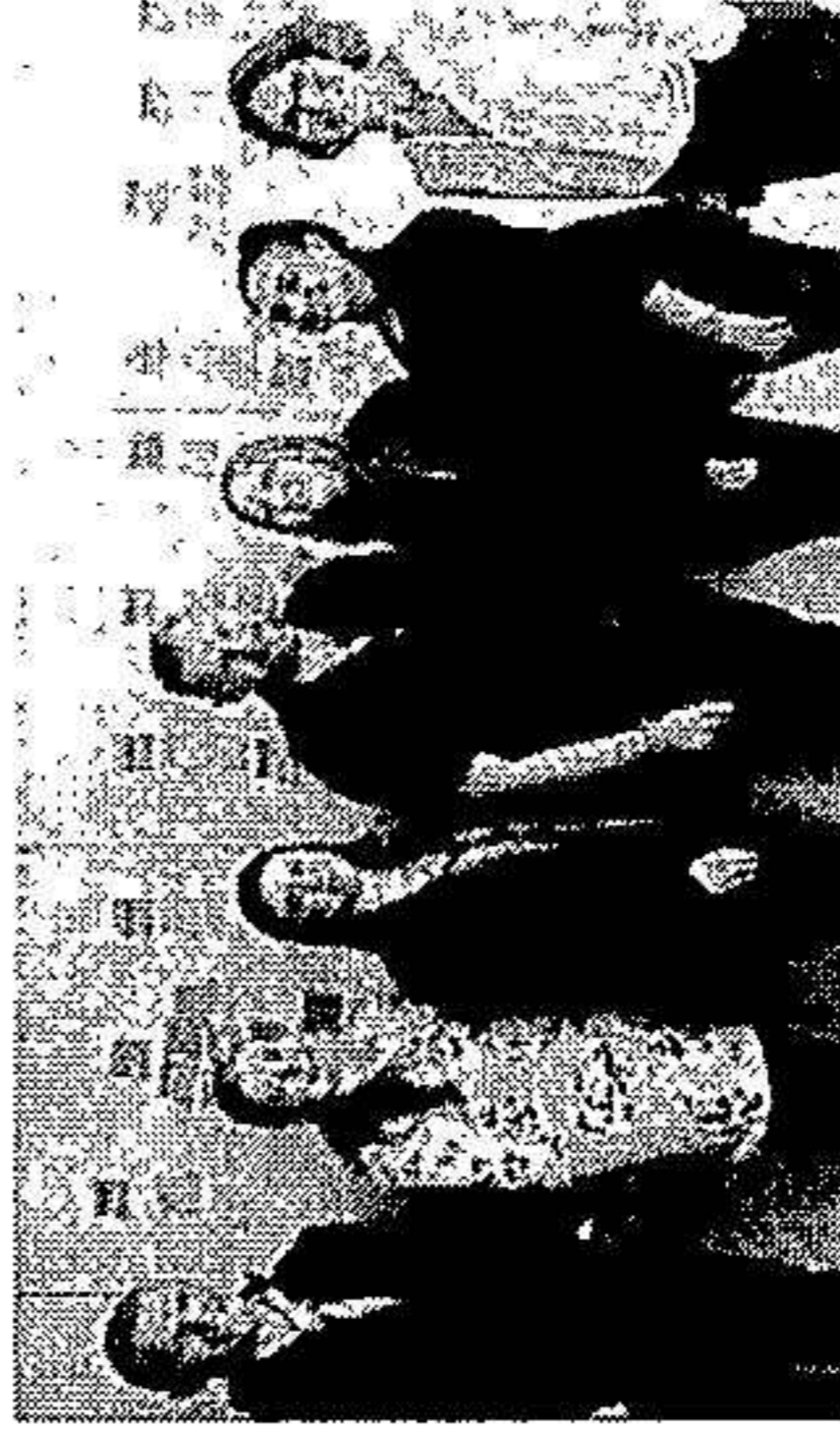
### Mångfaldsråd

År 2023 etablerade vi ett mångfaldsråd för att uppmuntra nya perspektiv i koncernledning och utmana hur vi arbetar med Mångfald, Inkludering och Tillhörighet (MIT). Mångfaldsrådet inkluderar sex anställda med olika bakgrunder som månatligen träffas för att diskutera och ge råd om åtgärder vi kan vidta för att skapa en mer inkluderande arbetsplats.

Sedan lanseringen i juni har rådet redan rekommenderat flera konkreta åtgärder som vi kommer att implementera under 2024.

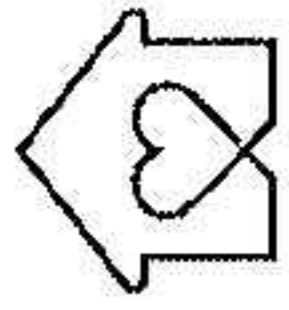
Dessa inkluderar:

- Utveckla ett MIT-utbildningsprogram för alla anställda
- Lyfta MIT-frågor i vår företagskommunikation
- Öka vårt fokus på mental hälsa



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8



Quality Living

Våra hyresgäster är hjärtat i vår mission. Vi är dedikerade att förenkla och förgylla hyresgästernas liv genom Friendly Homes, och det sker från första interaktion och slutar med en transparent utflytningsprocess.

#### Röster från våra hyresgäster

Trots det makroekonomiska klimatet har vi lyckats uppnå fina kundresultat över merparten av våra marknader. Vi är särskilt stolta över våra fina resultat i Polen och Storbritannien år 2023, som också var första året vi genomförde undersökningar där.

I linje med vår nya sociala färdplan har vi satt ambitiösa mål för våra kundundersökningar. Dessa mål återspeglar vår ambition att skapa trygga och inkluderande hem och grannskap för våra hyresgäster.

Se resultaten för 2023 på [sidan 169](#) i Hållbarhetsrapporten eller på vår [webbplats](#).

#### Säkerhet och inkludering

Vi vet från kundundersökningar att säkerhet är ett av de viktigaste områdena för våra hyresgästen samtliga länder. Där för arbetar vi aktivt för att säkerställa att våra fastigheter och omkringliggande områden ger våra hyresgästen känsla av trygghet.

Genom att använda tillräcklig belysning runt entréer och omkringliggande områden, säkra förvaringsutrymmen och se till att dörrar och lås underhålls, skapar vi trygghet i och utanför våra fastigheter.

Inkludering av våra hyresgäster är ett annat viktigt område för oss. Genom våra bostäder gör vi plats för en mångfald av hyresgäster från alla delar av samhället. År 2023 genomförde vi flera aktiviteter som främjar inkludering, som Barnens Dag i Norge, stöd för äldre i Tjeckien och ett nationellt partnerskap för ekonomisk inkludering i Nederländerna.

#### Innovation för att förgylla vardagslivet

Vi letar alltid efter sätt att utveckla och förnya våra tjänster i hopp om att förbättra livet för våra hyresgäster. År 2023 kunde vi lansera vår digitala plattform Heimstaden Property Platform i Tyskland. Liksom våra hyresgäster i Danmark, Norge och Nederländerna kan hyresgäster i Tyskland nu dra nytta av effektiva digitala tjänster och göra serviceförfrågningar online.

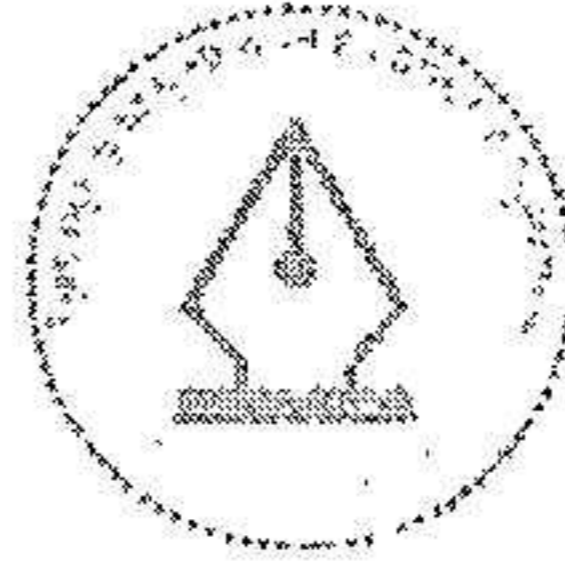
Heimmade är ett initiativ som uppmuntrar våra anställda till att dela med sig av idéer som kan förverkliga vår vision och stärka kundnöjdheten. Detta skapar innovation i vår kundresa och varje år väljer vi ut det bästa bidraget och implementerar det i vår verksamhet.

## Finansiell inkludering

I Nederländerna har vi gått samman med ett nationellt offentligt-privat initiativ, Nederlandse Schulproude (NSR), och genom det kunna kroka arm med andra företag och kommuner. Detta samarbete syftar till att främja ett ekonomiskt hälsosamt Nederländerna. Vi använder NSR för att proaktivt identifiera och hjälpa hyresgästerna som står inför ekonomiska utmaningar genom att koppla dem till professionell rådgivning och resurser för att förbättra deras ekonomiska välbefinnande.

## Studentsamarbete IKEA Sverige

Under 2023 genomförde vi ett pilotprojekt med IKEA Sverige i syfte att förbättra studentupplevelsen med Heimstaden. Att flytta hemifrån för första gången innebär många praktiska utmaningar, och vårt mål var att förenkla denna övergång samtidigt som vi också främjade funktionella och hållbara bostadsutrymmen. Genom fördesignade, anpassade heminredningspaket från IKEA och Heimstaden förenklade vi möbleringen av nya lägenheter och gjorde den mer kostnadseffektiv för studenterna. Vi utvärderar nu möjligheten att skala upp samarbetet till andra städer och marknader.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8



## Society Contribution

Som ett stort bostadsfastighetsbolag med verksamhet i nio länder, har vi stora möjligheter att påverka samhället. Det ligger i linje med vårt strategiska mål för samhällsbidrag, samt förväntningarna från våra intressenter, att vi bidrar till att skapa ett tryggt och inkluderande samhälle för alla.

För att nå våra mål samarbetar vi med lokala myndigheter och tredjepartsorganisationer.

### Inkluderande Bostäder

Ett tryggt hem är grunden för ett bra liv, och vi ser det som självklart att vi aktivt stödjer sårbara grupper som står långt ifrån bostadsmarknaden. Under 2023 satte vi upp ett ambitiöst mål att ha 5000 inkluderande bostadskontrakt fram till 2026, och vid slutet av 2023 hade vi totalt 4767 inkluderande bostadskontrakt. Se [sida 169](#) för ytterligare detaljer.

Inkluderande bostäder omfattar affordable housing-kontrakt och sociala kontrakt. Affordable housing är kontrakt som regleras av myndigheterna och har både en reglerad högsta hyresnivå och en reglerad högsta inkomstnivå för hyresgästerna. Sociala kontrakt fördelas i samverkan med tredjepartsorganisationer som är specifikt inriktade på att hjälpa sårbara grupper.

Sociala kontrakt är av naturen tidsbegränsade. Vårt mål är att de ska övergå till vanliga hyreskontrakt som ger långsiktig stabilitet. Genom detta mål arbetar vi för varaktig förändring där dessa hyresgästerna klarar sin bostadsförsörjning. Detta betyder också att vi behåller dem som hyresgäster och tredjepartsorganisationen kan stödja andra mer utsatta människor.

### Inkluderande jobb

Att ha ett stabilt arbete är ytterligare ett område där vi ser att vi kan göra verklig skillnad. Under 2023 satte vi upp ett ambitiöst mål att erbjuda 240 inkluderande jobb fram till 2026. År 2023 erbjöd vi 299 inkluderande jobb, se [sida 169](#) för ytterligare detaljer.

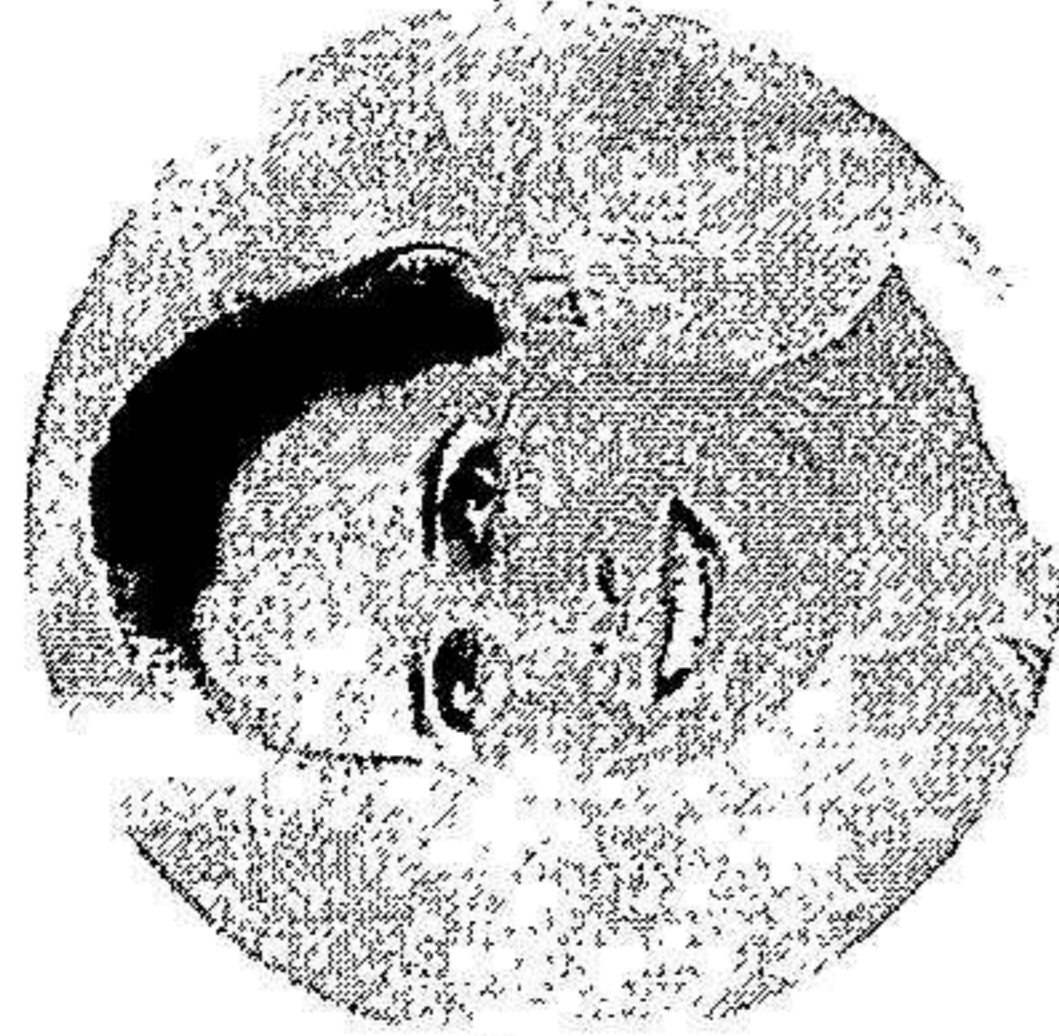
För att kunna mäta inkluderande jobb har vi definierat två grupper som står inför svårigheter att komma in på arbetsmarknaden; unga människor utan tidigare arbetslivserfarenhet och personer som stöter på fördomar i samhället som påverkar deras arbetsmöjligheter, exempelvis invandrare, långtidsarbetslösa eller personer med funktionsnedsättningar.

För att nå våra mål samarbetar vi med lokala kommuner och tredjepartsorganisationer.

### Påverkan bortom den dagliga verksamheten

Även om vi kan uppnå mycket genom vår dagliga verksamhet, vill vi skapa ytterligare positiv påverkan genom partnerskap. Det möjliggör ett bredare engagemang i våra lokalsamhällen samt bidrar till att lindra några av samhällets största utmaningar bortom våra egna marknader.

Den lokala ledningsgruppen väljer partnerskap som är relevanta för deras lokala marknad, såsom idrottsklubbar för barn, härbärgen för hemlösa, stöd till flyktingar och stöd till ungdomar i familjehem.



### Sociala kontrakt för ukrainska flyktingar

Som svar på kriget i Ukraina erbjöd vi 650 sociala kontrakt, samt ytterligare 200 vanliga kontrakt, för ukrainska flyktingar i Tjeckien. När de legala förhållandena ändrades stödde kontaktade vi proaktivt våra ukrainska kunder och erbjöd alternativa långsiktiga boendelösningar. Som ett resultat av detta valde 73% av de ukrainska flyktingarna att fortsätta hyra sin bostad av oss.

“Vi är glada att se att många av våra ukrainska hyresgäster har gått från sociala kontrakt till vanliga hyresavtal – ett avgörande steg för en framgångsrik integrering av flyktingar i det lokala samhället”

Anette Konar Ripple,  
Group Director for Social Sustainability

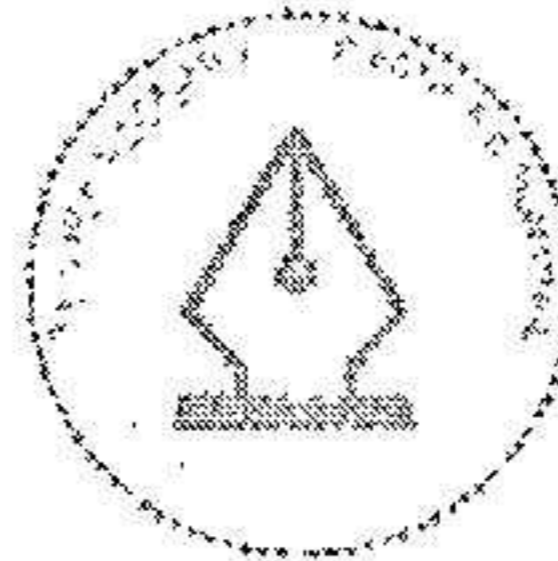


### Nytt partnerskap med Stockholms Stadsmission

Under 2023 breddade vi våra sociala kontrakt genom ett partnerskap med Stockholms Stadsmission. Partnerskapet fokuserar på bostäder för personer som är eller riskerar att hamna i hemlöshet. Stockholms Stadsmission ansvarar för bostadsförmedling och personligt stöd, medan vi tillhandahåller bostäderna. Stödet hjälper hyresgästerna att bli självförsörjande, med målet att överföra hyreskontraktet på egen hand.

“Hemlösheten i Sverige ökar varje år, och därför är vi glada att Heimstaden vill samarbeta med oss och bidra till en mer human bostadsmarknad på kort och lång sikt.”

Tanja Küller,  
Chef för Bostadsförmedlingen,  
Stockholms Stadsmission



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24830ABF6AB6



## A Home for a Home

Genom vårt partnerskap med SOS Barnbyar har vi nått ut till över 73 000 utsatta barn i 26 länder sedan samarbetet inleddes 2021.

### Stödja en ny strategisk riktning

Genom vår globala portfölj har vi kunnat stödja SOS Barnbyars strategiska skifte till att förebygga familjeseparationer. Detta strategiska skifte tar ett helhetsgrepp för att adressera rotorsakerna till att barn inte kan bo kvar i sina familjer. SOS Barnbyar arbetar med familjestärkande åtgärder, med att utbilda lokalsamhällen kring barns rättigheter, och att skapa systemförändringar tillsammans med lokala myndigheter. Som betydelsefull partner kan vi bygga en programportfölj som stödjer detta strategiska skifte och på så sätt skapa mer långsiktiga effekter för barn.

### Innovationsfrämjande

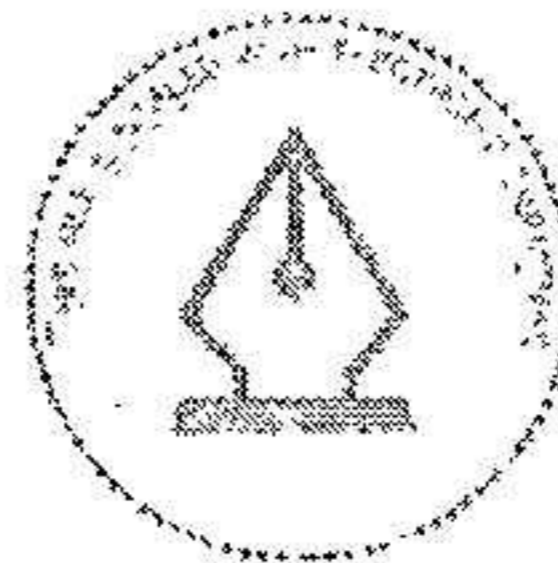
Genom A Home for a Home har vi kunnat stödja nya pilotprogram i Rwanda, Etiopien, Tanzania, Somalia och Ghana. Dessa program fokuserar på att återförena gatubarn med sina familjer, förhindra barnarbete och inför hållbar hydroponisk odling för att bekämpa livsmedelsbrist på grund av torka. Att stödja sådana pilotprogram är i linje med Heimstadens entreprenöranda och uppmuntrar SOS att utmana sitt tanke sätt. Dessa program har även potential att genomföras i andra länder och göra ännu större avtryck för utsatta barn.

## Kampen mot barnarbete i Ghana

I Ghana finns det över 2,4 miljoner ekonomiskt aktiva barn. Barn tvingas ofta in i svåra arbetssituationer på grund av extrem fattigdom i deras familj. Med stöd från A Home for a Home har SOS Ghana startat ett pilotprogram som adresserar orsakerna till barnarbete och stödjer rehabiliteringen av dessa barn. Programmet samarbetar med polisen och andra aktörer för att skydda barn från barnarbete och ge dem tillgång till medicinsk vård, inklusive psykosociala stödsessioner och annat rehabiliteringsstöd. Programmet arbetar också med familjerna för att stödja dem att bli ekonomiskt oberoende, vilket förhindrar att barn behöver arbeta. Man samarbetar också med lokala myndigheter för att verka för bättre lagstiftning och genomförande.

## Stödlägenheter i Oslo

I Norge kan socialtjänsten under vissa omständigheter separera barn från sina familjer och placera dem hos lämpliga vårgivare. Ofta planeras besöksställen med föräldrarna för att minimera trauma och upprätthålla familjeband. Dessa besök sker vanligtvis på olämpliga platser såsom socialtjänstens kontor eller livliga kaféer, vilket orsakar oro. Som svar på detta samarbetade vi med SOS och lokala socialtjänstkontor i Oslo för att tillhandahålla med Heimstadens lägenheter för denna typ av besök. Våra utrymmen är välutrustade med kök, möblerat vardagsrum, sovrum och leksaker, vilket erbjuder barnen en bekväm och normal familjeupplevelse, vilket leder till fler positiva besök. Initiativet startade som ett pilotprojekt 2022, och detta unika program har under 2023 visat sig vara framgångsrikt, vilket bevisat modellen. Socialtjänsten planerar att överta hyran och kostnaderna i mitten av 2024.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24830ABF6AB8

# Bolagsstyrningsrapport

“Styrelsen är bestämd i sitt åtagande att ytterligare utveckla Heimstaden Bostads bolagsstyrning med målet att stärka förtroendet från intressenterna”

Helge Leiro Baastad  
Styrelseordförande

God bolagsstyrning är central i Heimstaden Bostads kultur och skapar förtroende från aktieägare, hyresgäster, anställda och samhället vi verkar i. Bolagsstyrningsmodellen stödjer styrelsen och koncernledningen för att säkerställa bolagets hållbara framgång genom effektiv daglig förvaltning.

Mandatet från aktieägarna är att generera en hög och långsiktigt stabil avkastning. För att säkerställa detta krävs en god bolagsstyrning med en tydlig ansvarsfördelning mellan aktieägare, styrelse och koncernledning.

## Regler och föreskrifter

Som ett svenskt publikt aktiebolag med företagsobligationer noterade på Euronext Dublin och Oslo-börsen lyder bolaget under flertalet regler och föreskrifter.

Ramverket för bolagsstyrningen omfattar följande:

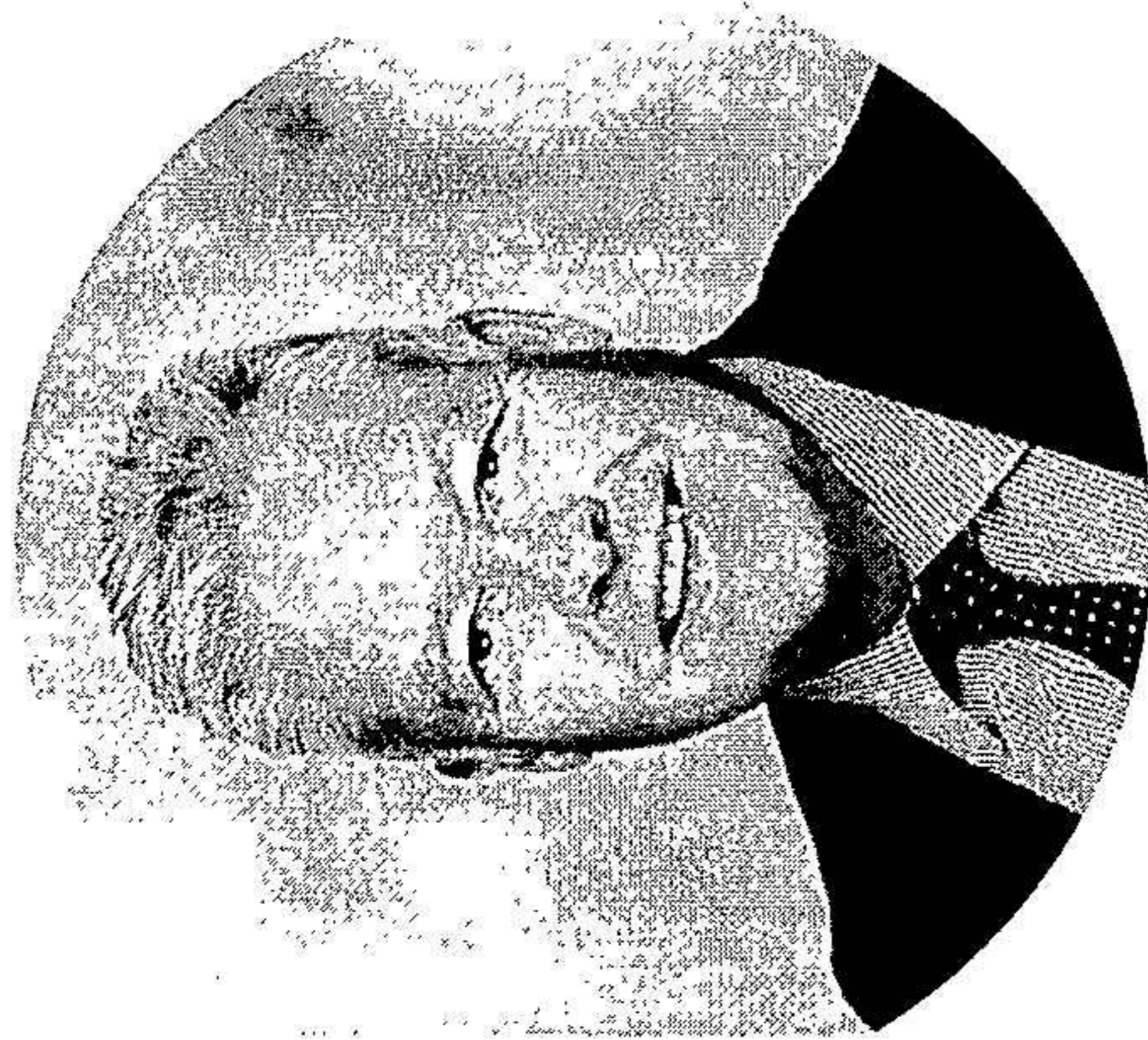
- Den svenska aktiebolagslagen
- Den svenska årsredovisningslagen
- Bolagsordningen för bolaget
- Aktieägaravtalet mellan Heimstaden AB och institutionella investerare ("Aktieägaravtalet")
- Direktiv från bolagsstämman
- Svensk kod för bolagsstyrning, "Koden"
- Andra svenska och utländska lagar och föreskrifter, vid behov
- Heimstaden Bostads riktlinjer för policyramverk

Bolaget ingår avtal med Heimstaden AB (genom dess dotterbolag Heimstaden Group Manager AB, "Förvaltaren") som koncernansvarig. Förvaltaren har det strategiska och administrativa ansvaret för bolagets verksamhet, och styrelsen utför översikt av Förvaltarens genomförande och bolagets åtaganden. Förvaltarens ansvarsområden framgår i förvaltningsavtalet.

Heimstaden Bostad äger, genom sina dotterbolag, den operativa plattformen som utgör portfölj- och fastighetsförvaltningen. Förvaltaren har översikt och tillsyn över utförandet enligt det landspecifika förvaltningsavtalet.

Utöver aktieägaravtalet, koncernledningsavtalet och bolagsordningen följer bolaget också ett internt policyramverk som definierar arbetssättet.

Heimstaden Bostad har beslutat att följa de delar av Koden som styrelsen anser vara relevanta för bolaget i förhållande till dess verksamhet och ägarstruktur. Denna bolagsstyrningsrapport har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och koden. [Avvikelser från Koden återges på sidan 33.](#)



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

**Aktiestruktur och ägare**

Heimstaden Bostad ägs av Heimstaden tillsammans med långsiktiga institutionella investerare. Heimstaden har lång erfarenhet av att förvärva, utveckla och aktivt förvalta bostadsfastigheter samt har det övergripande strategiska ansvaret för Heimstadens Bostad.

Aktieägarna innehar en kombination av B-aktier och stamaktier. B-aktierna har företräde och rättigheter till en fördelnerad nivå av utdelning men har lägre rösträtt än stamaktier. Utdelning på stamaktier fastställs vid bolagsstämman och är beroende av årets resultat, finanspolicy och övergripande likviditetsbehov. Utdelningen på B-aktier är föremål för vissa villkor som betalas in natura för att balansera förhållandet mellan vanliga aktier och B-aktier, och eventuell kontantutbetalning är föremål för vinsten under ett givet år, finanspolicy och övergripande likviditetsbehov.

Heimstaden äger en större andel stamaktier i relation till B-aktier i jämförelse med institutionella investerare.

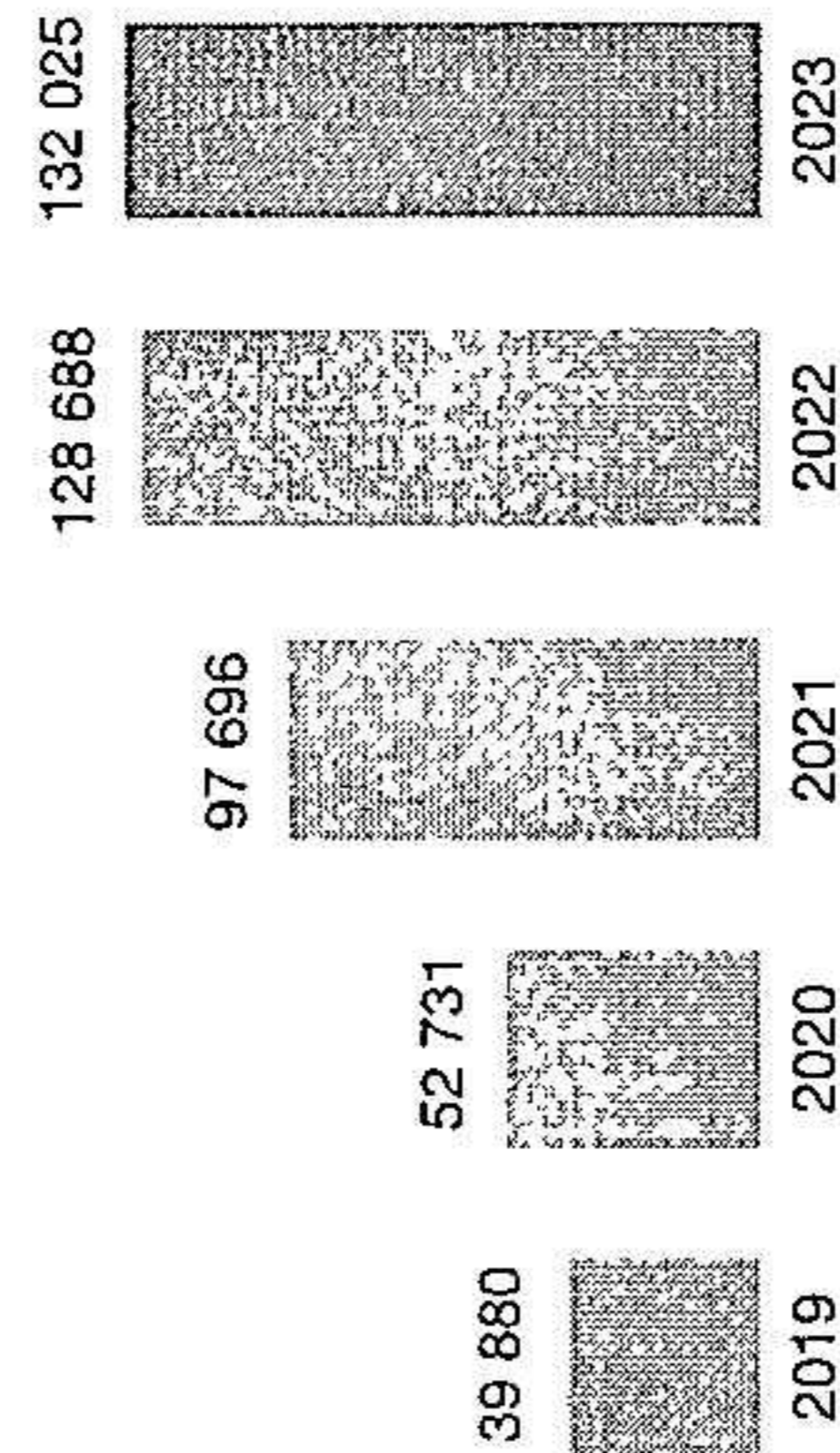
**Partnerskap med Allianz**

Allianz har över SEK 15 miljarder (cirka 1,4 miljarder euro) investerat i två partnerskap med oss, en betydande del av våra svenska och tyska portföljer.

**2023 Nyemissioner**

Tog in 3,3 miljarder SEK i nytt kapital från befintliga ägare i mars 2023.

**Akkumulerat kapitaltillskott<sup>1</sup>**  
Miljoner SEK



**Ägarstruktur per den 31 December 2023**  
Miljarder SEK

	2013	2013	2013	2020	2021	Totalt kapital <sup>2</sup>	Kapitalandel, %	Röstandel, %
Heimstaden AB						41	34,8	50,1
Alecta						46	39,4	30,4
Ericsson Pensionsstiftelse						2	1,6	1,2
Folksamgruppen						23	19,2	14,5
Pensionsmyndigheten						2	2,1	1,6
Övriga investerare						3	2,8	2,2
<b>Totalt</b>						<b>117</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

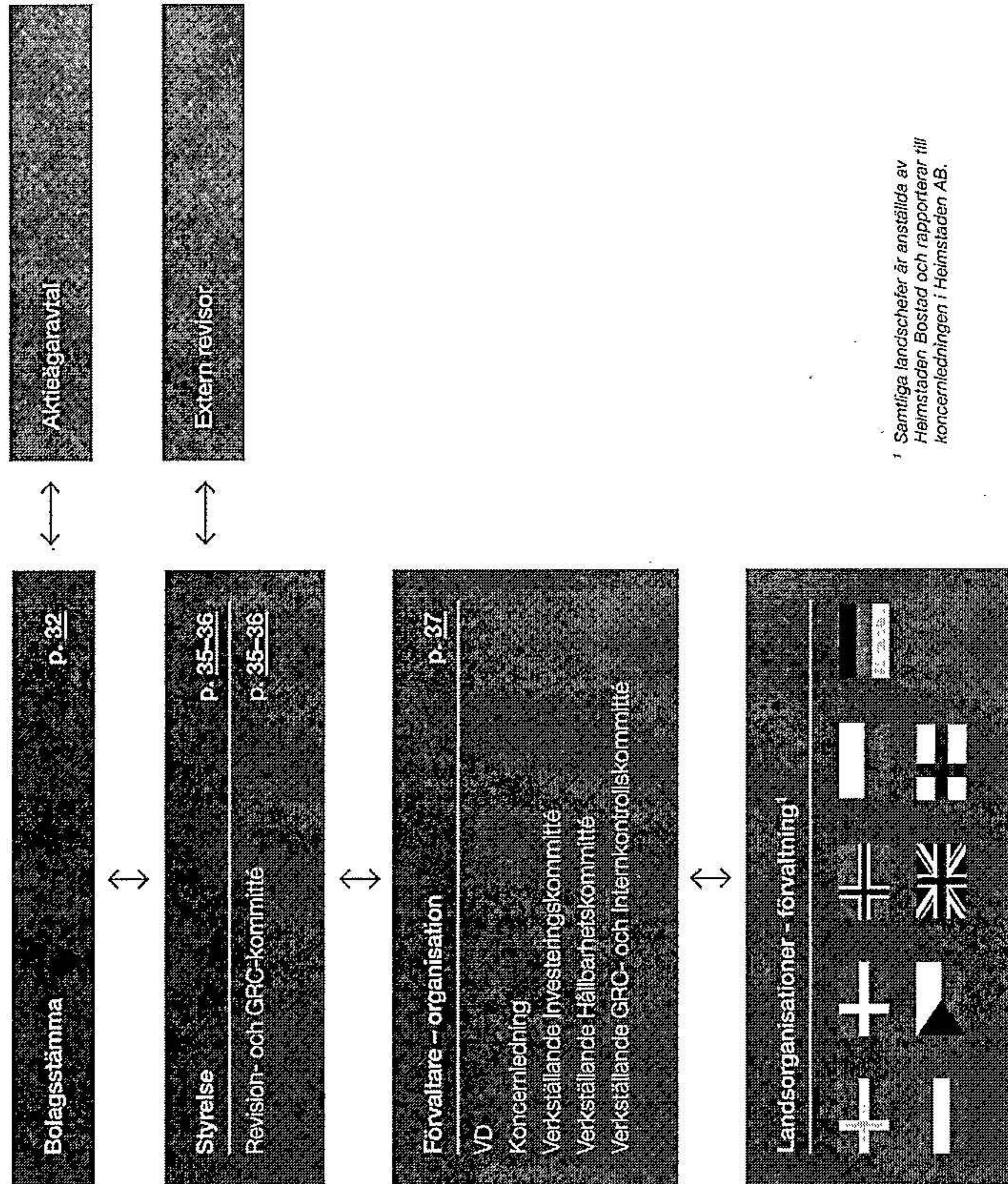
<sup>1</sup> 2,4 miljarder SEK i utdelning återinvesteras i nyemissioner. Se sidan 72 för mer information.

<sup>2</sup> Substansvärde (nettotillgångsvärde, NAV) inklusive minoritetsinnehav och hybridobligationer med upplupen ränta. Se sidan 102 för mer information.

Heimstaden Bostad AB (publ)

**Bolagsstyrningsstruktur**

Heimstaden Bostads verksamhet leds, kontrolleras och följs upp i enlighet med aktieägaravtalet, koncernledningsavtalet, landsförvaltningsavtalet samt policyer och interna ramverk fastställda av styrelsen och förvaltaren.



<sup>1</sup> Samtliga landschefer är anställda av Heimstaden Bostad och rapporterar till koncernledningen i Heimstaden AB.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

### Ordinarie bolagsstämma

Aktieägare utövar inflytande vid den ordinarie bolagsstämman, som är Heimstaden Bostads högsta beslutande organ, och som hålls årligen. Aktieägare kan närvara och rösta antingen personligen eller via fullmakt.

Bolagsstämman godkänner bolagsordningen, väljer styrelsemedlemmar, ordförande och revisorer och fastställer deras arvoden. Vidare fastställer bolagsstämman också årsredovisningen, hur bolagets vinst ska disponeras och beslutat om ansvarighet för styrelsemedlemmar och VD.

### Bolagsstämma 2023

Bolagsstämman 2023 hölls per capsulam den 6 mars 2023. Vid stämman närvarade samtliga aktieägare. En sammanfattning av protokollet och information om bolagsstämman 2023 finns på [www.heimstadenbostad.com](http://www.heimstadenbostad.com).

Bland annat beslutade bolagsstämman:

- Godkännande av bolagets årsredovisning.
- Fördelade bolagets vinst i enlighet med förslaget – det vill säga att högst 6 741 871 901 SEK fördelades till aktieägarna och 112 561 627 514 SEK överfördes till en ny räkning
- Bevilljade styrelse och VD ansvarighet för räkenskapsåret 2022
- Omvalde styrelseledamöterna Casper von Koskull, Ivar Tollefsen, Anna Magnusson, John Giverholt, Axel Brändström, Birgitta Stenmark, Vibeke Krag och Bente A. Landnes samt bevilljade Stefan Attefall ansvarighet från hans roll som styrelseledamot
- Omvalde styrelsens ordförande Casper von Koskull
- Omvalde EY som revisor
- Godkände arvodet som föreslogs för styrelsen och revisorn

### Extra bolagsstämmor under 2023

Under 2023 höll bolaget tre extra bolagsstämmor som antog de aktieemissioner som närmare beskrivs på sidan 72 och beslutade att styrelsen ska bestå av följande 9 personer:

- Helge Leiro Baastad, ordförande (ersatte Casper von Koskull från augusti 2023)
- Klas Åkerbäck
- Daniel Kristiansson (ersatte Axel Brändström från december 2023)
- Ivar Tollefsen
- John Giverholt
- Fredrik Reinfeldt
- Rebecka Elkert (ersatte Birgitta Stenmark från augusti 2023)
- Vibeke Krag (avgick den 31 december 2023)
- Bente A. Landnes

För information om aktieägare och Heimstaden Bostads förtagsobligationer, se sida 78 och [www.heimstadenbostad.com](http://www.heimstadenbostad.com).

### Valberedning

Styrelseledamöter väljs av bolagsstämman för en period som varar fram till nästa ordinarie bolagsstämma. På grund av Heimstaden Bostads begränsade ägarbas har aktieägarna beslutat att inte inrätta någon valberedning, eftersom aktieägarnas rätt att nominera styrelseledamöter regleras i aktieägaravtalet. Högst sex av elva styrelseledamöter nomineras av majoritetsägaren Heimstaden. Den största institutionella ägaren nominerar två ledamöter och den näst största och tredje största institutionella ägaren nominerar en ledamot vardera.

## Höjdpunkter från styrelsens agenda 2023

### Första kvartalet

- Godkände års-, hållbarhets- och bolagsstyrningsrapport för 2022
- Granskning av balansräkningen inklusive kapitalstruktur och utdelningsrekommendation
- Träffade externa revisorer
- Granskade finanser, bygg, marknads- och investeringsstrategier
- Godkände social färdplan
- Meddelande om årsstämma
- Konstituerande möte med den nya styrelsen
- Godkände uppdaterat styringsramverk
- Godkände finansieringsavtal, erbjudande om förvärv och EMTN-programuppdatering
- Val av ny VD
- Godkände nya instruktioner för VD
- Godkände koncernens auktorisationsmatris

### Andra kvartalet

- Godkände delårsrapport Q1
- Analys av finansiella förpliktelser
- Marknadsuppdatering och granskning av finans och förvaltning
- Genomgång från ordföranden för revisions- och GRC-kommittén
- Ändring i styrelsens sammansättning
- Analys av mediebevakning
- Strategiarbete i Berlin

### Tredje kvartalet

- Godkände delårsrapport Q2
- Marknadsuppdatering och granskning av finans och förvaltning
- Genomgång från ordföranden för revisions- och GRC-kommittén
- Uppdaterad finanspolicy
- Godkände inrättandet av en intern revisionsfunktion från 2024
- Godkände finansieringsavtal
- Genomgång av privatiseringsstrategi

### Fjärde kvartalet

- Godkände delårsrapport Q3
- Marknadsuppdatering och granskning av finans och förvaltning
- Godkände uppdaterat styrsystem, inklusive en ny nyckelpolicy
- Genomgång av mediebevakning
- Godkände erbjudande om förvärv
- Uppdatering om privatiseringsstrategi
- Godkände budget för 2024



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

**Styrelsen**

Styrelsen ansvarar för att övervaka och organisera bolagets verksamhet. Enligt bolagsordningen består styrelsen av tre till elva ledamöter, med upp till fem suppleanter. Styrelseledamöterna väljs in på bolagsstämman för en period som varar fram till nästa ordinarie bolagsstämma, med undantag för uppgifter som tilldelats Revisions- och GRC-kommittén.

Ordföranden ansvarar för att styrelsens arbete är välorganiserat och genomförs effektivt samt för att styrelsen uppfyller sina åtaganden.

Ordföranden ansvarar för att de övriga styrelsemedlemmarna får den information och dokumentation som krävs för att kunna upprätthålla en hög kvalitetsnivå på diskussioner och beslut, samt att kontrollera att styrelsens beslut verkställs.

- Driva igenom och kontrollera att bolaget levererar utifrån sina övergripande mål och sin strategi
- Godkänna väsentliga finansiella och fastighetsrelaterade transaktioner
- Utnämna, utvärdera och, vid behov, entlediga VD om bolagets ESG-policy, med syftet att säkerställa bolagets långsiktiga förmåga att skapa värde
- Godkänna budgetar, årsredovisningar och kvartalsrapporter
- Godkänna hållbarhetsstrategi och utvärdera bolagets prestation
- Säkerställa att det finns ett effektivt system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och de risker som är förknippade med dess verksamhet
- Säkerställa att det finns en tillfredsställande process för att övervaka bolagets efterlevnad av lagar och förordningar

som är relevanta för bolagets verksamhet, liksom tillämpningen av interna riktlinjer i interna styrande dokument

- Säkerställa att Förvaltaren utförande av bolagets externa kommunikation genomförs av transparenst och att den är korrekt, tillförlitlig och relevant.

Styrelsens arbete följer en årsplan. Under 2023 höll styrelsen 10 möten. De berörda befättningshavarna hos Förvaltaren och styrelsens sekreterare deltar i styrelsemötena. Övriga ledande befättningshavare hos Förvaltaren deltar vid behov. Förvaltarens VD och andra chefer presenterar den operativa och ekonomiska utvecklingen vid ordinarie styrelsemöten. Styrelsen genomför granskningar med revisorn, där revisorns rapporter behandlas. Revisorn har också möten med styrelsen där ledningen inte närvarar.

För mer information om styrelsemedlemmarna, se sidorna 35–37 och [not 2.6 på sidan 57](#).

**Revisions- och GRC-kommittén**

Styrelsens övergripande ansvar kan inte delegeras. Dock har riskhantering och regel efterlevnad, utökat kommitténs mandat till att hantera frågor om revision och styrning, risk och efterlevnad och förbereda sådana frågor för beslut av styrelsen. Kommittén är ett rådgivande arbetsutskott som är underställt Heimstaden Bostads styrelse när det gäller styrning, risker, finansiell rapportering, extern revision, intern kontroll, regel efterlevnad och riskhantering. Kommittén tillsätts av styrelsen och åtgärder som styrelsen beslutar om.

Under 2023 bestod kommittén av följande medlemmar: John Giverholt (kommittéordförande), Axel Brändström (Daniel Kris-

tiansson från december 2023) och Bente Landsnes. Samtliga medlemmar är oberoende i förhållande till bolaget och dess ledningsgrupp, en medlem är oberoende i förhållande till de större aktieägarna, och ordföranden är kommitténs expert på finansiell redovisning.

**Utvärdering av styrelsen**

Styrelsens ordförande är ansvarig för att utvärdera styrelsens arbete, inklusive insatserna från dess enskilda medlemmar. Detta uppnås genom en årlig strukturerad utvärdering.

**Arvode till styrelseledamöter och ledningsgrupp**

Arvodet till styrelsen regleras indirekt av aktieägaravtalet, som fastställer att ingen ersättning ska betalas ut till styrelseledamöter, förutom ordföranden och styrelseledamöter som nominerats enligt aktieägaravtalet (och som inte är anställda av en part i aktieägaravtalet).

Ingen ersättning betalas till ledningsgrupperna eftersom förvaltningsfunktionen tillhandahålls av Heimstaden AB. Bolagsstämman fastställer arvodet för styrelseledamöterna och beslutar hur arvodet ska fördelas mellan ledamöterna och styrelsens kommittéer. Oberoende direktörer ersätts enligt följande; Casper von Koskull/Heige Leiro (styrelsens ordförande) 960 000 SEK och Bente A. Landsnes 400 000 SEK, respektive.

**Sammansättning och mångfald**

Styrelsen ska bestå av en välbalanserad mix av individer med de nödvändiga kunskaperna, expertisen, bakgrund, könstillhörighet, ålder samt oberoende från bolaget och dess huvudägare, för att säkerställa att bolaget uppnår sina strategiska mål på ett ansvarsfullt och framgångsrikt vis. Heimstaden Bostad

arbetar för att uppnå en balanserad mångfaldsmix och år 2023 bestod styrelsen av 33% kvinnor och 67% män.

Vidare ser styrelsen till att fokusera på mångfald i verksamheten via Förvaltaren. Mångfald omfattas av vår uppfostrandekod och vår manual för personal och kultur. Det är ett fokusområde inom rekrytering, jämlik lön, rapportering och en viktig del i vår strategiska hörnsten "Friendly Workplace". vilket formar vår företagskultur. År 2023 bildades ett mångfaldsråd utifrån ansökningar från anställda, i syfte att regelbunden insikter och föreslå förbättringar utöver perspektivet från ledningsmöten och styrelserum. Mångfald ingår också i den lednatliga medarbetarundersökningen om anställdas engagemang och välbefinnande.

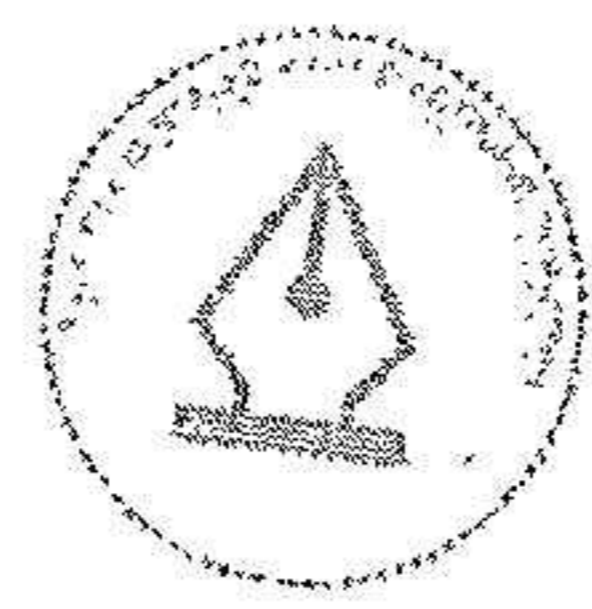
**Styrelsens oberoende**

Heimstaden Bostad följer Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) angående kravet att majoriteten av styrelsemedlemmarna valda av bolagsstämman måste vara oberoende i förhållande till Heimstaden Bostad och dess högre ledning, och att minst två av dessa även ska vara oberoende i förhållande till Heimstaden Bostads huvudägare (dvs. aktieägare som äger mer än 10% av aktierna och rösterna i bolaget).

**Avvikelser från Koden**

Heimstaden Bostad följer reglerna i Koden, med undantag för det som beskrivs nedan.

Bolaget avviker från reglerna i 1.1 och 1.2 i Koden eftersom alla bolagsstämmor hålls per capsularum och inga fysiska möten äger rum. På grund av begränsad aktieägarbas och det faktum att alla aktieägare samtycker till detta finns det inget behov av att offentliggöra datum för bolagsstämmor eller att genomföra fysiska möten.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Bolaget avviker från reglerna i 1.3, 2.1–2.7, 4.6 och 8.1 i Kodex eftersom ingen nomineringskommitté har tillsatts. På grund av den begränsade aktieägarbasen och det faktum att aktieinnehavet och utnämningen av styrelseledamöterna regleras i aktieägaravtalet finns det inget behov av en valberedning. Det ansvar som vanligtvis åläggs en valberedning regleras antingen i aktieägaravtalet eller hanteras av styrelsen som helhet.

Bolaget avviker från reglerna i 9.1–9.9 i Kodex eftersom ingen ersättningskommitté har inrättats och inga formella riktlinjer för ersättningar tillämpas av bolaget. I Heimstaden Bostad regleras styrelsearvoden av aktieägaravtalet. Ingen ersättning betalas till ledningsgrupperna eftersom förvaltningsfunktionen tillhandahålls av Heimstaden.

Styrelsen gjorde bedömningen 2022 att bolaget inte behövde en formaliserad intern revision utöver de befintliga processerna och funktionerna för intern styrning och kontroll. Under 2023 föreslog styrelsen att det var dags och en intern revisionsfunktion kommer därför att vara på plats senast sommaren 2024. Revisions- och GRC-kommittén godkände uppdraget för intern revisionsfunktionen i oktober.

#### Extern revisor

Revisorn utses av bolagsstämman baserat på ett förslag från styrelsen. Vid bolagsstämman 2023 valdes revisionsfirman EY

för perioden fram till och med bolagsstämman 2024, med auktoriserade revisorn Jonas Svensson som huvudrevisor.

#### Ersättning till revisor

Millioner SEK	2023	2022
Revisionsuppdrag	29	26
Revisionsrelaterade aktiviteter utöver revisionsuppdraget	3	2
Övriga uppdrag	–	1
<b>Totalt</b>	<b>32</b>	<b>29</b>

#### Förvaltarens ledande befattningshavare

Heimstaden Bostad har ett förvaltningsavtal med Förvaltaren och har således inga egna exekutiva befattningshavare.

VD:s ansvar regleras av koncernledningsavtalet och en skriftlig instruktion som definierar ansvarsfördelningen mellan styrelsen och VD:n. VD:n rapporterar till styrelsen och presenterar en VD-rapport vid varje styrelsemöte, inklusive information om hur verksamheten utvecklas baserat på styrelsens beslut.

Förvaltarens ledande befattningshavare omfattar 13 personer, som illustreras på [sidan 37](#).

Förvaltaren har organiserat sina verksamheter med en koncernledning för att leverera de tjänster som omfattas av koncernledningsavtalet och säkerställa bolagets strategiska och operativa utveckling samt översikt gällande prestation.

För att säkerställa bolagets fortsatta framgång har Förvaltaren organiserat sitt arbete under olika verkställande kommittéer, för närvarande följande:

Verkställande investeringskommittén: består av nyckelpersoner inom Förvaltaren och leds av styrelseledamoten John Giverholt. Denna kommitté ansvarar för att granska och besluta om alla fastighetsaffärer, med stöd av relevanta investeringssteam, och säkerställa attraktiva affärsvillkor och strukturer samt grundlig riskbedömning. Kommittén beslutar om följande frågor:

- Diskretionärt godkännande av fastighetsförvärv på under 500 miljoner SEK
- Beslut att rekommendera transaktioner över 500 miljoner SEK till styrelsen för Heimstaden Bostad
- Beslut att rekommendera etableringar på nya marknader i enlighet med aktieägaravtalet.

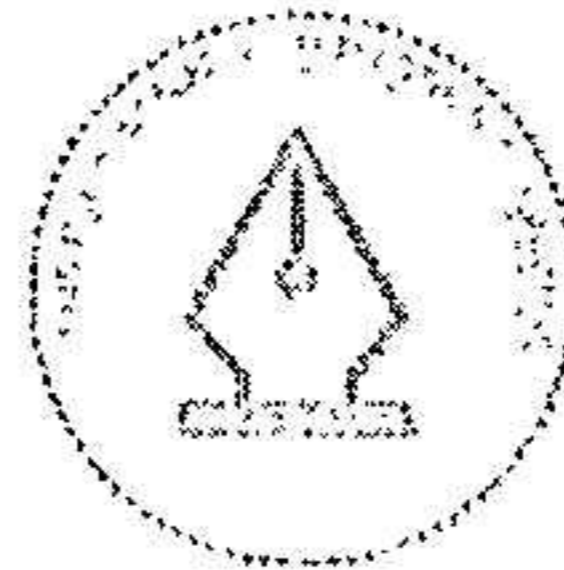
Verkställande hållbarhetskommittén: Chief Sustainability Officer leder denna kommitté och är ansvarig för att utveckla bolagets hållbarhetsstrategi och säkerställa genomförandet inom alla

områden inom bolaget. Kommittén beslutar om följande frågor för att säkerställa det bästa för bolaget:

- Frågor som ska presenteras för styrelsen
- Frågor av större vikt eller av principiell betydelse
- Frågor av gemensamt intresse för flera avdelningar
- Hållbarhetsrelaterade policies och ställningstaganden
- KPI:er och mål för bolaget.

Verkställande GRC- och Internkontrollkommittén: En koncernövergripande kommitté som hanterar alla frågor gällande styrning, risk och efterlevnad (GRC) samt interna kontrollfrågor som är relevanta för ledningen för att utvärdera verksamheten ur ett omfattande GRC-perspektiv och intern kontroll. Kommittén har i uppdrag att:

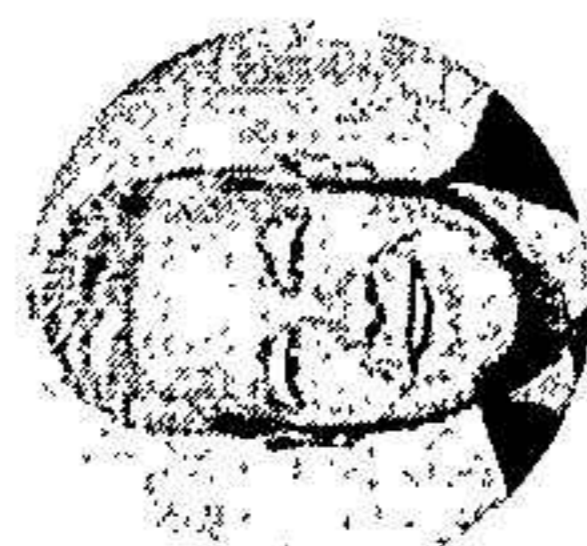
- Organisera GRC och säkerställa samstämmighet inom ledningen
- Utvärdera GRC-frågor i bolagets verksamhet
- Stödja ledningen i att implementera GRC-överväganden i alla stora beslutsprocesser
- Säkerställa att GRC-policyramverket efterlevs
- Utvärdera relevanta revisionsresultat presenterade av internrevision och diskutera/föreslå förbättrings- och fokusområden för ledningen i samförstånd med styrelsens revisions- och GRC-kommitté



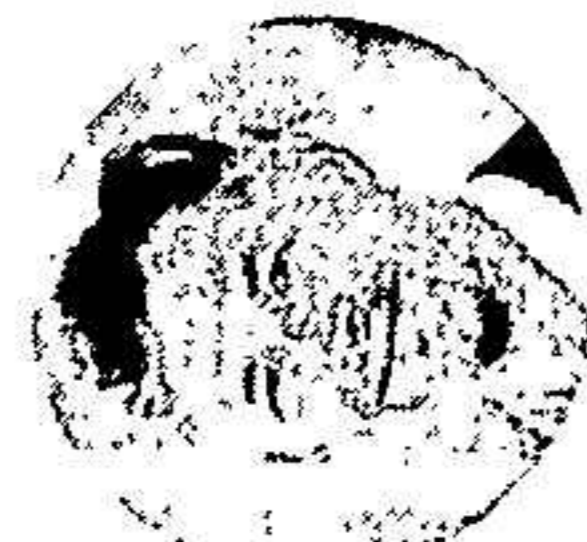
This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## Styrelse



**Helge Leiro Baastad**  
Styrelseordförande



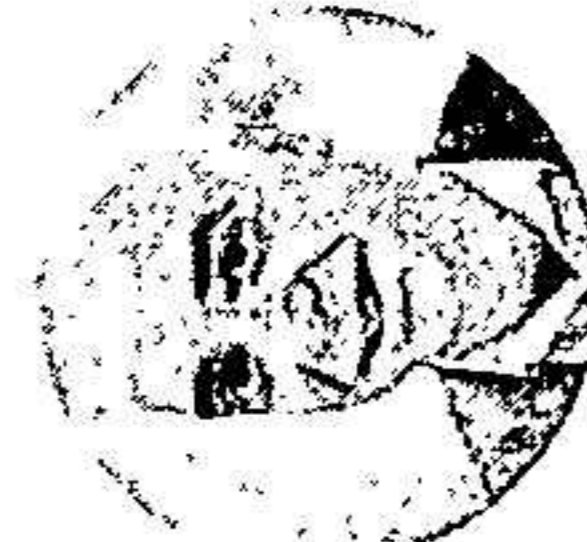
**Daniel Kristiansson**  
Styrelseledamot



**Rebecka Elkert**  
Styrelseledamot



**John Giverholt**  
Styrelseledamot



**Klas Åkerbäck**  
Styrelseledamot

Invald år	2023 (Augusti)	2023 (Augusti)	2023 (Augusti)	2023 (Mars)	2023 (Mars)
Född	1960	1974	1974	1974	1973
Nationalitet	Norsk	Svensk	Svensk	Norsk	Svensk
Utbildning	Masterexamen i företagsekonomi, NHH i Norges Handelshøyskole	Magisterexamen i finans, Handelshögskolan i Stockholm	Masterexamen i företagsekonomi, Uppsala Universitet	Magisterexamen i redovisning och revision, NHH Norges Handelshøyskole	Magisterutbildning i finansiell ekonomi, Stockholms Universitet
Övriga uppdrag	Ordförande för styrelsen för Bertel O. Steen och Kavli Holding AS.	Ordförande för alternativa investeringar i Folksam.	Ordförande för alternativa investeringar i SEB.	Ordförande för alternativa investeringar i Folksam.	Senior portföljförvaltare Fastigheter, som leder Alectas direkta internationella fastighetsinvesteringar.
Tidigare erfarenhet	Baastad har flera år i ledningen av erfarenhet som VD för det nordiska försäkrings- och pensionsbolaget Gjensidige och har omfattande erfarenhet av finansiering och bolagsstyrning.	Daniel Kristiansson är Stewardship and Corporate Governance Specialist på Alecia. Tidigare var han investeringsdirektör på Finansdepartementet i Sverige och fokuserade på ställtägda bolag. Hans styrelseerfarenhet omfattar positioner på Vattenfall, Sweetfund International och Industrifonden.	Elkert har omfattande investeringserfarenhet och har tidigare haft roller som chef för hållbara investeringar på Carnegie Investment Bank och portföljförvaltare för alternativa investeringar samt ESG-ansvarig i SEB.	Elkert har omfattande erfarenhet av kapitalmarknaderna som CFO för DNB och VD för Ferd. Tidigare styrelseledamot i Telenor, Kongsberg Gruppen, Gjensidige Forsikring och Scalex Solår.	Klas Åkerbäck är en portföljförvaltare med senior erfarenhet och kunskap om fastighetsinvesteringar. Han har innehaft nyckelpositioner på Trophé Fastighets AB och Tredje AP-fonden, där han lett utvärderingen och genomförandet av investeringsstrategier. Klas har också varit involverad i grundandet och ledningen av flera bostadsfastighetsbolag, inklusive Fastighets AB Regio och Trophé Fastighets AB.
Oberoende till bolaget	Ja.	Ja.	Ja.	Ja.	Ja.
Oberoende till huvudägaren	Ja.	Nej. Står i beroendeställning i förhållande till bolagets största aktieägare genom sin anställning i Alecia.	Nej. Står i beroendeställning i förhållande till bolagets största aktieägare genom sin anställning i Folksam.	Nej. Står i beroendeställning till bolagets största aktieägare genom sin relation med huvudägaren Fredensborg AS.	Nej. Står i beroendeställning i förhållande till bolagets största aktieägare genom sin anställning i Alecia.
Egna och närståendes aktieinnehav 2022	-	-	-	-	-
Närvaro vid styrelsemöten	9 of 24	2 of 24	9 of 24	23 of 24	15 of 24
Närvaro vid revisions- och GRC-utskotts möten	-	-	-	Styrelseordförande, 4 of 4	-



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8



Vibeke Krag  
Styrelseledamot

Invald år 2021<sup>1</sup>

Född 1962

Nationalitet Dansk

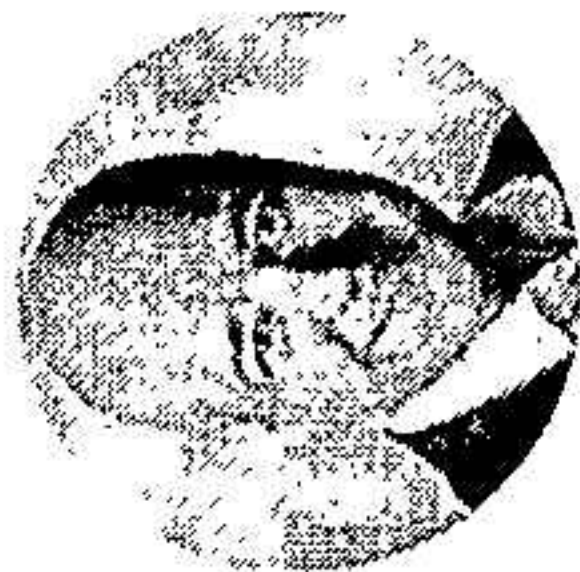
Utbildning Master i juridik, Københavns Universitet

Övriga uppdrag

Tidigare erfarenhet

Styrelseledamot i ATP, Gjensidige Forsikring ASA, Nykredit A/S och danska Konkurrens- och Konsumentmyndigheten.

Lång erfarenhet av internationellt ledarskap, portföljförvaltning, juridik och försäkring från en operativ karriär inom finansiella tjänster.



Fredrik Reinfeldt  
Styrelseledamot

2023

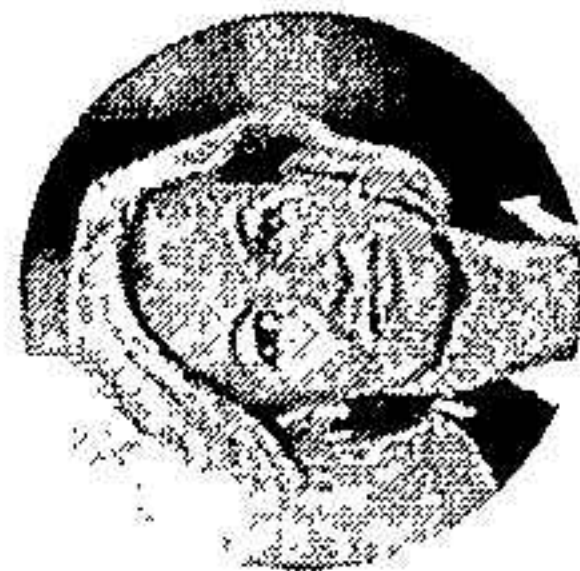
1965

Svensk

Civilekonom, Företagsekonomiska institutionen, Stockholms Universitet

Styrelseordförande för Visla, Centrum för AMP och Divkraft Sverige. Ordförande för Svenska Fotbollförbundet.

Före detta svensk statsminister och partiledare för Nya Moderaterna. Rådgivare åt Nordic Capital och Bank of America Merrill Lynch samt styrelseordförande för Extractive Industries Transparency Initiative.



Bente A Landsnes  
Styrelseledamot

2021

1957

Norsk

Vice ordförande i Norbit ASA. Styrelseordförande i Hivsten AS och styrelseledamot i Zagrebbørsen.

Omfattande erfarenhet inom finansiella tjänster och licensierade finansiella aktiviteter från till exempel Oslo Børs. Starka relationer med stora internationella investerare samt erfarenhet av digital transformation, förändrings- och anseendshantering, finansiell rapportering, investerarerelationer, bolagsstyrning och ESG. Tidigare styrelseledamot i Infront ASA, Oslo Clearing ASA, Verdipapirsentralen ASA, Danske Bank A/S och Federation of European Securities Exchanges (FESE).



Ivar Tollefsen  
Styrelseledamot

2021

1961

Norsk

Styrelseordförande i Fredensborg AS och styrelseledamot i Heimstaden Bostad AB.

Grundare och majoritetsägare i Fredensborg AS. Genom sin kontroll över Fredensborg AS kontrollerar Ivar i praktiken över 71% av rösterna i Heimstaden. Utöver sin kontrollandel anses Ivar även vara av stor betydelse för Heimstaden Bostad på grund av sitt omfattande personliga kontaktnät och värdefulla affärsrelationer.

Oberoende till bolaget

Oberoende till huvudägaren

Egna och närståendes aktieinnehav 2022

Närvaro vid styrelsemöten

Närvaro vid revisions- och GRC-utskottsmöten

Ja

Nej. Står i beroendeställning följande till bolaget på grund av hennes styrelseuppdrag i Heimstaden AB.

Ja

16 of 24

—

Ja

Ja

—

24 of 24

4 of 4

Nej

Nej. Indirekt huvudägare i Heimstaden Bostad AB.

—

24 of 24

—

<sup>1</sup> Avgick per den 31 december 2023.














ÅRSREKVISORIER I HEIMSTADEN BOSTAD

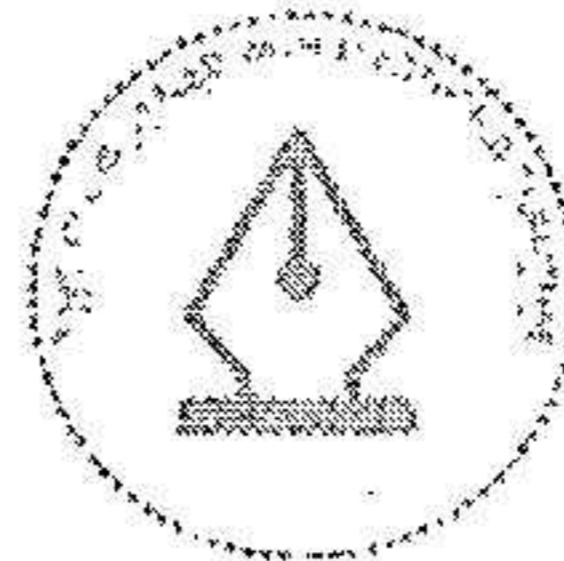


This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## Ledande befattningshavare

Anställd sedan år	2018		<b>Helge Krogstøl</b> VD		<b>Christian Fladeland</b> Vice vd & Chief Investment Officer		<b>Thomas Alexander Hansen</b> Chief Finance Officer		<b>Eddo Rats</b> Chief Operating Officer		<b>Katarina Skalare</b> Chief Sustainability Officer	
Född / Nationalitet	1968 / Norsk			1986 / Dansk		1975 / Norsk		1971 / Holländsk		1963 / Svensk		
Utbildning	Markedsføringskolen, Oslo			Ekonomi masterexamen, Københavns Universitet		MSc i företags ekonomi och autoserad revisor, NHH Norges Handelshøyskole		BBA-examen i hotelladministration-entf, Hotelschool Hague, MRE-examen i fastighetsförvaltning, Universiteit van Amsterdam		Kandidatexamen i Arbetsvetenskap, Malmö Universitet		
Tidigare erfarenhet	Helge har omfattande erfarenhet från ledande befattningar som SVP inom Pancox AB, VD på Beretix Thon Hotels, styrelseledamot i RoomRoom och som VD för First Hotels.	Christian har omfattande erfarenhet från fastighetsinvesteringar från sin befattning som Partner på Colliers International Denmark.	Thomas har erfarenhet från ledande befattningar inom finansiell rapportering och kontroll, finansiella system, internationell skatt och kommersiell verksamhet på Scatec ASA, Circle K Europe och KPMG.	Steen har omfattande erfarenhet från ledande befattningar och investeringar från ledande befattningar på Copenhagen Infrastructure Partners (CIP), Nordex och Dansk Kapitalanlæg.	Steen har omfattande erfarenhet av kapitalanskaffning och investeringar från ledande befattningar på Copenhagen Infrastructure Partners (CIP), Nordex och Dansk Kapitalanlæg.	Paul har erhållit sin erfarenhet från WeWork där han hade en befattning som projektchef på WeWork International och utvecklingschef, Tri-State.	Paul har erfarenhet av fastighetssektorn från ledande befattningar på Real Estate Norway, Eie Eiendomsmedling, Norwegian Realitor Association och National Federation of House Owners.	Christian har erfarenhet av fastighetssektorn från ledande befattningar på Real Estate Norway, Eie Eiendomsmedling, Norwegian Realitor Association och National Federation of House Owners.	Christian har erfarenhet av fastighetssektorn från ledande befattningar på Real Estate Norway, Eie Eiendomsmedling, Norwegian Realitor Association och National Federation of House Owners.	Christian har erfarenhet av fastighetssektorn från ledande befattningar på Real Estate Norway, Eie Eiendomsmedling, Norwegian Realitor Association och National Federation of House Owners.	Katarina har lång erfarenhet inom hållbarhet och har förtut om en entreprenöriell bakgrund arbetat med hållbarhet på Kraftningen, PwC, E.ON Nordic och AstraZeneca.	Katarina har lång erfarenhet inom hållbarhet och har förtut om en entreprenöriell bakgrund arbetat med hållbarhet på Kraftningen, PwC, E.ON Nordic och AstraZeneca.
Anställd sedan år	2017		<b>Suzanna Malmgren</b> Chief People & Culture Officer		<b>Steen Lønberg Jørgensen</b> Head of Capital Raising & Client Relations		<b>Paul Spina</b> Chief Asset Management & Development Officer		<b>Christian Vammervold Dreyer</b> Chief Corporate Communications Officer		<b>Rodin Lie</b> Chief Technology Officer	
Född / Nationalitet	1971 / Svensk			1970 / Dansk		1987 / Amerikansk		1974 / Norsk		1974 / Norsk		
Utbildning	MSc, Uppsala Universitet			Masterexamen i ekonomi, Københavns Universitet, MBA-examen i företags ekonomi, NYU		BA Ekonomi, Fordham University		Ekonomi och fastigheter, Handelshøyskolen BI		Datavetenskap och psykologi, Universitetet i Bergen, Officersskolan, Norges kustartilleri		
Tidigare erfarenhet	Suzanna har omfattande erfarenhet inom managementkonsulting och HR, inklusive 11 år som chefsrekryteringskonsult och partner på Alumni.	Steen har omfattande erfarenhet av kapitalanskaffning och investeringar från ledande befattningar på Copenhagen Infrastructure Partners (CIP), Nordex och Dansk Kapitalanlæg.	Steen har omfattande erfarenhet av kapitalanskaffning och investeringar från ledande befattningar på Copenhagen Infrastructure Partners (CIP), Nordex och Dansk Kapitalanlæg.	Steen har omfattande erfarenhet av kapitalanskaffning och investeringar från ledande befattningar på Copenhagen Infrastructure Partners (CIP), Nordex och Dansk Kapitalanlæg.	Steen har omfattande erfarenhet av kapitalanskaffning och investeringar från ledande befattningar på Copenhagen Infrastructure Partners (CIP), Nordex och Dansk Kapitalanlæg.	Paul har erfarenhet av fastighetssektorn från ledande befattningar på Real Estate Norway, Eie Eiendomsmedling, Norwegian Realitor Association och National Federation of House Owners.	Paul har erfarenhet av fastighetssektorn från ledande befattningar på Real Estate Norway, Eie Eiendomsmedling, Norwegian Realitor Association och National Federation of House Owners.	Christian har erfarenhet av fastighetssektorn från ledande befattningar på Real Estate Norway, Eie Eiendomsmedling, Norwegian Realitor Association och National Federation of House Owners.	Christian har erfarenhet av fastighetssektorn från ledande befattningar på Real Estate Norway, Eie Eiendomsmedling, Norwegian Realitor Association och National Federation of House Owners.	Christian har erfarenhet av fastighetssektorn från ledande befattningar på Real Estate Norway, Eie Eiendomsmedling, Norwegian Realitor Association och National Federation of House Owners.	Christian har erfarenhet av fastighetssektorn från ledande befattningar på Real Estate Norway, Eie Eiendomsmedling, Norwegian Realitor Association och National Federation of House Owners.	
Anställd sedan år	2020		<b>Kristian Berentsen</b> Chief Legal Officer		<b>Karmen Mandic</b> Chief Brand & Marketing Communications Officer, Group Director Customer Care		<b>Nikolaj Degn Brammer</b> Chief Business Development Officer					
Född / Nationalitet	1982 / Norsk			1971 / Svensk		1992 / Dansk						
Utbildning	Juristexamen, Oslo Universitet			BSc Företags ekonomi, Lunds Universitet		BSc Internationell affärsverksamhet, Copenhagen Business School, MSc Internationell finans, HEC Paris						
Tidigare erfarenhet	Kristian har lång erfarenhet av fastigheter, fusioner och förvärv samt finansiering från sin position som Chief Legal Officer i Adfilsen Group och Corporate Counsel på Entra.	Karmen har en betydande internationell erfarenhet av att arbeta med ledande globala varumärken inom Fintech, Telekom, IT och Food Processing. Hon har tidigare varit Head of Global Brand Licensing Partnerships på Sony Mobile Communications, Global Marketing Director på OctoFrost Group och Head of Marketing på Flexco.	Karmen har en betydande internationell erfarenhet av att arbeta med ledande globala varumärken inom Fintech, Telekom, IT och Food Processing. Hon har tidigare varit Head of Global Brand Licensing Partnerships på Sony Mobile Communications, Global Marketing Director på OctoFrost Group och Head of Marketing på Flexco.	Karmen har en betydande internationell erfarenhet av att arbeta med ledande globala varumärken inom Fintech, Telekom, IT och Food Processing. Hon har tidigare varit Head of Global Brand Licensing Partnerships på Sony Mobile Communications, Global Marketing Director på OctoFrost Group och Head of Marketing på Flexco.	Karmen har en betydande internationell erfarenhet av att arbeta med ledande globala varumärken inom Fintech, Telekom, IT och Food Processing. Hon har tidigare varit Head of Global Brand Licensing Partnerships på Sony Mobile Communications, Global Marketing Director på OctoFrost Group och Head of Marketing på Flexco.	Karmen har en betydande internationell erfarenhet av att arbeta med ledande globala varumärken inom Fintech, Telekom, IT och Food Processing. Hon har tidigare varit Head of Global Brand Licensing Partnerships på Sony Mobile Communications, Global Marketing Director på OctoFrost Group och Head of Marketing på Flexco.	Nikolaj leder affärsutvecklingsteamet och har en bakgrund inom företagstransformation, private equity och strategi från Bain and Company, Goldman Sachs och Maersk.	Nikolaj leder affärsutvecklingsteamet och har en bakgrund inom företagstransformation, private equity och strategi från Bain and Company, Goldman Sachs och Maersk.	Nikolaj leder affärsutvecklingsteamet och har en bakgrund inom företagstransformation, private equity och strategi från Bain and Company, Goldman Sachs och Maersk.	Nikolaj leder affärsutvecklingsteamet och har en bakgrund inom företagstransformation, private equity och strategi från Bain and Company, Goldman Sachs och Maersk.	Nikolaj leder affärsutvecklingsteamet och har en bakgrund inom företagstransformation, private equity och strategi från Bain and Company, Goldman Sachs och Maersk.	Nikolaj leder affärsutvecklingsteamet och har en bakgrund inom företagstransformation, private equity och strategi från Bain and Company, Goldman Sachs och Maersk.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## Styrning, risk och regelefterlevnad

Heimstaden Bostad åtar sig hög standard inom bolagsstyrning, riskhantering och regelefterlevnad. Vår centraliserade Governance, Risk, and Compliance-funktion (GRC) utvecklar och övervakar bolagets policyramverk samt risk- och efterlevnadsverktyg. Under 2024 kommer vi att öka vårt fokus med en intern revisionsfunktion.

GRC-funktionen är ansvarig för följande:

- Utveckling, implementering och ägarskap av uppförandekoden på uppdrag av styrelsen
- Etablering, implementering och uppföljning av ett gemensamt och förenklat koncernpolicyramverk för bolaget
- Planering, genomförande och uppföljning av ett Compliance Management System bestående av relevanta element och uppgifter för samtliga länder
- Relevanta utbildningar och medvetenhet inom GRC
- Deltagande i relevanta projekt relaterade till GRC
- Implementera och följa upp verktyg, rapportering och processer för risk och efterlevnad gentemot ledning och styrelse

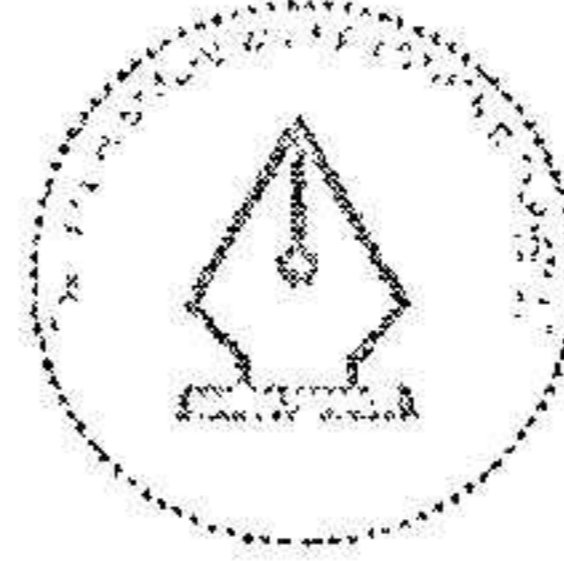
Hösten 2022 godkände styrelsen en uppdaterad uppförandekod baserad på bolagets värderingar och åtaganden om etisk affärspraxis. Uppförandekoden är kompletterad med detaljerade policies, manualer, riktlinjer och rutiner – alla tillgängliga på intranätet, i koncernens HR-system och integrerade i personalhandbokena. Tillsammans utgör dessa dokument vårt vägledande ramverk i det dagliga arbetet. Koncernens policyramverk implementeras nu i landsorganisationerna följt av relevant utbildning och styrningselement såsom auktorisationsmatriser (både

en koncern- och landmatris presenterades 2023 med relevant utbildningsmaterial för implementering). Ett initiativ inleddes hösten 2023 för att fokusera på de viktigaste och mest kritiska standardarbetsprocedurerna (SAP). En prioriterad uppsättning SAP:er slutfördes vid årsskiftet och en ny uppsättning blir ett fokusområde 2024.

Styrelsen ansvarar för och godkänner uppförandekoden. Under 2023 genomfördes ett formellt godkännande av uppförandekoden för alla anställda, som 98,6% undertecknat. En obligatorisk kurs om antikorruption lanserades på Internationella Antikorruptionsdagen tillsammans med uppdaterad policy och manual.

Vi förväntar oss att våra affärspartners följer en etisk standard som är förenlig med vår egen, och de förväntas underteckna våra principer för affärspartners när de ingår i avtal med oss.

Heimstaden Bostad kommer fortsätta arbeta med att förbättra det styrande ramverket – i samarbete med landsorganisationerna. Brott mot uppförandekoden eller styrande dokument bör rapporteras genom visselblåsarfunktionen tillgänglig på vår webbplats.



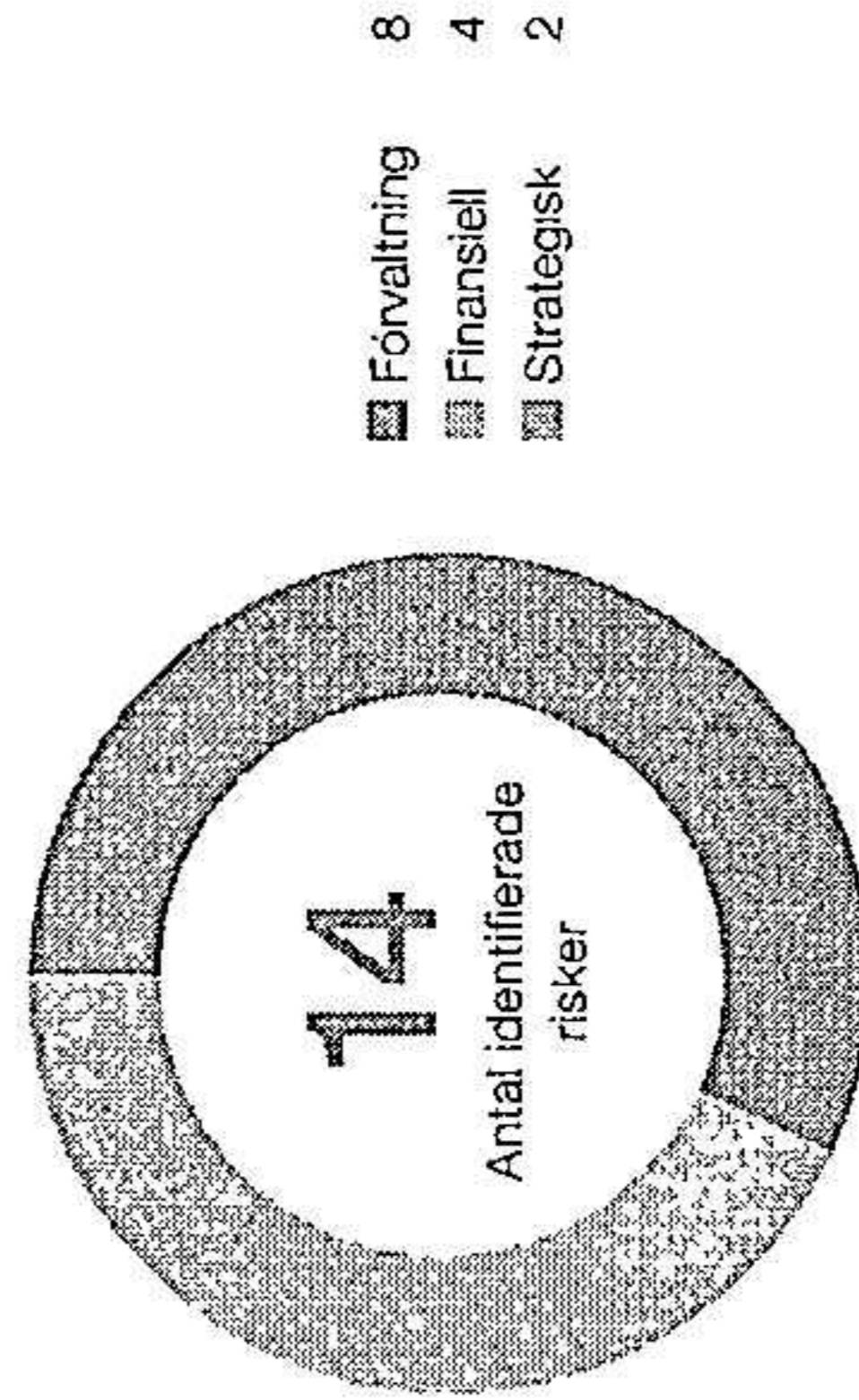
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## Riskhantering

Heimstaden Bostads mål med riskhanteringen är att maximera avkastningen inom ramen för acceptabla risknivåer, utan att kompromissa med bolagets mission, värdegrund eller uppförandekod. Heimstaden Bostad är exponerad för olika risker som kan påverka verksamheten, vilket gör det nödvändigt att ha ett omfattande riskhanteringsprogram för att optimera balansen mellan avkastning och risk.

Antal risker per riskkategori



processer presenteras för koncernledningen, Revisions- och GRC-kommittén och styrelsen minst två gånger per år.

Under 2023 delades vår uppdaterade riskpolicy med landsorganisationerna. Den fastställer huvudprinciperna för omfattande riskhantering och säkerställer utvärdering och mätning av förutsägbara risker som påverkar verksamheten och våra ambitioner. Cheferna är skyldiga att ta ansvar för riskhantering inom sina områden och införliva det i de dagliga processerna. Ledningsgruppen i länderna har i uppdrag att kvartalsvis uppdatera riskregistret, rapportera nya risker och status för riskminimeringsåtgärder, vilket nära samordnar riskhanteringen med befintliga affärsområden.

### Finansiella risker

Refinansiering  
 Refinansieringsrisken innebär att säkra fördelaktiga villkor på låne- marknaderna, inklusive kapitalmarknaderna, bankfinansiering eller alternativa kreditkällor, för Heimstaden Bostads skuldförfall/refinansiering, i linje med aktuella marknadsförhållanden.

Vi har etablerat en omfattande finansiell modell för vår verksamhet där betydande fokus ägnas åt dess skuldinstrument, liksom påverkan av att refinansiera dessa instrument. Detta möjliggör känslighetsanalys av flera nyckeltal (KPI:er) i realtid, inklusive skuldförbindelser, vilket säkerställer att vi är väl informerade i förväg om någon KPI riskerar att överskridas.

Vi prioriterar och integrerar riskhantering i den dagliga verksamheten som en pågående och kontinuerlig process. Under 2023 förbättrade vi riskhanteringsramverket genom att införa nya kategorier och underkategorier. Uppdateringen betonar tydligare och mer specificerade riskminimeringsåtgärder, där framsteg nu mäts procentuellt mot föroigställandet. Kvartalsvisa rapporter inkluderar nu mättnis som visar risker, kommentarer och de senaste uppdateringarna om åtgärder.

Riskhanteringsfunktionen konsoliderar och analyserar risker på våra olika marknader inom den verkställande GRC- och Internkontrollkommittén. Identifierade risker, riskåtgärder och risk-

Vi använder olika finansieringskällor med en diversifierad förfallostruktur för att minimera refinansieringsrisken. Vår finanspolicy fastställer nivån på viktiga kreditvoter, vilket inkluderar hävstångsrösklar, genomsnittlig löptid, maximalt belopp för förfall under ett givet år och minimimått. För att ytterligare hantera de finansiella riskerna upprätthåller vi även tillräckliga kassareserver och outnyttjade likviditetskällor. Vi har tillgång till bankfinansiering som till stor del täcker kort- och medellångt obligationsförfall. För mer information om ränterisker, se [not 6.2](#) Finansiella risker i avsnittet som behandlar finansiell information.

### Valutarisk

Heimstaden Bostad äger tillgångar i andra valutor än rapporteringsvalutan. Valutaförändringar kan resultera i redovisningsvolatilitet i våra kvartalsrapporter, vilket potentiellt kan påverka viktiga kreditrelationer negativt och leda till press på kreditbetyget om finansieringsvalutan inte matchar tillgångsvalutan.

Vår policy är främst att finansiera investeringar i lokal valuta (i den utsträckning det är finansiellt motiverat), vilket ger ett naturligt skydd mot valutaförändringar på konsoliderad nivå.

### Värderingsrisk (fastighetsvärde)

Sjunkande fastighetsvärden har haft påverkan på Heimstaden Bostads kreditbetyg, vilket i december 2023 resulterade i en nedgradering från S&P till BBB- med en negativ utsikt. Risken för värdefall ökade vid årets början och värdefall realiserades under hela 2023, men minskade under andra halvåret 2023 för de flesta marknaderna, vilket ger en mer positiv utsikt för 2024.

För att hantera och balansera denna risk har bolaget en diversifierad fastighetsportfölj över flera länder, där ingen marknad överstiger 30% av GAV (gross asset value), och regionala områden med stabila ekonomier och gynnsamma demografier. Fastighetsportföljen värderas vid varje kvartal av välförenade tredjeparts värderare.

### Investeringsrisk

Nya fastighetsförvärv kan medföra olika risker relaterade till juridiska, finansiella, skattemässiga och tekniska perspektiv. Dessutom kan fusioner av hela bolag resultera i ytterligare bolagspecifika risker efter avslutad affär. Heimstaden Bostad har tillgång till ett skickligt investeringsteam med lokal närvaro på samtliga marknader, som besitter betydande erfarenhet av fastighetstransaktioner och bolagsförvärv. Alla förvärv är föremål för sedvanlig due diligence (DD) från juridiskt, finansiellt, skattemässigt, hållbarhets- och tekniskt perspektiv.

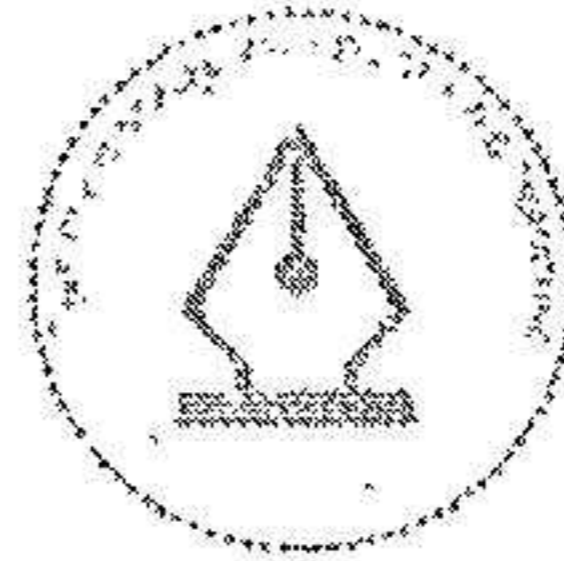
Tredjeparts expertis används frekvent för att ge rådgivning i de olika momenten i transaktionsprocesser, såsom strukturering, juridik, skatt och tekniska faktorer. När det är nödvändigt och/eller möjligt kan en garanti- och ansvarsförsäkring ingå som en del i förvärvet för att minska risken för potentiella avtalsbrott och garantikrav i ett senare skede. Denna risk hade lägre sannolikhet och påverkan 2023 då bolaget minskade investeringsaktiviteten avsevärt.

### Strategiska risker

#### Regulatoriska förändringar/miljö

Heimstaden Bostads exponering för regulatoriska förändringar rör sig huvudsakligen om politiska agendor eller en naturlig utveckling av bostadsmarknaden. Dessa förändringar kan relatera till ett brett spektrum av lagstiftning, såsom bostadslag, skatter och moms, och kan långsiktigt ha både en positiv och negativ påverkan på fastighetsvärdena, förvaltningen eller det finansiella resultatet.

Vår lokala interna driftorganisation bidrar till djup kunskap om varje marknad och vi övervakar kontinuerligt förändringar i respektive regulatorisk miljö. Vi upprätthåller aktiv dialog med beslutsfattare och andra intressenter. Vad som diskuteras och föreslås varierar mellan länderna, men med ökad fokus på levnadskostnader, vilket har blivit mer relevant de senaste åren.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

## Negativ medieuppmärksamhet

Betydande negativ medieuppmärksamhet utgör en risk för vårt anseende och förtroendet hos viktiga intressenter och kan potentiellt skada relationer med ägare, banker, obligationsinnehavare, leverantörer, anställda och rekryteringsinsatser.

Vi har implementerat en intressenthanteringsplan med regelbunden kommunikation till nyckelintressenter och tillhandahåller regelbunden kommunikation till alla anställda. Den externa kommunikationsstrategin revideras regelbundet för att bemöta omnämnande i media.

## Operativa risker

### Ökad personalomsättning

Förlusten av personer i ledande ställning eller andra nyckelpositioner, utgör en risk för verksamheten och dess lönsamhet. För att hantera denna risk tillämpar vi en strukturerad successionsplanering för nyckelpositioner, interim som långsiktiga, samt kontrollerar kontinuerligt anställdas nöjdheter och de underliggande orsakerna till omsättning. Vi erbjuder anställda utvecklingsmöjligheter via en delad läroplattform, mentorskap och olika ledarskaps- och personaltutbildningar. Vi är en arbetsgivare med lika möjligheter och har nolltolerans mot diskriminering och trakasserier. För att säkerställa konkurrenskraftig ersättning jämför vi årligen löner med hjälp av Mercer-data. Detta vägleder löneintervall vid anställningar, rollförändringar och internationella övergångar samt tillhandahåller lönedifferensanalyser mellan könen. Under 2023 lanserade vi också en centraliserad rekryteringsfunktion för att effektivisera rekryteringen och snabbt få tillgång till passiv talang.

2024 är fokus på att utvärdera och utöka den centraliserade rekryteringen, förbättra insatserna för mångfald, inkludering och tillhörighet i syfte att minska partiskhet och stödja arbetsmöjligheter samt att implementera specifika åtgärder för hälsa och välbefinnande för att öka engagemang och motivation samtidigt som sjukdomar förebyggs.

## Ny strategisk riktning - privatisering

Vårt historiska fokus på stark tillväxt kan komma i konflikt med den nuvarande strategin för privatisering och potentiell nedtrappning av verksamhet på specifika marknader. Denna förändring innebär risker för arbetsstyrkan, inklusive minskad motivation, ökad personalomsättning och utmaningar med att attrahera nya talanger. Det finns också en risk för ökad passiv avgång på grund av denna nya strategiska riktning.

## Komplex bolagsstruktur

Vår organisationsstruktur kan uppfattas som komplex och kan medföra risk för subkulturer och suboptimering, vilket kan leda till fokus på aktiviteter som inte skapar affärsvärde. För att mildra detta har en uppdelning mellan investering och förvaltning genomförts, med planerade åtgärder för 2024, inklusive fokus på processerfarenhet och etablering av en delad serviceorganisation för effektiv tvärgående support och korrekt kostnadsallokering.

## Cybersäkerhet

Cyberattacker kan leda till dataintrång, operationella störningar och ransomware-incidenter som kan ha negativ inverkan på vår verksamhet, ekonomiska resultat och anseende.

Vi har implementerat flera skyddsnivåer, såsom tvåfaktorsautentisering, externt säkerhetscenter öppet dygnet runt för övervakning och support, brandväggar, antivirusprogram och backupsystem. Vi håller på att implementera en centraliserad molnbaserad policy för datacenter och cybersäkerhet. Under 2023 implementerades en IT-säkerhetspolicy och -manual för att säkerställa ett strukturerat arbetssätt och för att behandla ämnen som årlig säkerhetsutbildning av anställda, återkommande användning av s.k. white hat-hackare, katastrofåterhämnings och liknande.

## Integritet/GDPR

Bristfällig efterlevnad av dataskyddslagar, inklusive den allmänna dataskyddsförordningen (GDPR), kan potentiellt sett

leda till betydande bötesbelopp, skadat anseende och intrång i hyresgästernas och anställdas integritet.

För att hantera denna risk säkerställer vi konsekvent individens integritet och följer dataskyddsregler. Våra åtgärder för att hantera denna risk inkluderar att använda moderna systemplattformar, såsom HR-system, och tillhandahålla obligatorisk GDPR-utbildning för att öka anställdas kompetens och medvetenhet. En uppdaterad integritetspolicy och manual kommer att införas under första kvartalet 2024.

## Relevans för framtida hyresgäster

I dagens digitala samhälle är tillgänglighet avgörande. För att förhindra missnöje, högre vakans eller ökad omsättning prioriterar vi proaktiv kundservice, fastighetsförvaltning och närvaro på plats. Kontinuerlig personalisering av tjänster och kommunikation är väsentlig för att bibehålla relevans.

För att uppnå detta är vår fullt integrerade operativa plattform enligt en kundcentrerad filosofi, förankrad i vår strategi, våra värderingar och våra mål. Vi övervakar kontinuerligt hyresmarknaderna, samarbetar med hyresgästföreningar och genomför årliga kundundersökningar i samtliga länder. Dessutom investerar vi i löpande förbättringar av interna digitala kundserviceplattformar för hyresgästengagemang och effektiv kommunikation. Läs mer om vår kundcentrerade strategi på [sida 169](#) i denna rapport.

## Mutor & korruption

Misslyckande med att verka inom normen för företagsansvar kan medföra betydande skada på vårt anseende och verksamhet, vilket ökar risken för att förlora hyresgäster och strategiska investeringar, samt leda till ekonomiska förluster i form av böter eller straffavgifter.

Vi tillämpar hög etiska standard och integritet genom hela vår verksamhet med nolltolerans för all form av korruption, bedrägeri, mutbrott eller hot, och har utvecklat ett efterlev-

nacssystem som omfattar en uppförandekod, principer för affärspartners och olika policies och manualer. Obligatoriska utbildningsprogram inom relevanta områden genomförs regelbundet för att öka medvetenheten inom hela organisationen. Ett nytt utbildningsprogram mot mutor och korruption tog fram och implementerades under 2023 som en del av de obligatoriska kurserna. Alla anställda undertecknade uppförandekoden som en specifik uppgift för 2023.

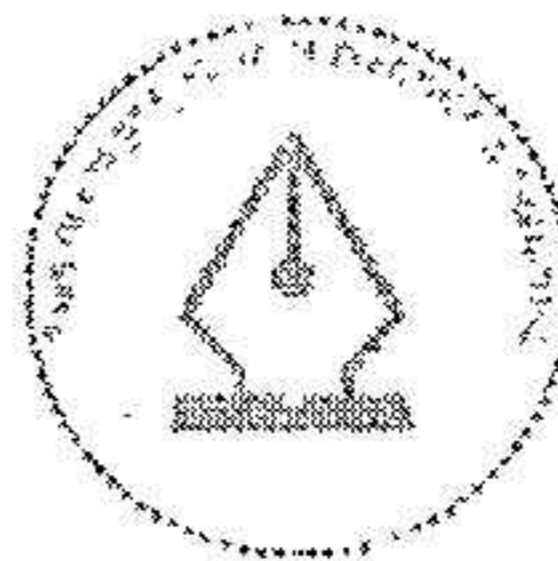
## Miljö och klimat

Den alltmer komplexa riskbilden relaterad till ESG, tillsammans med integreringen av hållbarhet i den dagliga verksamheten, medför utmaningar i att övervaka och upprätthålla ansvarfulla verksamhetsprinciper. Miljörelaterade risker, om de inte hanteras korrekt, kan påverka människors, fastigheter och förvaltning, vilket potentiellt kan påverka vårt anseende och lönsamhet. Misslyckande med att uppfylla ESG-kriterier från investerare kan också begränsa tillgången till kapital.

Klimatförändringar medför väsentliga miljömässiga risker, såsom ökade energikostnader, böter, operationella påverkningar, störningar i leveranskedjan samt påverka vårt anseende negativt. På lång sikt finns risk för fastighetskadorna, nödåtgärder, minskade fastighetsvärden och högre försäkringskostnader.

För att minimera dessa risker har vi antagit en omfattande ESG-strategi, där hållbarhet integreras i det dagliga arbetet och ambitiösa vetenskapligt baserade klimatmål sätts i linje med Parisavtalets 1,5-graders mål. ESG-frågor är en central fokus på styrelsenivå och är en integrerad del av Heimstadens Bostads övergripande strategi. Ytterligare detaljer om klimatrisiker finns på [sida 149](#) och [150](#) i denna rapport.

Vi har utvecklat en metodik för att genomföra klimatrisk- och sårbarhetsbedömningar (CRVA) på fastighetsnivå, och CRVA-processen omfattar tre faser: Bedömning av fastighetens exponering, bedömning av fastighetens sårbarhet och implementering av anpassningsåtgärder.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## Intern kontroll

All planering, styrning och kontroll av verksamheten följer bolagets organisationsstruktur med tydlig delegering av ansvar och befogenheter. Policyer, handböcker och instruktioner utgör vårt ramverk för intern kontroll. Vi fortsätter att sträva efter noggrann intern kontroll genom att stärka vår styrning, göra en fullständig översyn och uppdatering av våra policyer, handböcker och riktlinjer samt att besluta om ett policyramverk för Heimstaden Bostad.

### Intern kontroll av driftverksamheten

Heimstaden Bostad genomför flera kontrollaktiviteter för att säkerställa intern kontroll över vår verksamhet. Centrala policyer och manuella etableras och slutförs tillsammans med standardiserade arbetsrutiner för att säkerställa att verksamheten följer våra värderingar och är utformade för att hantera betydande risker relaterade till vår verksamhet. Kontrollaktiviteter finns på både övergripande och detaljnivå inom koncernen. Till exempel förbereds och granskas månatliga ledningsrapporter av affärsenheterna, funktionscheferna och ansvariga controllers.

### Aktiviteter inom intern kontroll och bolagsstyrning 2024

Under 2024 kommer Heimstaden Bostad att fortsätta utveckla sin interna styrning, risk- och regeltekniska funktioner samt kontrollprocesser, bland annat genom en intern revisionst funktion. Följande planerade aktiviteter är i fokus:

- Fokusera på implementering och kunskap om våra policyer och genomföra en mognadsbedömning för att se status per policy i varje land, baserat på specifika aktiviteter anpassade till varje land
- Fortsätta förbättra vår koncern och landsmatriks för auktorisering baserat på input och erfarenhet av användning

Styrelsen granskar varje delårsrapport och diskuterar dess innehåll med ledningen och, när det är tillämpligt, bolagets revisor.

Ledningen håller regelbundna möten genom den verkställande GRC- och internkontrollkommittén inför halvårsrapportering till styrelsens revisions- och GRC-kommitté, för att diskutera den löpande verksamheten och problem, uppdatera den huvudsakliga riskbilden, definiera processer samt fokusområden för förbättringar och interna kontroller.

Revisions- och GRC-kommittén har etablerat riktlinjer för förhandsgodkännande som styr Heimstaden Bostads primära externa revisorer för revisions- och icke-revisionsrelaterade tjänster till Heimstaden Bostad eller någon annan enhet inom koncernen. Kommittén har i sina riktlinjer definierat och förhandsgodkänt underkategorier av revisions- och icke-revisionsrelaterade tjänster och inkluderar årliga monetära frös-kelvärden för följande tjänstekategorier:

- Revision
- Tjänster hänförliga till revisionen
- Skatt
- Övriga tjänster – inte hänförliga till revision eller skatt.

Heimstaden Bostad har etablerat en visseblåsfunktion som kan användas anonymt.

Finansfunktionen har regelbunden kontakt med affärsenhetens chefer för att diskutera operativa och ekonomiska frågor samt verifiera att processer följs och utvecklas. Styrelsen övervakar verksamheten genom regelbunden rapportering, där VD:n

kommenterar utvecklingen av verksamheten, vinsten och den ekonomiska ställningen. Nödvändiga åtgärder och aktiviteter genomförs med syftet att stärka och effektivisera de interna kontrollerna.

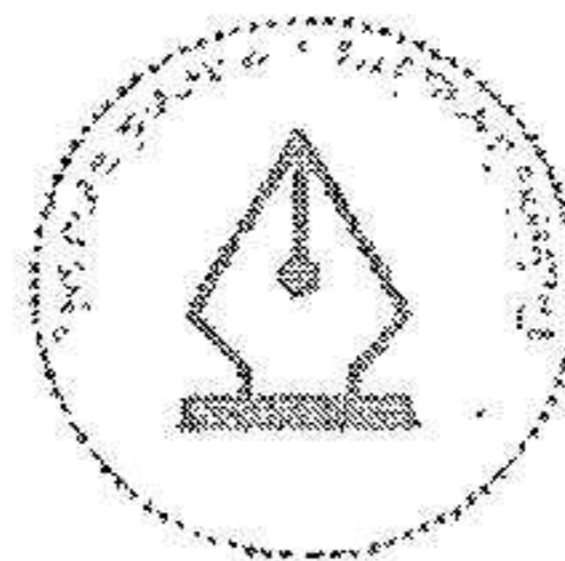
Intern kontroll över verksamheten övervakas regelbundet. Detta sker främst genom att rapportera avvikelser jämfört med budget/prognos, liksom månatlig operativ rapportering och affärsöversikter.

### Insiderpolicy

Insiderpolicyn innehåller riktlinjer för hantering och kommunikation av insiderinformation samt andra externa informations-skyldigheter. Kommunikationen ska vara långsiktig och förenlig med Heimstaden Bostads varumärke, vision, affärsidé, strategier, mål och värderingar. Dessutom ska kommunikationen vara transparent, faktamässig, välstrukturerad och genomtänkt. Heimstaden Bostad ska tillhandahålla korrekt, relevant och tydlig information i enlighet med gällande lagar och föreskrifter.

Följande information finns tillgänglig på Corporate Governance-sidorna på [www.heimstadenbostad.com](http://www.heimstadenbostad.com):

- Forklaring av bolagsstyrning
- Bolagsordning
- Uppförandekod
- Årsredovisningar och kvartalsrapporter från räkenskapsåret 2016 och framåt
- Årsredovisningar och hållbarhetsredovisningar från räkenskapsåret 2019 och framåt
- Mer detaljerad information om specifika viktiga policyer och tillämpliga uttalanden



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8



## Vårt policyramverk

Styrelsen godkände policyramverket i oktober 2022. Under 2023 finjusterades och utvidgades det med uppdaterade policies samt nya såsom uppdaterade styrdokument såsom manualer, riktlinjer och standardiserade arbetsmetoder.

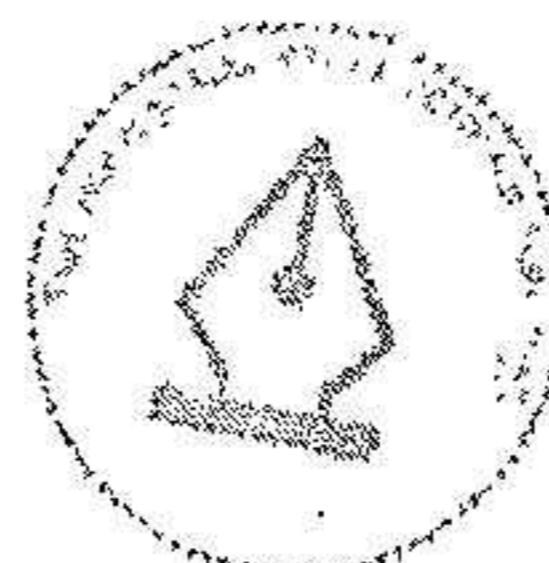
Policyramverket uppdateras regelbundet, minst två gånger per år eller vid behov och omfattar femton policyområden, tillsammans med vår uppförandekod ställda på vårt intranät, där relevant information också delas på våra externa webbplatser. Varje policyområde har en utseendepolicy och i varje land.

I slumpmässig ordning omfattar vårt policyramverk följande:

ark=20240722-2024072303180

### Policyramverk och våra styrande dokument

Code of Conduct är de regler och grundvalar som fastställer den integritetsstandard vi följer och är tillgänglig på lokalt språk i alla länder.	Gruppansvarig policy	Godkänd av	Senast uppdaterad	Nästa uppdatering
Business Plan beskriver våra investeringar, visioner för förvärv, projekt, geografiska marknader och avkastningsprofiler, inklusive vår strategi för hysescyklingar och renoveringar. Under 2023 presenterades och implementerades både Group och Country Authorisation Matrices för att specificera auktorisationsnivåerna för uppgiftsutveckling.	BoD	BoD	2022	2024
Financial Policy fastställer bolagets finansiella standarder. Eventuella ändringar kräver godkännande från styrelsen.	BoD	BoD	2022	2024
Sustainability Policy säkerställer högkvalitativa, integrerade och anpassade hållbarhetsinsatser genom hela organisationen, främjar engagemang och delaktighet för att uppnå uppsatta mål och stödja vårt övergripande mål att bidra till samhället genom inspiration och benägenhet.	BoD	BoD	2023	2025
Investments/CapEx Policy syftar till att minska investeringsriskerna och förbättra avkastningen på kostnaderna för våra kapitalutgifter.	BoD	BoD	2022	2024
Corporate Communications Policy säkerställer högkvalitativ, integrerad och anpassad hållbarhetsinsatser genom hela organisationen, främjar engagemang av potentiella affärsrisker, öppna mål, genomföra beslut och främja intant och externt engagemang.	BoD	BoD	2022	2024
Risk Policy etablerar ett omfattande riskhanteringsprogram som syftar till att optimera balansen mellan risk och avkastning över ett spektrum av potentiella affärsrisker.	BoD	BoD	2022	2024
Anti-Corruption Policy fastställer vårt åtagande för högsta standarder av integritet, öppenhet och etiskt affärssätt och vägleder initiativ för att säkerställa ärlighet och ansvarsskyldighet i alla aspekter av vår verksamhet.	BoD	BoD	2022	2024
Whistleblower Policy säkerställer bolagets transparens och överensstämelse med lagkrav.	BoD	BoD	2022	2024
Cyber Security Policy säkerställer skyddsåtgärder, användarförbättringar och ansvar för att skydda information baserat på industrialiserade säkerhetsstandarder för att skydda hysescykling, anställda och tillgångar.	BoD	BoD	2023	2025
Business Partner Policy vår inköpsmanual och våra principer för affärspartners överensstämmer med FN:s Global Compact-principer om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption och är obligatoriska för alla affärspartners/tredje parter.	BoD	BoD	2023	2025
People & Culture Policy innehåller principer och ansvar för affärspartners överensstämmer med FN:s Global Compact-principer om upprätthålla en omtänksam arbetsplats som efterlever våra värdeord Care, Dare och Share.	BoD	BoD	2023	2025
Investment and Financing Policy minimerar rättsliga och finansiella risker vid försigtighetsförvärv eller avyttringar och överensstämmer med affärsplanen och investeringsstrategin för att säkerställa kvalitet, rättvisa och transparens i beaktningarna av fastighetsportföljens värde.	BoD	BoD	2023	2025
Brand & Marketing Policy säkerställer enhetlig intern och extern marknadskommunikation över alla platser i överensstämmelse med vår varumärkesidentitet och värderingar, vilket stödjer vår strategiska plan.	BoD	BoD	2022	2024
Privacy Policy säkerställer enhetlig intern och extern marknadskommunikation över alla platser i överensstämmelse med insamlings- och hanteringspolicyerna samt GDPR-standards i vårt företag.	BoD	BoD	2022	2024
Operational Policy säkerställer högkvalitativa och anpassade driftprocesser med fokus på ökad effektivitet och transparens genom hela organisationen.	BoD	BoD	2022	2025



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

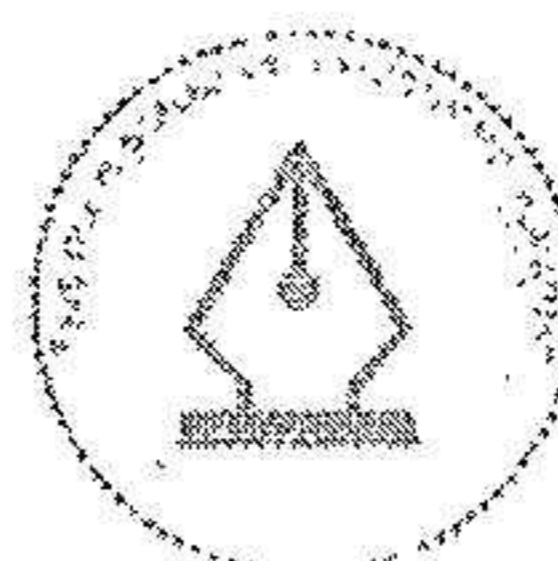
Document ID

# Finansiell flerårsöversikt

miljoner SEK	2023	2022 <sup>1</sup>	2021 <sup>1</sup>	2020 <sup>1</sup>	2019 <sup>1</sup>	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Rapport över totalresultat</b>										
Hyresintäkter	14 974	12 702	8 608	6 332	4 135					
Serviceintäkter som betalas av hyresgäster	1 750	1 217	639	389	-					
Fastighetskostnader	-6 633	-5 778	-3 861	-2 828	-1 732					
Driftsnetto	10 091	8 141	5 386	3 893	2 403					
Centrala administrationskostnader	-860	-887	-546	-345	-193					
Övriga rörelseintäkter	275	468	5	48	11					
Övriga rörelsekostnader	-448	-231	-2 340	-39	-46					
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	235	10	109	10	-					
<b>Resultat före justeringar av verkligt värde</b>	<b>9 293</b>	<b>7 501</b>	<b>2 614</b>	<b>3 567</b>	<b>2 175</b>					
Värdeförändring på förvalningsfastigheter	-31 130	-5 121	21 254	7 924	4 834					
Värdeförändring på exploateringsfastigheter	25	402	-2	188	-					
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-21 812</b>	<b>2 782</b>	<b>23 866</b>	<b>11 679</b>	<b>7 009</b>					
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	-844	410	329	32	88					
Nedskrivning av goodwill	-1 058	-	-	-	-					
Ränteintäkter	324	316	152	81	35					
Räntekostnader	-4 939	-2 275	-1 288	-1 269	-923					
Valutakursdifferenser	419	-6 578	76	656	-241					
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	-1 173	1 115	819	-178	39					
Övriga finansiella poster	461	-2 131	70	-168	-154					
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-28 623</b>	<b>-6 362</b>	<b>24 024</b>	<b>10 833</b>	<b>5 853</b>					
Inkomstskatt	-466	-836	-492	-366	-200					
Uppskjuten skatt	4 234	1 878	-4 580	-1 774	-1 193					
<b>Periodens resultat</b>	<b>-24 855</b>	<b>-5 321</b>	<b>18 952</b>	<b>8 673</b>	<b>4 460</b>					
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>-1 428</b>	<b>13 703</b>	<b>3 627</b>	<b>-4 479</b>	<b>279</b>					
Omräkningsdifferenser	-26 283	8 382	22 579	4 194	4 740					
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-28 283</b>	<b>8 382</b>	<b>22 579</b>	<b>4 194</b>	<b>4 740</b>					
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>										
Uthyrningsbar 100-vägd area, tusen kvm	11 258	10 766	8 365	6 441	3 047					
Överskottsgrad, %	67,4	64,1	62,6	61,5	58,1					

<sup>1</sup> Jämförelsetalen har justerats, se Not 1.

ÅRSREDOVISNINGEN 2023 - HEIMSTADEN Q303FAD



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

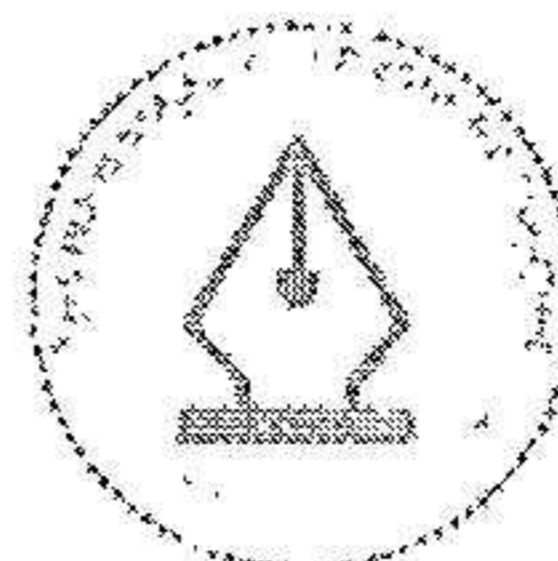


## Koncernens rapport över totalresultat

	Not	2023	2022 <sup>1</sup>
miljoner SEK			
Hysesintäkter	2.1, 2.2	14 974	12 702
Serviceintäkter som betalas av hyresgäster	2.1, 2.2	1 750	1 217
Fastighetskostnader	2.1, 2.3, 2.6	-6 633	-5 778
<b>Driftsnetto</b>		<b>10 091</b>	<b>8 141</b>
Centrala administrationskostnader	8.1	-860	-887
Övriga rörelseintäkter	2.4	275	468
Övriga rörelsekostnader	2.5	-448	-231
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	2.7	235	10
<b>Resultat före justeringar av verkligt värde</b>		<b>9 293</b>	<b>7 501</b>
Värdeförändring på förvälningsfastigheter	2.1, 2.8, 3.1	-81 130	-5 121
Värdeförändring på exploateringsfastigheter	2.1, 4.1	25	402
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-21 812</b>	<b>2 782</b>
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	3.4	-844	410
Nedskrivning av goodwill	3.2	-1 058	-
Räntintäkter	2.10	324	316
Räntekostnader	2.10	-4 939	-2 275
Valutakursdifferenser	2.10	419	-6 578
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	2.9	-1 173	1 115
Övriga finansiella poster	6.1	461	-2 131
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-28 623</b>	<b>-6 362</b>
Inkomstskatt	2.11	-466	-836
Uppskjuten skatt	2.11	4 234	1 878
<b>Periodens resultat</b>		<b>-24 855</b>	<b>-5 321</b>
Övrigt totalresultat	2.12	-1 428	13 703
Omräkningsdifferenser		-26 283	8 382
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>-26 283</b>	<b>8 382</b>
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-22 826	-5 105
Innehav utan bestämmande inflytande		-1 928	-216
Periodens totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-24 403	8 598
Innehav utan bestämmande inflytande		-1 880	-216

<sup>1</sup> Jämförelsetalen har justerats, se not 1.

ÅRSREGLER GÄLLANDE 2022 HEIMSTADEN BOSTAD

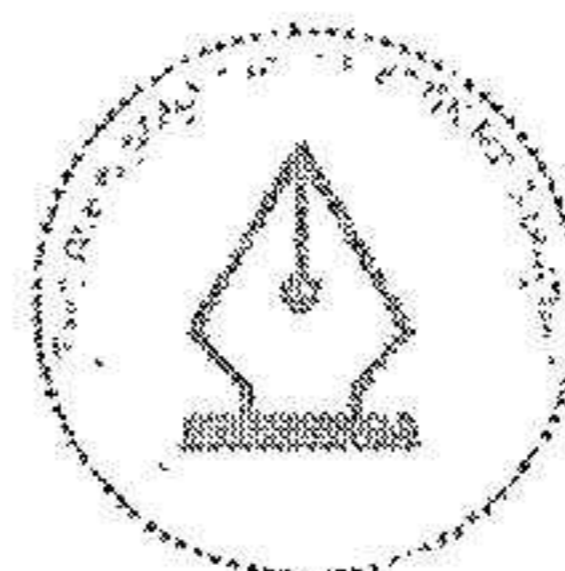


This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24830ABF6AB8

## Koncernens balansräkning

miljoner SEK	Not	31 december 2023	31 december 2022
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	2.1, 3.1	319 491	344 856
Goodwill och immateriella tillgångar	3.2	18 674	19 693
Maskiner och inventarer	3.3, 6.5	332	314
Andelar i intressebolag och joint ventures	3.4	8 636	9 698
Finansiella derivatinstrument	6.1	34	836
Uppskjutna skattefordringar	7.1	800	992
Övriga finansiella anläggningstillgångar	3.5	3 444	3 703
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>351 411</b>	<b>380 082</b>
Exploateringsfastigheter	4.1	538	573
Hyres- och kundfordringar	4.2	227	359
Övriga omsättningstillgångar	4.3	863	4 867
Finansiella derivatinstrument	6.1	484	645
Försäkringsbetalningar	4.4	1 146	1 416
Likvida medel	4.5	11 276	9 385
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning	3.1	294	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 807</b>	<b>17 245</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>366 219</b>	<b>397 327</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital		97	93
Övrigt tillskjutet kapital		131 887	128 559
Hybridobligationer		24 249	24 330
Valutaomräkningsreserv		10 166	11 643
Balanserade värnsmedel		-31 152	-662
<b>Summa eget kapital härför till moderbolagets ägare</b>	5	<b>135 246</b>	<b>163 964</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	5	13 485	16 891
<b>Summa eget kapital</b>	5	<b>148 731</b>	<b>180 854</b>
Räntebärande skulder	6.1, 6.2, 6.3	171 650	171 119
Leasingskulder	6.5	1 091	1 331
Finansiella derivatinstrument	6.1	481	51
Uppskjutna skatteskulder	7.1	18 492	22 941
Övriga finansiella skulder		1 614	2 700
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>193 326</b>	<b>198 142</b>
Räntebärande skulder	6.3	19 601	11 572
Leasingskulder	6.5	85	84
Leverantörsskulder		738	833
Övriga skulder	7.2	1 017	3 008
Finansiella derivatinstrument	6.1	-	75
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	7.3	2 721	2 768
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 162</b>	<b>18 330</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>366 219</b>	<b>397 327</b>

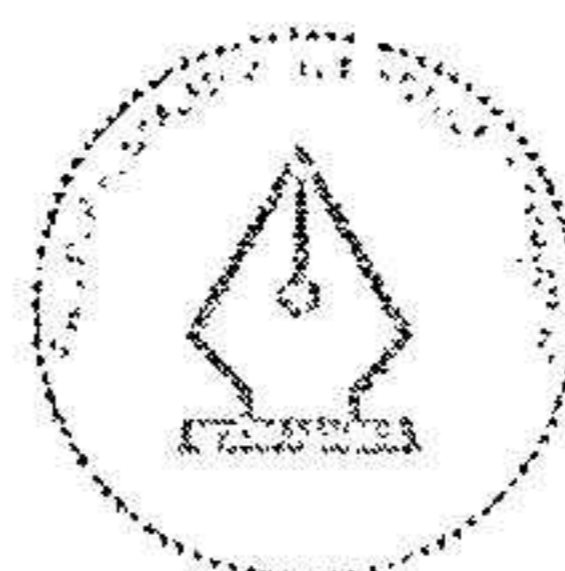


This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

miljoner SEK	Not	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybridobligationer	Valuta- omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel	Hänfördigt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2022-01-01		72	97 626	33 666	-2 060	30 969	160 273	65	160 338
Periodens resultat		-	-	960	-	-6 065	-5 105	-216	-5 321
Valutakursdifferenser	2.12	-	-	-	13 703	-	13 703	-	13 703
<b>Totalresultat</b>		-	-	960	13 703	-6 065	8 598	-216	8 382
Nyemission		22	30 970	-	-	-	30 991	-	30 991
Emissionskostnad		-	-36	-	-	-	-36	-	-36
Återköp hybridobligationer		-	-	-9 336	-	1 692	-7 644	-	-7 644
Utdelning		-	-	-960	-	-26 585	-27 545	-	-27 545
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande		-	-	-	-	-673	-	17 042	16 368
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>		22	30 934	-10 296	-	-25 567	-4 907	17 042	12 135
<b>Eget kapital, 2022-12-31</b>	5	93	128 559	24 330	11 643	-662	163 964	16 891	180 854
Ingående balans 2023-01-01		93	128 559	24 330	11 643	-662	163 964	16 891	180 854
Periodens resultat		-	-	841	-	-23 767	-22 926	-1 928	-24 855
Omräkningsdifferenser	2.12	-	-	-	-1 477	-	-1 477	49	-1 428
<b>Totalresultat</b>		-	-	841	-1 477	-23 767	-24 403	-1 880	-26 263
Nyemission		3	3 334	-	-	-	3 337	-	3 337
Emissionskostnad		-	-6	-	-	-	-6	-	-6
Återköp hybridobligationer		-	-	-82	-	19	-63	-	-63
Utdelning		-	-	-841	-	-6 742	-7 583	-1 526	-9 109
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>		3	3 328	-922	-	-6 723	-4 315	-1 526	-5 841
<b>Eget kapital, 2023-12-31</b>	5	97	131 887	24 249	10 166	-31 152	135 246	13 485	148 731



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## Koncernens kassaflödesanalys

miljoner SEK	2023	2022	Not	2023	2022
<b>Löpande verksamheten</b>					
Resultat före skatt	-28 623	-6 362			
<i>Justeringar för avstämning av resultat före skatt mot nettokassaflöden:</i>					
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	31 130	5 120	3.1		
Värdeförändring på exploateringsfastigheter	-25	-402	4.1		
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	1 173	-1 115	2.9		
Räntekostnader	-324	-315	2.10		
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	4 939	2 275	2.10		
Övriga justeringar	844	1 617	3.4		
	-313	7 685	4.6		
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Ökning(-)/minskning(+) av hyresfordringar och övriga fordringar	-293	-1 903			
Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder och övriga skulder	-1 024	864			
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>7 482</b>	<b>7 465</b>			
Betalad ränta uppgår till	-4 880	-1 858			
Erhållen ränta uppgår till	324	344			
Betalad inkomstskatt	-1 000	-843			
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 926</b>	<b>5 107</b>			
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Upptagna räntebärande skulder	6.3	48 656			
Återbetalning av räntebärande skulder	6.3	-40 270			
Utbetalad utdelning	5	-3 229			
Likvid från innehav utan bestämmade inflytande	3 937	7 694			
Likvid från nyemission	5	920			
Återköp av hybridobligationer	5	-7 100			
Återbetalningar på hybridkapital	-841	-960			
Avveckling av finansiella instrument	176	232			
Övriga kassaflöden från finansieringsverksamheten	-1 137	-259			
<b>Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten</b>	<b>6 826</b>	<b>12 399</b>			
<b>Nettoförändringar i likvida medel</b>	<b>1 723</b>	<b>-10 751</b>			
Likvida medel vid periodens början	9 385	19 508			
Valutakursförändring i likvida medel	168	628			
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>11 276</b>	<b>9 385</b>			



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

# Koncernens redovisningsprinciper och noter

## 1. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper

### 1.1 Allmän information om bolaget

Heimstaden Bostad AB (publ), org.nr 556864-0873, är ett svenskt aktiebolag med säte i Malmö, på Östra Promenaden 7A, 211 28 Malmö. Heimstaden Bostads verksamhet består av att äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter.

### 1.2 Övergripande redovisningsprinciper

#### Grund för upprättande

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Denna avsnitt ger en sammanfattning av väsentliga redovisningsprinciper vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Detta avsnitt måste läsas i samband med de specifika noterna som också inkluderar väsentliga redovisningsprinciper.

Koncernredovisningen godkändes av styrelsen den 26 februari 2024 och kommer att föreslås för fastställande på årsstämman den 8 mars 2024.

De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor och avrundas till närmaste miljon. Summeringar och procenttal som redovisas i de finansiella rapporterna går därmed inte alltid jämnt upp med de summor som redovisas.

Koncernredovisningen har upprättats med antagandet om fortsatt drift, applicerat med historiska anskaffningskostnader, förutom vad gäller värderingen av förvaltningsfastigheter och derivatinstrument vilka värderats till verkligt värde.

Heimstaden Bostad redovisar tillgångar och skulder i balansräkningen baserat på långfristigt/kortfristig klassificering.

Heimstaden presenterar intäkter och kostnader i rapport över totalresultatutifrån deras funktion.

#### Konsolidering

Dotterbolag konsolideras helt från det datum då kontrollen överförs till Heimstaden Bostad och avkonsolideras från det datum då kontrollen upphör. Alla Heimstaden Bostads dotterbolag har 31 december som räkenskapsår. Nyigen förvärvade företag som har ett annat räkenskapsår ändras för att anpassas till gruppen vid första möjliga tillfälle. Dotterbolagens redovisningsprinciper ändras vid behov för att säkerställa konsekvent användande.

Koncerninterna transaktioner, såväl och orealiserade vinster eller förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras.

Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som aktietransaktioner. Skillnaden mellan det verkliga värdet på en betald ersättning och den relevanta förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterbolagets nettotillgångar redovisas i eget kapital. Vinster eller förluster vid avyttringar till innehav utan bestämmande inflytande redovisas också mot eget kapital.

När Heimstaden Bostad upphör att ha kontroll, värderas eventuellt kvarvarande andel i företaget till dess verkliga värde vid tidpunkten då kontrollen upphör, med förändring av redovisat värde redovisat i koncernens rapport över totalresultat. Verkligt värde är det initialt redovisade värdet i syfte att därefter redovisa den ägarandelen som intresseföretag, joint venture eller finansiell tillgång. Dessutom redovisas alla belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat avseende den enheten som om Heimstaden Bostad direkt hade avyttrat tillhörande tillgångar eller skulder. Detta innebär att belopp

som tidigare redovisats i övrigt totalresultat omklassificeras till periodens resultat.

Innehav utan bestämmande inflytande i dotterbolagens resultat och eget kapital redovisas separat i koncernens rapport över totalresultat, rapport över förändringar i eget kapital samt i balansräkningen.

#### Tillgångsförvärv, rörelseförvärv och goodwill

När ett fastighetsförvärv görs, anlingen via bolagsförvärv eller på annat sätt, gör ledningen en bedömning av substansen av tillgångarna och aktiviteten i det förvärvade bolaget för att avgöra om förvärvet utgör ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. Om Heimstaden Bostad väljer att utföra ett "koncentrationsteat" som, om det visar på att förvärvet är ett tillgångsförvärv, innebär att ingen ytterligare bedömning krävs. Om hela det verkliga värdet av de förvärvade bruttotillgångarna i allt väsentligt kan hänföras till en tillgång eller en grupp av liknande tillgångar visar det frivilliga testet att förvärvet utgör ett tillgångsförvärv. Om testet genomförs och det inte går att visa på att det är ett tillgångsförvärv måste vidare bedömning göras. För mer information angående bedömningar och uppskattningar se [Not 1.3](#).

#### Rörelseförvärv och goodwill

Heimstaden Bostad fastställer att det har förvärvats ett företag när den förvärvade uppsättningen aktiviteter och tillgångar inkluderar indata och en väsentlig process som tillsammans väsentligt bidrar till förmågan att skapa utdata. Processen anses vara väsentlig om den är avgörande för förmågan att fortsätta producera utdata och de förvärvade insatserna inkluderar en organiserad arbetskraft med nödvändiga färdigheter, kunskap eller erfarenhet för att utföra den processen eller om den bidrar väsentligt till förmågan att fortsätta producera utdata och anses vara unik eller ovänlig eller inte kan ersättas utan betydande kostnad, ansträngning eller fördröjning i förmågan att fortsätta producera utdata.

Goodwill värderas initialt till anskaffningsvärde (som överstiger summan av den överförda ersättningen och det belopp som redovisas för innehav utan bestämmande inflytande och eventuellt tidigare ränta som innehas över förvärvade nettotillgångar och övertagna skulder).

Efter första redovisningen värderas goodwill till anskaffningsvärde minus eventuella ackumulerade nedskrivningar. I syfte att testa nedskrivningsbehov fördeles goodwill som förvärvats i ett rörelseförvärv från förvärvstidpunkten till var och en av Heimstaden Bostads kassagenererande enheter (CGU) som förväntas dra nytta av sammanslagningen, oavsett om andra tillgångar eller skulder av förvärvet tilldelas dessa enheter. Om goodwill har allokerats till en CGU och en del av verksamheten inom den enheten avyttras, inkluderar den goodwill som är förknippad med den avyttrade verksamheten i det redovisade värdet av verksamheten vid bestämning av vinst eller förlust vid avyttring. Goodwill som avyttras under dessa omständigheter mäts utifrån de relativa.

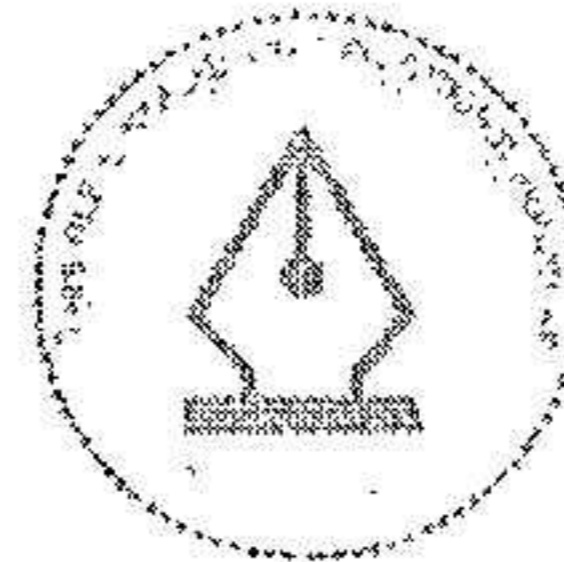
#### Tillgångsförvärv

För förvärv av en företag som inte betraktas som ett rörelseförvärv fördelar Heimstaden Bostad kostnaden mellan de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Sådana transaktioner eller händelser ger inte upphov till goodwill.

Koncernen redovisar endast identifierbara tillgångar och skulder. Eventuell uppskjuten skatt omfattas av undantaget från initial redovisning i enlighet med IAS 12.

#### Utländsk valuta

Koncernens finansiella rapporter redovisas i SEK, som också är moderbolagets funktionella valuta. Vid avyttring av en utländsk verksamhet omklassificeras komponenten för övrigt totalresultat



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

som hänför sig till den specifika utländska verksamheten till vinst eller förlust.

Transaktioner i utländsk valuta omvandlas till den funktionella valutatan till växelkursen som gäller på transaktionsdagen.

Inkomster och utgifter i en utländsk verksamhet översätts till funktionell valuta till en gemensam kurs som representerar en approximation av de rådande växelkurserna vid datumet för varje transaktion. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaoomräkning av utlandsverksamheter redovisas via övrigt totalresultat.

Vinstor och förluster vid valutakursomräkning av monetära tillgångar och skulder redovisas på raden valutakursdifferenser i koncernens rapport över totalresultat.

Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutatan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Icke monetära poster som redovisas på anskaffningsvärdet räknas till den valutakurs som råder vid transaktionsstillfället och icke monetära poster som redovisas till verkliga värden omräknas till den valutakurs som råder vid tiden för värdering till verkligt värde.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalyser har upprättats enligt indirekt metod i enlighet med IAS 7. Det innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamhet.

### 1.3 Bedömningar och uppskattningar

Ledningen gör varje rapportperiod bedömningar, uppskattningar och antaganden som påverkar resultaträkningen och balansräkningen. Dessa antaganden och bedömningar baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga.

Uppskattning av verkligt värde på förvaltningsfastigheter  
Fastighetsvärderingar är uppskattningar och är därmed föremål för en viss grad av bedömning vid deras bestämning. Värderingar

erhålls från oberoende tredje parter, som utövar sitt professionella omdöme för att komma fram till sin värderingsåskikt. Ledningen utövar sitt omdöme när man bedömer noggrannheten och rimligheten av de värden som tillhandahålls av tredje part innan de antas, samt i förhållande till värderingen av tillgångar under konstruktion eller ombyggnad där interna antaganden om utstående kostnader eller marginalavdrag krävs.

Nedskrivningstester för goodwill  
Koncernen prövar varje år goodwill för nedskrivning i enlighet med den redovisningsprincip som beskrivs i Not 3.2. Återvinningsvärdet för CGU har fastställts genom beräkning av nyttjandevärde. För dessa beräkningar tillämpar ledningen uppskattningar relaterade till huvudentaganden. För de uppskattningar som görs, se Not 3.2.

Redovisning av rörelseförvärv eller tillgångsförvärv  
En utvärdering görs om förvärvet utgör ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. Då gör ledningen bedömningar med avseende på tillämpningen av det valfria koncentrationstestet och innehållat i de förvärvade tillgångarna och verksamheten.

Om i stort sett hela det verkliga värdet av de förvärvade bruttotillgångarna är hänförligt till en enskild tillgång (eller en grupp av liknande tillgångar) behandlas transaktionen som ett tillgångsförvärv.  
För att avgöra om förvärvet är ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv gör ledningen bedömningar av indata, processer och produktion för de förvärvade tillgångarna.

#### Allokering av köpeskilling

Koncernen uppräftar en allokering av köpeskillingen för redovisningssyften genom att tillämpa förvärvsmetoden enligt IFRS 3.

Redovisning av förvärv innebär en hög grad av bedömning och uppskattning, mestadels med avseende på fördelningen av överkort och avdrag till tillgångar och skulder (nettotillgångar) vid allokeringen av köpeskillingen, samt justeringar av poster för en anpassning till koncernens redovisningsprinciper. Justeringar av verkligt värde och resultaterandets goodwill presenteras i Not 3.2.

Klassificering av investeringar i intressebolag  
När ledningen fastställer om Bolagets investering är ett intresse-

bolag eller en aktieinvestering görs bedömningar avseende om det föreligger betydande inflytande. Se Not 3.4 för mer information.

#### Klimatrisker

Koncernen besöker klimatrelaterade frågor i uppskattningar och antaganden, där det är lämpligt. Denna bedömning inkluderar ett brett spektrum av möjliga effekter på gruppen på grund av både fysiska och övergångsrelaterade risker.

Även om koncernen tror att dess affärsmodell fortfarande kommer att vara livskraftig efter övergången till en ekonomi med låga koldioxidutsläpp, beaktas klimatrelaterade frågor i uppskattningar och antaganden som ligger till grund för nedskrivningsbedömningar och värderingar till verkligt värde, bland annat, i de finansiella rapporterna. Trots att klimatrelaterade risker för närvarande kanske inte påverkar värdering väsentligt, övervakar koncernen noga relevanta förändringar och utvecklingar, inklusive ny klimatrelaterad lagstiftning.

Bland de största miljöriskena finns de som är relaterade till klimatförändringar, inklusive direkta risker som ökade energikostnader och andra operativa konsekvenser, och indirekta risker som avbrott i leveranskedjan och inverkan på ryktet. Det finns också risker för skadade egendomar och/eller nödåtgärder, mestadels kopplade till klimatpåverkan, som kan leda till minskade fastighetsvärden och högre fastighetsförsäkringspriser, bland andra faktorer. För att säkerställa att insatserna för att minska vår klimatpåverkan är tillräckliga, har koncernen koncernen sig till Science-Based Targets-initiativet (SBTi). För att nå sina klimatmål till 2030 har Heimstaden Bostad utvecklat en klimatförvaltningsplan med en detaljerad handlingsplan för varje land. Se sidan 146 för mer information. Initiativen förväntas ha en positiv påverkan på Heimstaden's förvaltningsfastigheter, samt minska energikostnaderna för hyresgästerna.

Heimstaden Bostad har etablerat lokala klimatplaner i alla de länder där det verkar. Klimatpåverkan och klimatplaner på lokala marknader varierar på grund av skillnader i klimatpolitik, energimix, implementering av energideklarationer och skillnader i fastigheters energiprestanda. Övergången till ett samhälle med låga koldioxidutsläpp skapar också möjligheter för Heimstaden Bostad. Genom att byta till förnybara energikällor, investera i förnybar elproduktion och fortsätta arbeta med energieffektivitet, cirkulär ekonomi och åtgärder för biologisk mångfald kommer vi att minska våra växthusgasutsläpp, och i många

fall, våra driftskostnader. Samtidigt ökar vi antalet energieffektiva byggnader i portföljen och anpassar oss till klimatförändringarna.

Heimstaden kommer att fortsätta utvärdera långsiktiga klimatrisker och möjligheter, utveckla sin klimatrapportering enligt Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och EU:s taxonomi samt fortsätta att göra klimatbedömningar av fastigheterna. Detta kommer att ge kunskap om vilka fastigheter som kan påverkas av ett förändrat klimat och samhälle och vad som krävs för att anpassa koncernens verksamhet för att hantera ett föränderligt klimat. Detta är en viktig grund för beslut om nödvändiga klimat Anpassningar samt affärsmöjligheter, och för att förbli en relevant och attraktiv fastighetsägare på lång sikt. Klimatrelaterade projekt är en central del av Heimstaden's hållbarhetsfokus, som täcker områden som investeringar i åtgärder för att mildra och anpassa sig till klimatförändringar, leverantörskedjehantering med ESG-fokus, ESG vid förvärv och investeringar till kapital. Den nuvarande och framtida fastighetsportföljen och investeringarna kommer att kontinuerligt övervakas och bedömas med avseende på klimatpåverkan.

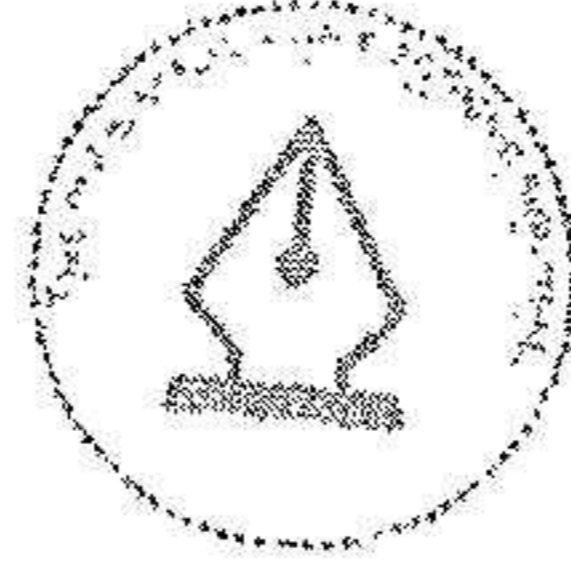
### 1.4 Nya och ändrade redovisningsprinciper

#### Nya och ändrade standarder och tolkningar

Definition av redovisningsuppskattningar - Ändringar i IAS 8  
Ändringarna i IAS 8 klargör skillnaden mellan förändringar i uppskattningar och bedömningar, redovisningsprinciper samt felmättekniker och insatser för att utveckla uppskattningar och bedömningar. Ändringarna har ingen inverkan på koncernens konsoliderade finansiella rapporter.

Offentliggörande av redovisningsprinciper -  
Ändringar i IAS 1 och IFRS Practice Statement 2

Ändringarna i IAS 1 och IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements ger vägledning och exempel för att hjälpa enheter att tillämpa väsentlighetsbedömningar på redovisningsprincipernas offentliggörande. Ändringarna syftar till att ge mer användbara upplysningar genom att ersätta kravet på att enheter ska offentliggöra sina 'betydande' redovisningsprinciper med ett krav på att offentliggöra sina 'väsentligare redovisningsprinciper och lägger till vägled-



ning om hur enheter tillämpar begreppet väsentlighet vid beslut om redovisningsprincipernas offentlighetsgörande. Ändringarna har haft en inverkan på koncernens offentlighetsgörande av redovisningsprinciper, men inte på mätning, erkännande eller presentation av några poster i koncernens finansiella rapporter.

#### Försäkringsavtal IFRS 17

IFRS 17 Försäkringsavtal är en omfattande ny redovisningsstandard för försäkringskontrakt som täcker erkännande och mätning, presentation och redovisning. IFRS 17 ersätter IFRS 4 Försäkringsavtal. IFRS 17 gäller för alla typer av försäkringskontrakt (dvs liv, icke-liv, direktförsäkring och återförsäkring), oavsett vilken typ av enheter som utfärdar dem, samt för vissa garantier och finansiella instrument med diskretionära deltagarfunktioner; några undantag från omfattningen kommer att gälla. Det övergripande målet med IFRS 17 är att tillhandahålla en omfattande redovisningsmodell för försäkringskontrakt som är mer användbara och konsekvent för försäkringsgivare, som täcker alla relevanta redovisningsaspekter. IFRS 17 är baserad på en allmän modell, kompletterad med:

- En specifik anpassning för kontrakt med direkt deltagarfunktioner (den variabla avgiftsmodellen)
- Ett förenklat tillvägagångssätt (det premieallokeringsmetoden) främst för kortvariga kontrakt

Den nya standarden hade ingen inverkan på koncernens konsoliderade finansiella rapport.

#### Internationell skatterreform - Pillar Two Model Rules- Ändringar i IAS 12

Ändringarna i IAS 12 har införts som svar på OECD: s BEPS Pillar Two Rules och inkluderar:

- Ett obligatoriskt tillfälligt undantag för erkännande och offentlighetsgörande av uppskjutna skatter som uppstår från den juridiktionsella implementeringen av Pillarare Två-modellreglerna; och
- Offentlighetsgörandekrav för berörda enheter för att hjälpa användare av finansiella rapporter att bättre förstå en enhets exponering för Pillarare Två inkomstskatter som uppstår från den lagstiftningen, särskilt före dess ikraftträdande.

Det obligatoriska tillfälliga undantaget - vars användning krävs att offentliggöras - gäller omedelbart. De återstående offentlighetsgörandekraven gäller för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2023 eller senare, men inte för några mellanliggande perioder som slutar den 31 december 2023 eller tidigare. Gruppen omfattas av de nya modellreglerna för Pillar Two. Ledningarna har bedömt att de omedelbara effekterna av de nya reglerna kommer att vara begränsade. Övergångsregler (Transitional safe-harbour relief) kan användas eftersom alla nuvarande verksamheter i gruppen är i territorier med en effektiv skattesats över tröskeln på 15%.

Inga andra standarder, ändringar eller tolkningar som gäller från räkenskapsår som börjar den 1 januari 2023 eller senare hade någon väsentlig inverkan på de konsoliderade finansiella rapporterna. Inga andra nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den

31 december 2023 förväntas ha någon materiell inverkan på de konsoliderade finansiella rapporterna.

#### Frivilliga ändringar av redovisningsprinciperna

##### Interesseföretag och joint ventures

Från och med den 1 januari 2023 har resultaträkningen reviderats för att ge användaren av de konsoliderade finansiella rapporterna mer relevant information, inklusive relevanta och jämförbara delsummor. Andel av nettoresultat/förluster från associerade företag och joint ventures har nu omklassificerats från driftresultat till resultat före skatt. Den reviderade presentationen har inte medfört någon inverkan på någon post i finansiella rapporter, gruppens resultat för året, den finansiella ställningen eller eget kapital. Den jämförbara finansiella datan har omklassificerats i enlighet med detta.

##### Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter

Styrelsen har godkänt en privatiseringsplan som representerar en ny affärsverksamhet som verkar/opererar över alla segment. Målet med denna plan är att sälja en betydande del av vår portfölj till den privata bostadsmarknaden. Som svar på den nya strategin har redovisningspolicyn för avyttring av fastigheter reviderats. Den nya policyn separerar realiserade vinst/förluster från realiserade värdeförändringar. Vinst/förluster från avyttringar, både från privatisering och andra avyttringar, realiserar och visas på en ny rad i resultaträkningen, "Realiserad vinst/förlust från försäljning av

fastigheter". Detta inkluderar också realiserade vinst/förluster från exploateringsfastigheter. Vinst/förlust beräknas baserat på värderingen i den senaste delårsrapporten och netto av direkta transaktionskostnader. För att klargöra skillnaden mellan realiserade vinst/förluster och realiserade värdeförändringar har följande rader ändrats:

- "Resultat före exploateringsfastigheter och justeringar av verkligt värde" omdöpt till " Resultat före justeringar av verkligt värde"
- "Värdeförändring och vinst/förlust från försäljning på exploateringsfastigheter" omdöpt till " Värdeförändring på exploateringsfastigheter"

Den reviderade presentationen har inte medfört någon inverkan på koncernens vinst/förlust före skatt för året, den finansiella ställningen eller eget kapital. Jämförbara siffror i den konsoliderade resultaträkningen har ändrats i enlighet med detta. Förändringen påverkade "Resultat före justeringar av verkligt värde" med det realiserade beloppet för varje rapporteringsperiod. Verkligt värdejustering av förvaltningsfastigheter och värdejustering av exploateringsfastigheter har förändrats med det realiserade beloppet för varje rapporteringsperiod. Jämförbara siffror i den konsoliderade resultaträkningen har ändrats i enlighet med detta. Förändringen påverkade " Resultat före justeringar av verkligt värde" med det realiserade beloppet för varje rapporteringsperiod. Verkligt värdejustering av förvaltningsfastigheter och värdejustering av exploateringsfastigheter har förändrats med det realiserade beloppet för varje rapporteringsperiod.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## 2. Intäkter och kostnader

### 2.1 Segmentredovisning

#### Redovisningsprinciper

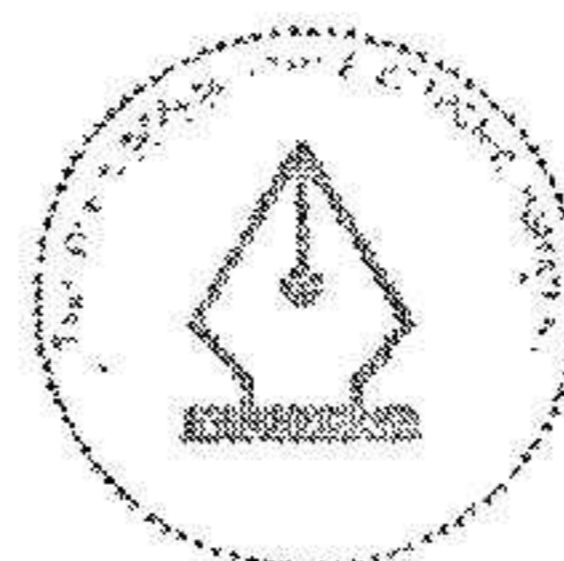
Koncernen organiserar och styr sina aktiviteter baserat på de geografiska områden där förvaltningsfastigheterna är belägna, och dessa geografiska områden utgör grunden för definitionen av segment. Ledningsgruppen är den högsta verkställande beslutfattaren och övervakar driftsnetto och förändringar i värdet på förvaldade fastigheter i de identifierade segmenten, medan övriga poster i resultaträkningen inte fördelas per segment. Vidare följer ledningen upp värdet på förvaltningsfastigheter. Andra poster fördelas inte per segment i segmentens resultat, tillgångar och skulder. Segmentens räkenskaper inkluderar enbart direkt hänförliga poster och poster som kan allokeras till segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt. Se även Not 3.1 för verkligt värde på förvaltningsfastigheter per segment.

2023

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Storbritannien	Finland	Polen	Corporate/justering	Totalt
<b>RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT</b>											
Hysesintäkter	4 448	2 693	3 539	1 404	1 718	741	95	268	69	-1	14 974
Serviceintäkter som betalas av hyresgäster	84	934	4	-	663	34	-	12	17	-1	1 750
Fastighetskostnader	-1 967	-1 553	-1 118	-353	-1 170	-219	-53	-155	-45	2	-6 633
Driftsnetto	2 565	2 074	2 425	1 051	1 211	556	42	125	42	0	10 091
Driftsnetto, %	57,7	77,0	68,5	74,8	70,5	75,1	44,0	46,8	60,3	-	67,4
Centrala administrationskostnader, ofördelade	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-860	-860
Övriga intäkter och kostnader, ofördelade	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-173	-173
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	29	-	104	87	15	-1	-	-	-	-	235
<b>Resultat före justeringar av verkligt värde</b>	<b>2 594</b>	<b>2 074</b>	<b>2 529</b>	<b>1 137</b>	<b>1 227</b>	<b>555</b>	<b>42</b>	<b>125</b>	<b>42</b>	<b>-1 033</b>	<b>9 293</b>
Värdet förändring på förvaltningsfastigheter	-10 385	-14 511	-4 138	-3 659	1 704	-275	367	-404	171	-	-31 130
Värdet förändring på exploateringsfastigheter	-	-	-	-	-	25	-	-	-	-	25
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-7 791</b>	<b>-12 436</b>	<b>-1 608</b>	<b>-2 522</b>	<b>2 931</b>	<b>305</b>	<b>409</b>	<b>-279</b>	<b>212</b>	<b>-1 033</b>	<b>-21 812</b>

ÅRSREKONSTRUKTION 2023 HEIMSTADEN BUSTAD

52



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

2022

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Storbritannien	Finland	Polen	Corporate/Justering	Totalt
<b>RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT</b>											
Hiresintäkter	4 113	2 065	3 026	1 242	1 382	758	8	193	6	-90	12 702
Serviceintäkter som betalas av hyresgäster	70	640	2	-	478	30	-	8	1	-11	1 217
Fastighetskostnader	-2 051	-1 200	-971	-431	-904	-278	-7	-107	-16	187	-5 778
<b>Driftsnetto</b>	<b>2 132</b>	<b>1 505</b>	<b>2 057</b>	<b>810</b>	<b>955</b>	<b>511</b>	<b>1</b>	<b>93</b>	<b>-9</b>	<b>86</b>	<b>8 141</b>
<b>Driftsnetto, %</b>	<b>51,8</b>	<b>72,9</b>	<b>68,0</b>	<b>65,3</b>	<b>69,1</b>	<b>67,3</b>	<b>-</b>	<b>48,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>64,1</b>
Centrala administrationskostnader, ofördelade	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-887	-887
Övriga intäkter och kostnader, ofördelade	-	-	-	-	-	-	-	-	-	237	237
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	5	17	-16	7	-	-4	-	-	-	-	10
<b>Resultat före justeringar av verkligt värde</b>	<b>2 138</b>	<b>1 522</b>	<b>2 041</b>	<b>818</b>	<b>955</b>	<b>507</b>	<b>1</b>	<b>93</b>	<b>-9</b>	<b>-564</b>	<b>7 501</b>
Värdeförändring på förvalningsfastigheter	-6 632	3 130	-3 856	-750	2 372	254	131	154	77	-	-5 121
Värdeförändring på exploateringsfastigheter	-	-	-	-	-	402	-	-	-	-	402
<b>Röreliseresultat</b>	<b>-4 494</b>	<b>4 652</b>	<b>-1 815</b>	<b>67</b>	<b>3 328</b>	<b>1 162</b>	<b>132</b>	<b>247</b>	<b>68</b>	<b>-564</b>	<b>2 782</b>

## Avstämning av periodens resultat före skatt

SEK million	2023	2022
Röreliseresultat	-21 812	2 782
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	-844	410
Nedskrivning av goodwill	-1 058	-
Finansiella intäkter och kostnader	-3 736	-10 669
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	-1 173	1 115
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-28 623</b>	<b>-6 362</b>

ÅRSREKVISUMENS 2022 TILL HEIMSTADEN BOSTAD

53



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24830ABF6AB8

2023

SEK million	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Storbritannien	Finland	Polen	Corporate/Jus- tering	Totalt
<b>BALANSRÄKNING</b>											
Förvaltningsfastigheter	89 262	79 404	71 446	27 337	25 185	17 109	4 305	3 627	1 815	-	319 491
Exploateringsfastigheter	-	-	-	-	-	538	-	-	-	-	538
Segment anläggningstillgångar	3 094	10 835	3 697	630	197	21	6	4	7	-	18 491
Summa segmenttillgångar	92 356	90 239	75 143	27 967	25 381	17 669	4 311	3 631	1 822	-	338 520
Summa segmentsskulder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	3 000	873	923	838	773	107	1 070	170	132	-	7 885

2022

SEK million	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Storbritannien	Finland	Polen	Corporate/Jus- tering	Totalt
<b>BALANSRÄKNING</b>											
Förvaltningsfastigheter	96 851	92 820	73 640	30 048	23 443	20 338	2 854	3 837	1 026	-	344 856
Exploateringsfastigheter	-	-	-	-	-	573	-	-	-	-	573
Segment anläggningstillgångar	4 151	10 809	3 095	810	420	125	9	122	27	-	19 569
Summa segmenttillgångar	101 002	103 629	76 735	30 858	23 863	21 036	2 863	3 959	1 053	-	364 997
Summa segmentsskulder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	4 675	666	1 310	873	784	366	1 380	75	-	-	10 130

Investeringar i finansiella tillgångar som förvaltas av finansavdelningen betraktas inte som segmenttillgångar.

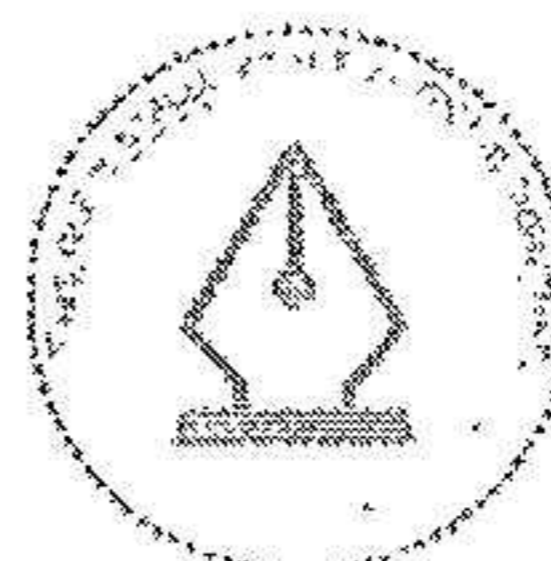
Koncernens lån och finansiella derivatinstrument hanteras på koncernnivå utav finansavdelningen och betraktas inte som segmentsskulder.

## Avstämning av tillgångar

SEK million	2023	2022
Summa segmenttillgångar	338 520	364 997
Övriga anläggningstillgångar	4 793	5 959
Andelar i intressebolag och joint ventures	8 636	9 698
Övriga omsättningstillgångar	2 994	7 287
Likvida medel	11 276	9 885
<b>Summa tillgångar</b>	<b>366 219</b>	<b>397 327</b>

## Avstämning av skulder

SEK million	2023	2022
Summa segmentsskulder	-	-
Räntebärande skulder, långfristiga	171 650	171 119
Övriga skulder, långfristiga	21 677	27 023
Räntebärande skulder, kortfristiga	19 601	11 572
Övriga skulder, kortfristiga	4 561	6 758
<b>Summa skulder</b>	<b>217 488</b>	<b>216 472</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## 2.2 Hyresintäkter och serviceintäkter som betalas av hyresgäster

### Redovisningsprinciper

Heimstaden Bostad hyr ut sina förvaltningsfastigheter till tredje parter med avtalade icke-uppsägningsbara hyresperioder och en normal uppsägningstid för hyresgästen på tre månader. Koncernen klassificerar dessa hyresavtal som operationell leasing eftersom de inte i all väsentlighet överför samtidiga risker och förmåner förknippade med, eller kontrollen över, ägandet av fastigheterna till motparterna. För hyresavtal gällande förvaltningsfastigheter är hyresintäkterna mestadels fasta under avtalen, men däremot föremål för årliga indexregleringar.

Hyresintäkterna redovisas linjärt över leasingperioden och ingår i resultaträkningen på grund av dess operative karaktär. Bostads- hyresavtal faktureras månadsvis, och det finns inga betydande finansieringskomponenter inkluderade i några hyresavtal. Inledande direkta kostnader förhandlade och arrangerade för ett driftkontrakt erkänns som en kostnad när de uppstår. Hyresincitament som betalas eller ska betalas till hyresgästen dras av från hyresbetalningarna. Därför redovisas hyresgästincitament som en reduktion

av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Belopp som erhålls från hyresgäster för att avsluta leasingavtal eller kompensera för förfallna underhåll redovisas i resultaträkningen när rätten att erhålla dem uppstår.

Serviceavgifter hänförliga till hyresgäster består främst av nyttjandekostnader och andra driftkostnader. De debiterade tjänsterna faktureras separat till hyresgästerna och inkluderar avgifter baserade på procent av kvadratmeter i byggnaden samt återbetalning av vissa kostnader som uppstått. Koncernen gör arrangemang för att tredje parter tillhandahåller vissa av dessa tjänster till hyresgästerna. Koncernen är huvudman för dessa tjänster eftersom koncernen kontrollerar de specificerade tjänsterna innan de överförs till kunden. Därför redovisar koncernen intäkter på bruttobasis.

Ingen enskild kund står för mer än 1% av de totala intäkterna. För hyres- och serviceintäkter som betalas av hyresgäster per geografisk marknad, se Not 2.1.

### Hyresintäkter och serviceintäkter som betalas av hyresgäster

miljoner SEK	2023	2022
Hyresintäkter före linjär redovisning av hyresavtal	15 099	12 761
Linjär redovisning av hyresavtal	-125	-58
Hyresintäkter	14 974	12 702
Tjänster till hyresgäster	1 750	1 217
Serviceintäkter som betalas av hyresgäster	1 750	1 217
Summa hyresintäkter och serviceintäkter som betalas av hyresgäster	16 724	13 919

### Hyresintäkter fördelade på fastighetskategori

miljoner SEK	2023	2022
Bostäder	13 757	11 691
Kommersiella lokaler	1 010	838
Garage, parkeringsplatser och andra lokaler	207	173
Summa hyresintäkter	14 974	12 702

### Serviceintäkter som betalas av hyresgäster fördelade på fastighetskategori

miljoner SEK	2023	2022
Bostäder	1 643	1 146
Kommersiella lokaler	107	70
Summa serviceintäkter som betalas av hyresgäster	1 750	1 217

De flesta av företagets leasingavtal (källa till hyresintäkter) har en uppsägningstid på tre månader, vilket innebär att de flesta avtal endast har garanterade hyresbetalningar för tre månader. En odiskonterad förfällanalys av operationella leasingavtal per den 31 december är följande:

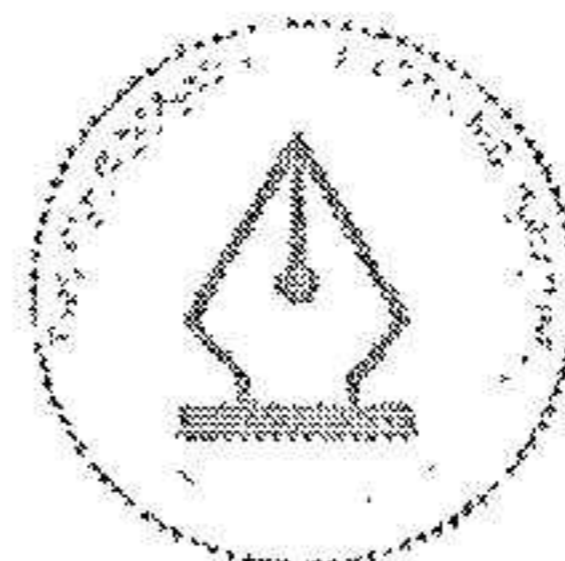
### 2023 Förfall för hyresavtal<sup>1</sup>

miljoner SEK	Bostäder	Kommersiella lokaler	Garage och parkeringsplatser
Inom ett år	4 141	1 254	125
1-5 år	47	-	-
> 5 år	59	-	-
Summa hyreskontrakt	4 247	1 254	125

### 2022 Förfall för hyresavtal<sup>1</sup>

miljoner SEK	Bostäder	Kommersiella lokaler	Garage och parkeringsplatser
Inom ett år	3 370	1 026	113
1-5 år	58	-	-
> 5 år	1	-	-
Summa hyreskontrakt	3 429	1 026	113

<sup>1</sup> Merparten av bolagets hyresavtal har en uppsägningstid på tre månader, därför klassificeras hyresavtalen med förfall inom ett år.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24830ABF6AB6

### 2.3 Fastighetskostnader

#### Redovisningsprinciper

Fastighetskostnader innefattar kostnader för elektricitet, uppvärmning, vatten, fastighetsförvaltning, städning och försäkringar. Underhållskostnader består av såväl tidsbegränsade som löpande åtgärder för att upprätthålla fastigheternas standard. Fastighetsförvaltning avser kostnader för att underhålla den övergripande förvaltningen av bolaget såsom backoffice-funktioner som bokföring, uthyrning, marknadsföring och andra övergripande fastighetsförvaltningsjänster. Efterföljande utgifter aktiveras endast i samband med tillgångens redovisade värde när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgifterna kommer att tillföras koncernen och kostnad kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra reparations- och underhållskostnader kostnadsförs när de uppstår.

#### Fastighetskostnader

miljoner SEK	2023	2022
El, vatten, gas	2 260	1 773
Reparation och underhåll	755	697
Fastighetsskatt	475	446
Fastighetsförvaltning	2 460	2 208
Övrigt	682	654
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>6 633</b>	<b>5 778</b>

### 2.4 Övriga rörelsesintäkter

#### Övriga rörelsesintäkter

miljoner SEK	2023	2022
Utköpsuppjökelse	106	-
Transaktionskostnader från företagsförvärv	-	182
Hotellintäkter	45	-
Övrigt	123	286
<b>Totalt</b>	<b>275</b>	<b>468</b>

### 2.5 Övriga rörelsekostnader

#### Övriga rörelsekostnader

miljoner SEK	2023	2022
A Home for a Home	140	143
Revisionsuppdrag	34	29
Transaktionskostnader	59	15
Avskrivning	18	18
Hotellkostnader	49	-
Övrigt	147	26
<b>Totalt</b>	<b>448</b>	<b>231</b>

Under 2023 kostnadsfördes 140 miljoner SEK (143) som donationer till SOS Barnbyar. Se sidan 29 för mer information om partnerskapet A Home for a Home.

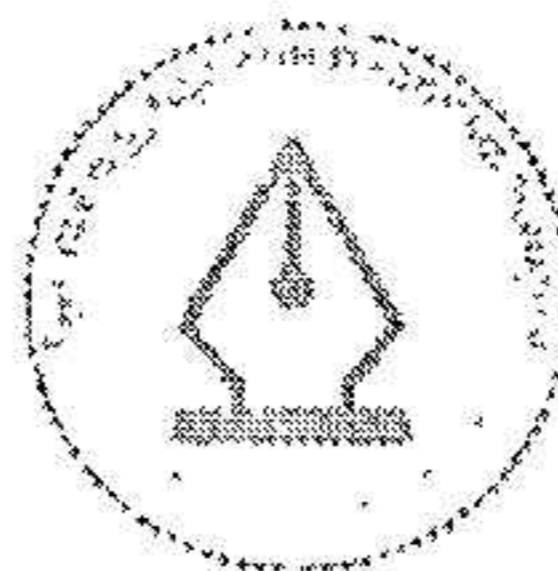
Revisionsuppdrag avser revisionen av koncernens finansiella rapporter och årsredovisningen. Övriga bestyrkandeuppdrag som har tillhandahållits under rapportperioden från bolagets revisorer avser granskning av delårsrapporter samt övriga bestyrkandeuppdrag. Ersättningen till revisorerna sammanfattas i tabellen nedan.

#### EY

miljoner SEK	2023	2022
Revisionsuppdrag	29	26
Övriga bestyrkandeuppdrag	3	2
Övriga uppdrag	-	1
<b>Totalt</b>	<b>32</b>	<b>29</b>

#### Övriga

miljoner SEK	2023	2022
Revisionsuppdrag	5	3
Övriga bestyrkandeuppdrag	1	-
Övriga uppdrag	2	-
<b>Totalt</b>	<b>7</b>	<b>3</b>



Totalt	2023	2022
miljoner SEK		
Revisionsuppdrag	34	29
Övriga bestyrkandeuppdrag	4	2
Övriga uppdrag	2	1
<b>Totalt</b>	<b>39</b>	<b>32</b>

## 2.6 Ersättning till anställda och ledande befattningshavare

### Redovisningsprinciper

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro, pensioner m.m. redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan klassificeras som avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda planer. Samtliga Heimstaden Bostads åtaganden för pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organisationer, vilka administrerar planerna. Förpliktelser avseende avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

Medelantal anställda	2023		2022		Totalt
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	
Sverige	176	271	190	244	434
Tyskland	132	160	79	82	161
Danmark	77	146	45	83	128
Nederländerna	52	64	35	40	75
Tjeckien	277	391	184	233	417
Norge	16	54	16	33	49
Storbritannien	5	6	1	1	2
Finland	–	4	–	2	2
Polen	9	5	2	2	4
<b>Totalt</b>	<b>744</b>	<b>1 102</b>	<b>552</b>	<b>720</b>	<b>1 272</b>

1 juli 2022 såldes förvaltningsorganisationen i Sverige, Tyskland, Danmark, Nederländerna, Tjeckien, Norge, Storbritannien, Finland och Polen från Heimstaden AB till Heimstaden Bostad AB. Transaktionen inkluderade bolag med cirka 2 000 anställda i nio länder som sköter lokal förvaltning av Heimstaden Bostads fastigheter.

ÅRSREDOVISNING 2022 HEIMSTADEN BOSTAD

### Ersättningar

VD, vice VD och ledande befattningshavare erhåller ersättning från Heimstaden AB och dessa kostnader ingår i förvaltnings- och administrativa tjänster från Heimstaden AB. För övrig personal finns sedvanliga pensionsutbetalningar inom ramen för allmän pensionsplan.

Styrelse och bolagsledning presenteras på sidorna 35–37.

Styrelsens ersättning SEK	2023	2022
Casper von Koskull <sup>1</sup>	607 342	960 000
Helge Leiro Baastad	352 658	–
Ivar Tolleisen	–	–
John Giverholt	–	–
Bente A. Landnes	375 000	300 000
Fredrik Reinfeldt	–	–
Daniel Kristiansson	–	–
Rebecka Elkert	–	–
Klas Åkerbäck	–	–
Vibeke Krag <sup>1</sup>	–	–
Axel Brändström <sup>1</sup>	–	–
Stefan Attefall <sup>1</sup>	–	–
Biigitta Stenmark <sup>1</sup>	–	–
Anna Magnusson <sup>1</sup>	–	–
<b>Totalt</b>	<b>1 335 000</b>	<b>1 260 000</b>

<sup>1</sup> Avgick under 2023



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24836ABF6AB8

## Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

2023	Ställning miljoner SEK	Styrelse- medlemmar	Anställda	Totalt
			1 110	1 110
			43	43
			249	249
			68	68
			20	20
		1	-	1
		1	1 490	1 491
		29	40	

## 2022

Ställning miljoner SEK	Styrelse- medlemmar	Anställda	Totalt
		394	394
		18	18
		70	70
		35	35
		8	8
	1	-	1
	1	525	527
	44	43	43

## 2.7 Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter

## Redovisningsprinciper

Vinst/förlust beräknas baserat på skillnaden mellan värderingen i den senaste delårsrapporten och försäljningsbeloppet efter beaktandet av direkta transaktionskostnader. Vinst och förlust som uppstår från avyttring av fastigheter inkluderas i koncernens rapport över totalresultat i den period de uppstår. Se Not 1.2 för mer information.

## Realiserad vinst/förlust från försäljning av förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter

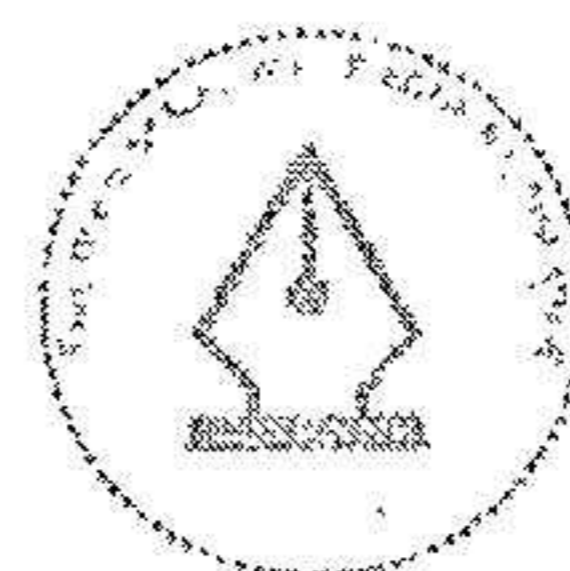
SEK miljoner	2023	2022
Nettobehållning från försäljning av fastigheter	2 702	671
Bokfört värde sålda fastigheter	-2 468	-661
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	235	10

## 2.8 Värdeförändring på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Vinst och förlust till följd av förändringar i verkligt värde på förvaltningsfastigheter inkluderas i rapport över totalresultat i den period de uppkommer. För mer information om bedömningar av verkligt värde, se not 3.1.

## Värdoförändring på förvaltningsfastigheter

	2023		2022	
	%	miljoner SEK	%	miljoner SEK
Sverige	-10,4	-10 385	-6,4	-6 632
Tyskland	-15,5	-14 511	3,5	3 130
Danmark	-5,5	-4 138	-5,0	-3 856
Nederländerna	-11,7	-3 659	-2,4	-750
Tjeckien	7,3	1 704	11,3	2 372
Norge	-1,6	-275	1,3	254
Storbritannien	9,3	367	4,2	154
Finland	-10,0	-404	4,8	131
Polen	10,4	171	8,1	77
<b>Totalt / % av verkligt värde</b>	<b>-8,9</b>	<b>-31 130</b>	<b>-1,5</b>	<b>-5 121</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## 2.9 Värdeförändring finansiella derivatinstrument

### Redovisningsprinciper

Finansiella derivatinstrument omfattar ränteswappar och forward purchase-kontrakt och värderas till verkligt värde. Vinst och förluster som skapas till följd av förändringar i verkligt värde av finansiella derivatinstrument inkluderas i rapport över totalresultat i den period de uppkommer. För mer information om bedömningar av verkligt värde, se Not 6.1.

miljoner SEK	2023	2022
Realiserad värdeförändring	-1 186	883
Realiserad värdeförändring	13	232
<b>Summa värdeförändring finansiella derivatinstrument</b>	<b>-1 173</b>	<b>1 115</b>

## 2.10 Finansiella intäkter och kostnader

### Redovisningsprinciper

Räntintäkter på banktillgodohavanden, samt ränta och övriga lånekostnader, redovisas som intäkter respektive kostnader. Betalningar enligt räntederivatavtal ingår i räntekostnader och kostnadsförs i den period de avser. Förändringar i verkligt värde av räntederivatet redovisas i koncernens rapport över totalresultat. Lånekostnader direkt hänförliga till förvärv, konstruktion eller produktion av kvalificerade tillgångar aktiveras tills tillgångarna är väsentligen redo för avsedd användning eller försäljning. Alla övriga lånekostnader redovisas i resultatet under den period de uppkommer. Se Not 1.2 för mer information.

### Finansiella intäkter och kostnader redovisas i rapport över totalresultat

miljoner SEK	2023	2022
<i>Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Räntintäkter revers	64	33
Räntintäkter intressebolag	51	39
Räntintäkter övriga finansiella tillgångar	209	244
<b>Summa räntintäkter</b>	<b>324</b>	<b>316</b>
Räntekostnader lån	-5 073	-2 364
Lånekostnader aktiverade inom förvaltningsstadium	133	89
<b>Summa räntekostnader</b>	<b>-4 939</b>	<b>-2 275</b>
Valutaomräkningsförluster	-301	-8 751
Valutaomräkningsvinster	720	2 172
<b>Summa valutakursdifferenser</b>	<b>419</b>	<b>-6 578</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## 2.11 Inkomstskatt

### Redovisningsprinciper

Inkomstskatt redovisas i Koncernens rapport över totalresultat och mäts till det belopp som förväntas återvinnas från eller betalas till skattemyndigheterna i de länder där Heimstaden Bostad verkar. De skattesatser och skattelagar som används för att beräkna beloppet är de som har antagits eller i huvudsak antagits vid rapporteringsdatumet i de länder där gruppen verkar och genererar skattepliktig inkomst. Detta inkluderar också justering av skatt hänförlig till tidigare perioder.

Aktuell skatt baseras på årets skattepliktiga resultat, justerat för ej skattepliktiga intäkter, ej avdragsgilla kostnader, samt för förändringar av temporära skillnader mellan redovisade och skattemäts-

signa värden för tillgångar och skulder. Koncernens aktuella skatt har beräknats med de skattesatser som gällde på balansdagen. Inkomstskatt relaterad till poster som erkänns direkt i eget kapital erkänns i eget kapital och inte i Koncernens rapport över totalresultat. Ledningen utvärderar periodvis positioner som tagits i skattedeklarationerna med avseende på situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning och etablerar bestämmelser där det är lämpligt. Koncernen har redovisat skatter relaterade till hyrbidkapital (se Not 5) direkt i eget kapital. Inga andra skatteposter har redovisats direkt i övrigt totalresultat eller eget kapital.

För information om uppskjuten skatt se Not 7.1.

### Rapport över totalresultat

miljoner SEK	2023	2022
Inkomstskatt	-466	-636
Uppskjuten skatt	4 234	1 878
<b>Inkomstskatt redovisad i rapport över totalresultat</b>	<b>3 768</b>	<b>1 041</b>

### Avstämning svensk nominell skattesats till effektiv skatt

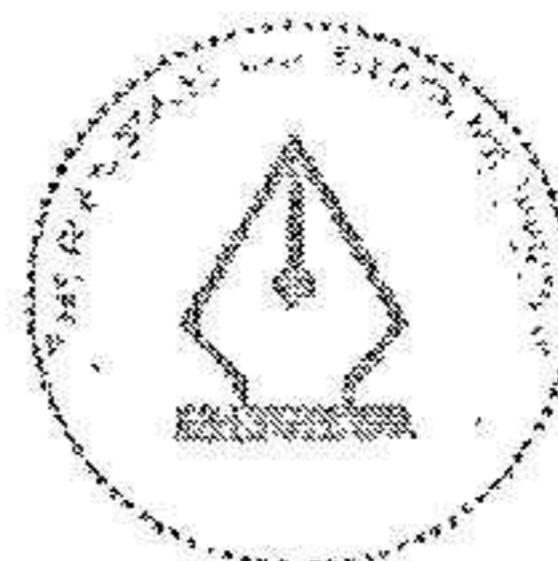
miljoner SEK	2023	2022
Redovisat resultat före skatt	-28 623	-6 362
Skatt enligt svensk nominell skattesats (20,6%)	5 896	1 311
Skatteeffekt av:		
Skatteeffekten av olika skattesatser	-601	-203
Ej avdragsgillt ränte	-36	-250
Skatteeffekt av hybridobligationer	173	198
Skatt på andel i resultat från intressebolag	-172	-335
Värdeförändring fastigheter	-886	-
Ej skattepliktiga intäkter	-	-20
Ej avdragsgilla kostnader	-343	-50
Förändringar i skattesatser	-480	-
Skatt hänförlig till tidigare år	197	-82
Övrigt	22	472
<b>Inkomstskatt i rapport över totalresultat</b>	<b>3 768</b>	<b>1 041</b>
<b>Effektiv skatt, %</b>	<b>13</b>	<b>16</b>

## 2.12 Övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat är relaterat till valutakursdifferenser som kan omklassificeras till vinst eller förlust i kommande perioder. För valutakursdifferenser se Not 1.2.

### Specifikation övrigt totalresultat

miljoner SEK	2023	2022
Land	Valutakod	
Tjeckien	CZK	2 250
Danmark	DKK	2 974
Nederländerna, Tyskland och Finland	EUR	7 471
Norge	NOK	734
Polen	PLN	207
Storbritannien	GBP	67
Innehav utan bestämmande inflytande	EUR	-
<b>Totalt</b>		<b>13 703</b>



### 3. Anläggningstillgångar

#### 3.1 Förvaltningsfastigheter

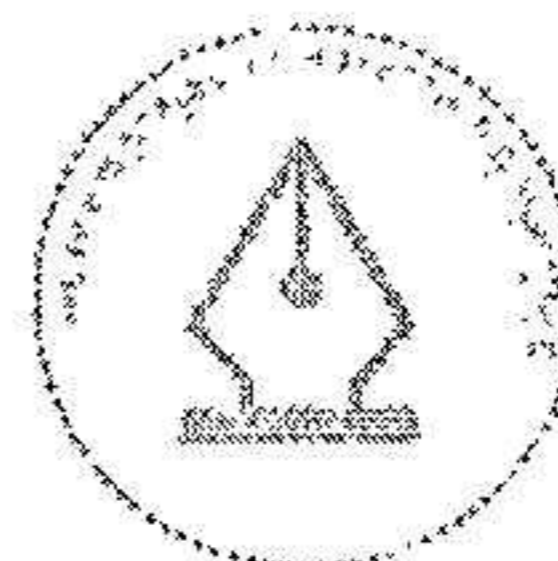
##### Totalt fastighetsvärde fördelat per segment

Totalt fastighetsvärde, värderat till verkligt värde, uppgick till 319 491 miljoner SEK (344 856). Värdet inkluderar en värdeminskning för 2023 om 31 130 miljoner SEK (-5 121). I procent är den orealiserade värdeminskningen 8,9 (1,5) av det totala fastighetsvärdet före värdetförändring.

Fastighetsvärdet för förvaltningsfastigheter baseras på extern värdering. Värdeförändringen under året var primärt drivet av högre direktavkastningskrav (i vissa fall med stöd av ett minskat antal transaktioner) som överskuggade de positiva effekterna från hyresökningar och positiva prognoser i Heimstaden Bostads större marknader (Sverige, Tyskland, Danmark, Nederländerna och Finland). En ökad försäljningsskatt på fastigheter i Nederländerna tillsammans med en negativ utveckling av fastighetspriser påverkade värdena negativt, i Norge gick fastighetsprisindex ner under andra halvan av 2023. Detta mildrades dock till viss del under samma period genom ökade fastighetspriser och högre värderingar i Tjeckien, Polen och Storbritannien där hyresökningar vägrade tyngre än högre direktavkastningskrav. Det totala fastighetsvärdet per rörelsesegment visas nedan.

##### Vinst/förlust från värdering av förvaltningsfastigheter

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Storbritannien	Finland	Polen	Totalt
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter, 2021-12-31	97 057	70 651	66 635	27 324	17 932	18 951	1 019	1 014	-	300 584
Förvärv under perioden	2 134	11 601	3 523	196	-	125	268	1 985	901	20 733
Avyttringar	-471	-26	-16	-33	-2	-113	-	-	-	-661
Tomträtter	89	-4	-	-	-	92	-	337	-	513
Investeringar i förvaltningsfastigheter	2 202	645	491	873	784	139	-	75	-	5 210
Investeringar i förvaltningsfastigheter under uppförande	2 473	21	818	-	-	227	1 380	-	-	4 919
Valutaförändring	-	6 802	6 043	2 438	2 356	665	55	272	48	18 679
Verkligt värde efter transaktioner	103 483	89 690	77 496	30 798	21 071	20 084	2 723	3 683	949	349 977
Värdetförändring	-6 632	3 130	-3 856	-750	2 372	254	131	154	77	-5 121
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter, 2022-12-31	96 851	92 820	73 640	30 048	23 443	20 338	2 854	3 837	1 026	344 856
Förvärv under perioden	24	-	1 768	613	-	-	-	0	399	2 805
Avyttringar	-243	-	-426	-251	-36	-1 512	-	-	-	-2 468
Tomträtter	15	-	-	-	-	-254	-	25	-	-214
Investeringar i förvaltningsfastigheter	1 650	873	524	838	773	36	1	170	-	4 865
Investeringar i förvaltningsfastigheter under uppförande	1 350	-	399	-	-	70	1 068	-	132	3 020
Valutaförändring	-	222	-311	32	-599	-1 294	14	0	87	-1 948
Verkligt värde efter transaktioner	99 647	93 915	75 595	31 279	23 481	17 385	3 938	4 031	1 644	350 915
Värdetförändring	-10 385	-14 511	-4 138	-3 659	1 704	-275	367	-404	171	-31 130
Omklassificering till anläggningstillgångar som innehas för försäljning	-	-	-11	-283	-	-	-	-	-	-294
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter, 2023-12-31	89 262	79 404	71 446	27 337	25 185	17 109	4 305	3 627	1 815	319 491



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## Fördelning per kategori, 2022-12-31

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Storbritannien	Finland	Polen	Totalt
Bostadsfastigheter	91 616	92 820	72 402	30 048	23 236	19 672	186	3 500	562	334 040
Förvaltningsfastigheter under uppförande	4 742	-	1 061	-	-	-	2 668	-	464	8 934
Mark- och byggrätter	267	-	178	-	207	-	-	-	-	652
Tomträtter	226	-	-	-	-	666	-	337	-	1 229
<b>Totalt</b>	<b>96 851</b>	<b>92 820</b>	<b>73 640</b>	<b>30 048</b>	<b>23 443</b>	<b>20 338</b>	<b>2 854</b>	<b>3 837</b>	<b>1 026</b>	<b>344 856</b>

## Fördelning per kategori, 2023-12-31

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Storbritannien	Finland	Polen	Totalt
Bostadsfastigheter	86 904	79 404	71 051	26 720	24 984	16 698	3 271	3 265	1 605	313 902
Förvaltningsfastigheter under uppförande	1 863	-	327	617	-	-	1 034	-	210	4 052
Mark- och byggrätter	254	-	68	-	200	-	-	-	-	522
Tomträtter	241	-	-	-	-	412	-	362	-	1 015
<b>Totalt</b>	<b>89 262</b>	<b>79 404</b>	<b>71 446</b>	<b>27 337</b>	<b>25 185</b>	<b>17 109</b>	<b>4 305</b>	<b>3 627</b>	<b>1 815</b>	<b>319 491</b>

## Redovisningsprinciper

Förvaltningsfastigheter består av färdiga fastigheter, fastigheter under uppförande samt mark- och byggrättigheter som innehas för att erhålla hyresintäkter, skapa värdeökning eller bådadera. Fastigheter som innehas under hyresavtal klassificeras som förvaltningsfastigheter när de innehas för att erhålla hyresintäkter, skapa värdeökning eller bådadera. Kontrakt relaterade till tomträtter redovisas som evighetskontrakt.

En förvaltningsfastighet redovisas när Heimstaden uppnår kontroll. Sådan kontroll uppnås när Heimstaden har den väsentliga risken och avkastningen förknippad med förvaltningsfastigheten, vanligtvis vid tillträde av fastigheten. Förvaltningsfastigheter värderas initialt till anskaffningsvärde, inklusive transaktionskostnader. Transaktionskostnaderna inkluderar överföringskostnader, mäklaravoden och professionella avgifter för juridiska tjänster. Räntekostnader som direkt kan hänföras till konstruktionen eller ombyggnaden av tillgångar och som tar lång tid att färdigställa för dess avsedda bruk, aktiveras.

Efterföljande redovisning sker till verkligt värde, vilket återspeglar marknadsförhållandena vid rapporteringstillfället. Vinster eller förluster redovisas i resultaträkningen under den period då de uppstår, inklusive motsvarande skatteeffekt. Efterföljande utgifter aktiveras när det är tro-

ligt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgiften kommer att tillföras företaget och kostnaden kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra reparations- och underhållskostnader kostnadsförs när de uppstår. När en del av en förvaltningsfastighet ersätts inkluderar kostnaden för ersättningen i fastighetens redovisade värde och det verkliga värdet omvärderas. Förvaltningsfastigheter under uppförande värderas till verkligt värde, om verkligt värde bedöms vara tillförlitligt bestämbar. Förvaltningsfastigheter under uppförande, för vilka det verkliga värdet inte kan fastställas på ett tillförlitligt sätt när fastigheten är färdigställd, värderas till anskaffningsvärde tills det verkliga värdet blir tillförlitligt bestämbar eller fastigheten är färdigställd.

Ledningen har fastställt att förvaltningsfastigheter under uppförande ska värderas till verkligt värde, när följande tre kriterier är uppfyllda:

- Administrativa tillstånd är erhållna
- Byggnationen är påbörjad och kostnaderna har åtagits gentemot entreprenören
- Osäkerheten i framtida hyresintäkter har bedömts som låg

Ledningen beaktar följande faktorer när en utvärdering görs av huruvida en förvaltningsfastighet under uppförande kan fastställas på ett tillförlitligt sätt:

- Bestämmelserna i byggavtalet
- Byggfasen
- Är fastigheten anpassad eller ett standardprojekt?
- Tillförlitligheten av kassaflöden efter slutförandet
- Fastighets-specifika risker
- Tidigare erfarenhet av liknande byggnation
- Status för bygglov

## Överföringar till (eller från) förvaltningsfastighet

Överföringar görs till (eller från) en förvaltningsfastighet när det finns tecken på ändrad användning. För en överföring från förvaltningsfastighet till exploateringsfastighet är den bedömda kostnaden för efterföljande redovisning det verkliga värdet vid tidpunkten för ändring av användningen. Om en exploateringsfastighet blir en förvaltningsfastighet redovisas skillnaden mellan fastighetens verkliga värde vid överföringsdatumet och dess tidigare bokförda värde i resultaträkningen. Det har inte skett några överföringar till eller från förvaltningsfastigheter under året.

## Bortbokning av förvaltningsfastigheter

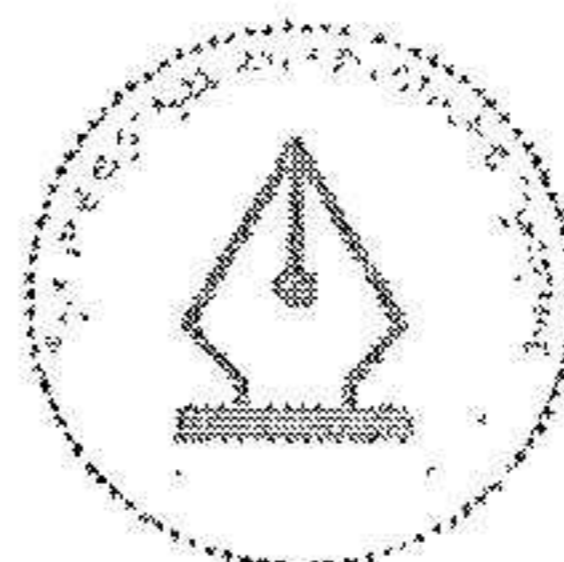
En förvaltningsfastighet tas ur balansräkningen antingen när den har avyttrats eller när den permanent tas ur bruk och ingen framtida ekonomisk fördel förväntas från dess avyttring eller användning.

Om en förvaltningsfastighet avyttras, redovisas skillnaden mellan nettoförsäljningsintäkterna och det bokförda värdet på tillgången som Realiserade vinster/förluster från avyttring av fastigheter. Förvaltningsfastigheter tas upp i balansräkningen som anläggstillgångar som hålls till försäljning när ett avtal med en köpare av en fastighet har undertecknats men där överföringen av fastigheten ännu inte är slutförd.

## Extern värdering

Alla förvaltningsfastigheter (bostäder, kommersiella lokaler, garage, parkeringsplatser, andra lokaler och mark- och byggrätter) värderas kvartalsvis av externa erkända fastighetsrådgivningsföretag, vars anställda är professionellt kvalificerade och har rätt kompetens för att utföra värderingen i enlighet med nödvändiga internationella värderingsstandarder. Bolaget har ett särskilt internt värderingsteam som säkerställer kvaliteten för alla externa värderingar.

Från och med 30 juni 2021 utvärderas varje fastighet av samma värderare under maximalt fem (5) år i taget och därefter sker utvärderingen av en annan värderare under en ny maximal fem (5) års period.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

Land	Värdere
Sverige	CBRE
Tyskland	CBRE, Savills
Danmark	CBRE
Nederländerna	Cushman Wakefield
Tjeckien	IO Partners (JLL)
Norge	Cushman Wakefield, Nyverdi, Eie, Aktiv
Storbritannien	Savills
Finland	CBRE
Polen	CBRE

### Värdingsantaganden

Värdingsmetoderna baseras på bästa marknadspraxis i respektive land. Vanligtvis baseras värderingar på en princip om "högsta och bästa användning", där det högsta värdet antas ge ett återuthyringsscenario (där man antlar att lägenheter hyrs ut till marknadsvillkor vid hyresgästfluktuation) eller ett avyttringsscenario (där man antlar att varje enhet säljs vid hyresgästfluktuation).

På de flesta marknader värderas fastigheter med antingen en explicit inkomstmetod (diskonterade kassaflöden) eller en implicit inkomstmetod (intjäning), med undantag för Norge där en försäljningsjämförelsemetod tillämpas.

Vid användning av en explicit inkomstmetod projiceras framtida kassaflöden under en viss period, vanligtvis 10 år, med en antegen försäljning/utgång av aningen

- en del av fastigheten (enskilda enheter) under kassaflödesperioden och resten vid slutet av kassaflödesperioden, eller
- hela fastigheten vid slutet av kassaflödesperioden. De projicerade kassaflödena diskonteras sedan tillbaka till ett nuvärde med hjälp av en lämplig diskonteringsränta.

Indata till kassaflödena och diskonteringsräntan tar hänsyn till skicket, marknadspositionen och risprofilen (nödvändiga investeringar) för fastigheten och, där det är möjligt,

marknadsdata. Indata till kassaflödena och diskonteringsräntan tar hänsyn till skicket, marknadspositionen och risprofilen (nödvändiga investeringar) för fastigheten och, där det är möjligt, marknadsdata. Viktiga uppskattningar som tillämpas är:

- Hyresintäkter baserade på plats, typ och skicket på fastighe-

terna och stöds av eventuellt befintliga hyresavtal, andra kontrakt eller externa bevis såsom nuvarande marknadshyror för liknande fastigheter;

- Vakansgrad baserad på nuvarande och förväntade framtida marknadsförhållanden efter utgången av befintliga hyresavtal;
- Fastighetskostnader och kapitalinvesteringar inklusive underhåll och nödvändiga investeringar (inklusive klimatrelaterade investeringar) för att upprätthålla fastighetens funktionalitet under förväntad användbar livslängd samt fasta kostnader som fastighetsskatt, försäkring etc.;
- Diskonteringsränta baserad på plats och kvalitet på fastigheterna där marknadsdata vid värdingsdagen beaktas;
- Terminalvärde som tar hänsyn till antaganden om underhållskostnader, vakansgrader och marknadshyror på en stabiliserad basis; samt

Det resulterande värdet jämförs med andra liknande transaktioner på marknaden.

Bolaget erkänner att det kan finnas fall där indata är begränsade eller inte tillgängliga, vilket kräver antaganden, uppskattningar och bedömningar. Dessa indata kan inkludera, men är inte begränsade till, framtida förväningar på hyresintäkter, framtida vakansnivåer, framtida diskonteringsränta och annan proprietär information som inte är offentligt tillgänglig. Antaganden som görs i frånvaro av observerbara data baseras på den bästa tillgängliga informationen och ledningens bedömning.

Vid användning av en implicit inkomstmetod görs en uppskattning av nettoresultatet, och detta kapitaliseras sedan med en lämplig avkastning för att nå ett värde. Nettoresultatet och avkastningen tar hänsyn till egenskaperna, marknadspositionen och risprofilen för fastigheten och, där det är möjligt, stöds av marknadsdata. Det resulterande värdet jämförs med andra liknande transaktioner på marknaden.

Dessutom utförs ytterligare värderingskontroller, t.ex. en jämförelse med det totala försäljningsvärdet av de enskilda enheterna.

Det skedde inga väsentliga förändringar av värderingsmetoderna under året. I de flesta marknader värderas fastigheter enligt diskonterade kassaflöden (DCF)-metoden med hjälp av drifts- och marknadsdata.

I Norge värderas bostadsenheterna individuellt med hjälp av en försäljningsjämförelsemetod. Enheterna jämförs med marknadstransaktionsdata för liknande enheter med beaktande av varje enhets viktigaste egenskaper. Värdet tilldelas varje enhet av tre externa värderare. Medelvärdet av dessa tre värden används sedan. De kommersiella enheterna, parkeringsplatser och utvecklingspotentialen värderas varje kvartal av en extern värderare.

För fastigheter under uppförande eller ombyggnation tar DCF-moddelen även hänsyn till kostnaden för att färdigställa, inklusive byggbolagets vinstmarginal och färdigställandedatum vilket baseras på interna prognoser och ledningens erfarenhet och kunskap om marknadsförhållanden. Dessutom kräver fastigheter under uppförande godkännande eller tillstånd från regulatoriska organ vid olika punkter i utvecklingsprocessen. Baserat på ledningens erfarenhet av liknande byggnationer förväntas alla relevanta tillstånd och godkännanden erhållas.

### Värdingshierarki

Huvuddelen av fastighetsportföljen bedöms vara på nivå 3 i verkligt värde-hierarkin enligt IFRS 13. Värdning till verkligt värde, med undantag för de norska fastighetsliggarna som är baserade på nivå 2. För nivå 3 baseras de uppskattade framtida kassaflödena på befintliga hyresintäkter och drifts- och underhållskostnader, justerade för förväntade förändringar här. Fastigheternas verkliga värde är summan av diskonterade kassaflöden under beräkningsperioden och restvärdet. Det har inte skett några överföringar mellan nivåerna i värderingshierarkin under perioden.

### Värdingsprocess

Värderingar baseras på uppskattningar från oberoende externa värderare. Policyerna och processerna för fastighetsvärderingar bedöms av bolagets interna värderingsteam, som har metoder anpassade till de externa värderarna. Värderingsteamet har relevanta yrkeskvalifikationer och erfarenhet av att värdera de olika fastighetstyperna på de aktuella platserna.

Vid varje rapporteringsdatum analyserar värderingsteamet utvecklingen i fastighetsvärdet inklusive verifiering av väsentliga data som har tillämpats, och stämmer av information i värderingsberäkningarna mot hyreslistor, marknadsrapporter och andra relevanta dokument. Det interna teamet jämför också varje fastighets förändring i

verkligt värde med relevanta externa referenstal för att fastställa om det är rimligt med en förändring av verkligt värde.

### Känslighetsanalys

En kvantitativ känslighetsanalys avseende avkastningskrav och driftsnetto enligt nuvärdesmetoden framgår av tabellen nedan.

Fastighetsvärderingar är uppskattningar och det verkliga värdet på en fastighet kan endast fastställas när den säljs. Följaktligen inkluderar värderingen, osäkerheten avseende intervall samt känslighetsanalysen icke observerbara data och en viss osäkerhet i de data som använts och de antaganden som gjorts. Värderingen säkerställs och osäkerheten minimeras emellertid genom löpande värderingsarbete och genom att utvärdera nyligen genomförda försäljningar på de jämförbara marknader som inkluderas. Årets justering av fastighetsvärderingar marknadsvärde fungerar som en indikator på det potentiella osäkerhetsintervallat gällande framtida ökning/minskning av värde för fastighetsvärderingar under det kommande året.

Komplexiteten i sambanden gör det utmanande att kvantifiera interaktioner mellan parametrar, även om sådana interaktioner är möjliga. Betydande öknings (minskningar) i hyresintäkter skulle enskilt leda till högre (lägre) diskonteringsränta och därmed högre (lägre) verkligt värde på förvaltningsfastigheter. Betydande öknings (minskningar) i diskonteringsräntan skulle enskilt resultera i en betydande minskning (ökning) av verkliga värdet på förvaltningsfastigheter. Diskonteringsränta och hyresintäkter är inte direkt kopplade, men generellt sett kan man förvänta sig att en ökning av diskonteringsräntorna ofta åtföljs av en ökning i hyresintäkter och långsiktig vakansgrad som delvis motverkar den enskilda effekten fastigheternas värde.

Tabellen på nästa sida visar följande information om förvaltningsfastigheter på var och en av våra marknader

1. Verkliga värderingar vid slutet av rapportperioden
2. Nivån för hierarkin för verkligt värde (t.ex. nivå 2 eller nivå 3) inom vilken värderingarna till verkligt värde kategoriseras i sin helhet
3. Tillämpad värderingsteknik
4. Input som används vid värdering av verkligt värde
5. Kvantitativ information om betydande icke observerbara indata som används vid värdering av verkligt värde
6. Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys



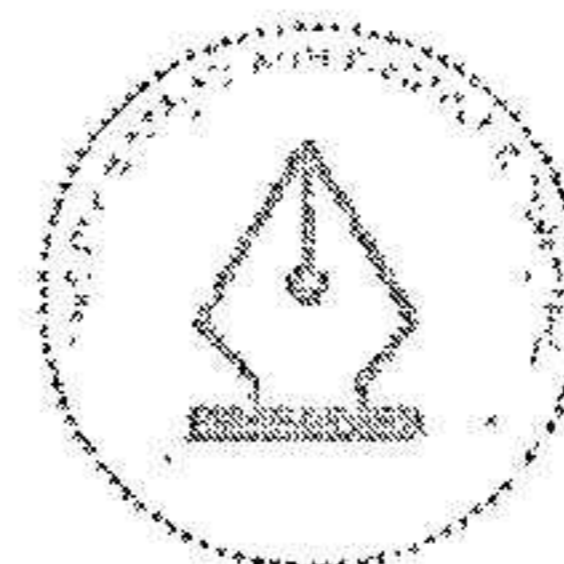
This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

Marknader	Verkligt värde (miljoner SEK)	Värderings- teknik	Verkligt värde- nivå	Driftsnetto	Varav reglerat, %	Diskon- tings- ränta, %	Genomsnittlig hyresintäkt per kvm per månad	Genomsnittliga fastighets- kostnader per kvm per månad	Stabiliserad vakansgrad	Känsligheter i procentenheter <sup>1</sup>													
										1,00%	0,75%	0,50%	0,25%	-0,25%	-0,50%	-0,75%	-1,00%	-2,00%	-1,50%	-1,00%	1,00%	1,50%	2,00%
Sverige	89 262	DCF	Nivå 3	2 932	100	3,28	124	44	0,48%	1,00%	0,75%	0,50%	0,25%	-0,25%	-0,50%	-0,75%	-1,00%	-2,00%	-1,50%	-1,00%	1,00%	1,50%	2,00%
Tyskland	79 404	DCF	Nivå 3	2 175	100	2,74	118	18	0,95%	-20 834	-16 594	-11 793	-6 314	7 354	16 029	26 415	39 075	-1 785	-1 339	-893	893	1 339	1 785
Danmark	71 446	DCF	Nivå 3	2 976	14	4,16	154	30	1,75%	-21 233	-17 065	-12 255	-6 640	7 973	17 726	29 930	45 642	-1 588	-1 191	-794	794	1 191	1 588
Nederländerna	27 337	DCF	Nivå 3	1 023	58	3,74	113	29	1,71%	-13 833	-10 902	-7 658	-4 046	4 562	9 747	15 691	22 575	-1 429	-1 072	-714	714	1 072	1 429
Tjeckien	25 185	DCF	Nivå 3	1 184	25	4,70	59	16	3,91%	-5 765	-4 564	-3 222	-1 712	1 957	4 216	6 852	9 970	-547	-410	-273	273	410	547
Norge	17 109	Försäljnings- prisjämförelse	Nivå 2	551	0	3,22	295	67	N/A	-4 418	-3 466	-2 422	-1 272	1 415	2 998	4 782	6 807	-504	-378	-252	252	378	504
Storbritannien	4 305	DCF	Nivå 3	191	0	4,44	280	58	4,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-342	-257	-171	171	257	342
Finland	3 627	DCF	Nivå 3	159	0	4,38	154	47	2,76%	-792	-622	-436	-230	257	547	875	1 252	-86	-65	-43	43	65	86
Polen	1 815	DCF	Nivå 3	103	0	5,66	275	67	2,02%	-674	-590	-371	-196	219	467	749	1 072	-73	-54	-36	36	54	73
	319 491			11 293	57	3,53				-272	-212	-147	-77	84	176	277	389	-36	-27	-18	18	27	36

Marknader	Verkligt värde (miljoner SEK)	Värderings- teknik	Verkligt värde- nivå	Driftsnetto	Varav reglerat, %	Diskon- tings- ränta, %	Genomsnittlig hyresintäkt per kvm per månad	Genomsnittliga fastighets- kostnader per kvm per månad	Stabiliserad vakansgrad	Känsligheter i procentenheter <sup>1</sup>													
										1,00%	0,75%	0,50%	0,25%	-0,25%	-0,50%	-0,75%	-1,00%	-2,00%	-1,50%	-1,00%	1,00%	1,50%	2,00%
Sverige	96 851	DCF	Nivå 3	2 737	100	2,83	115	43	1,10%	1,00%	0,75%	0,50%	0,25%	-0,25%	-0,50%	-0,75%	-1,00%	-2,00%	-1,50%	-1,00%	1,00%	1,50%	2,00%
Tyskland	92 820	DCF	Nivå 3	2 334	100	2,51	113	16	1,22%	-25 311	-20 310	-14 558	-7 870	9 398	20 816	34 983	53 028	-1 937	-1 453	-969	969	1 453	1 937
Danmark	73 640	DCF	Nivå 3	2 875	16	3,90	152	30	2,00%	-26 414	-21 327	-15 398	-8 395	10 249	23 043	39 462	61 304	-1 856	-1 392	-928	928	1 392	1 856
Nederländerna	30 048	DCF	Nivå 3	999	53	3,32	108	26	1,73%	-15 014	-11 865	-8 359	-4 431	5 037	10 814	17 507	25 352	-1 473	-1 105	-736	736	1 105	1 473
Tjeckien	23 443	DCF	Nivå 3	1 081	28	4,61	54	15	3,49%	-6 950	-5 533	-3 930	-2 102	2 444	5 322	8 758	12 934	-601	-451	-300	300	451	601
Norge	20 838	Försäljnings- prisjämförelse	Nivå 2	602	0	2,96	299	81	N/A	-4 178	-3 279	-2 293	-1 206	1 344	2 851	4 553	6 491	-469	-352	-234	234	352	469
Storbritannien	2 854	DCF	Nivå 3	131	0	4,60	378	75	4,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-407	-305	-203	203	305	407
Finland	3 837	DCF	Nivå 3	179	0	4,66	148	45	2,76%	-509	-400	-280	-147	164	348	556	792	-57	-43	-29	29	43	57
Polen	1 026	DCF	Nivå 3	53	0	5,16	259	64	3,00%	-678	-592	-372	-195	217	461	785	1 048	-77	-58	-38	38	58	77
	344 856			10 991	60	3,17				-166	-130	-91	-47	52	110	174	247	-21	-15	-10	10	15	21

<sup>1</sup> Norge värderas kostsatsenheten individuellt med hjälp av försäljningsprisjämförelse. En förändring på +/-10% i försäljningspriset per kvadratmeter kommer att öka/minska marknadsvärdet med 1 711/-1 711 (2 034/-2 034) miljoner SEK. Stabiliserade vakansgrad är inte relevant för värderingsteknik försäljningsprisjämförelse.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24830ABF6AB8

### 3.2 Goodwill och immateriella tillgångar

#### Redovisningsprinciper

Goodwill härrör främst från rörelseförvärv av Akelius Lägenheter Aktieföretag, Akelius Bolig Holding ApS (DK) och Akelius GmbH (DE) som slutfördes 2021, beräknad som Akelius-portföljen, och Country Management-organisationen i Sverige, Tyskland, Danmark, Nederländerna, Tjeckien, Norge, Finland, Storbritannien och Polen som såldes från Heimstaden AB till Heimstaden Bostad AB under 2022. Goodwill har en obegränsad nyttjandetid och redovisas till anskaffningsvärde minus ackumulerade nedskrivningar. Immateriella tillgångar omfattar mjukvara och förväntas ha en användbar livslängd på 3-15 år.

miljoner SEK	Goodwill	Mjukvara	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	16 489	35	16 524
Rörelseförvärv	2 859	10	2 869
Förvärvsprisallokering	-600	-	-
Årets investeringar	-	118	118
Valutförändringar	821	5	226
Utgående balans 2022-12-31	19 569	167	19 737

#### Ingående avskrivningar 2022-01-01

Rörelseförvärv	-	-28	-28
Årets avskrivningar	-	-1	-1
Årets avyttringar	-	-4	-4
Utgående ackumulerade avskrivningar 2022-12-31	-	-10	-10
	-	-43	-43

#### Ingående nedskrivningar 2022-01-01

Årets nedskrivningar	-	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar 2022-12-31	-	-	-
	-	-	-

#### Redovisat värde 2022-12-31

	19 569	124	19 693
--	--------	-----	--------

miljoner SEK	Goodwill	Mjukvara	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	19 569	167	19 737
Årets investeringar	-	62	62
Valutförändringar	-20	2	-19
Utgående balans 2023-12-31	19 549	231	19 780

#### Ingående avskrivningar 2023-01-01

Årets avskrivningar	-	-43	-43
Utgående ackumulerade avskrivningar 2023-12-31	-	-47	-47

#### Ingående nedskrivningar 2023-01-01

Årets nedskrivningar	-1 058	-	-1 058
Utgående ackumulerade nedskrivningar 2023-12-31	-1 058	-	-1 058

#### Redovisat värde 2023-12-31

	18 491	183	18 674
--	--------	-----	--------

#### Akelius Goodwill

Den totala bokförda summan av Akelius goodwill uppgick till 15 622 SEK den 31 december 2023 (16 700). Heimstaden Bostads rörelsesegment förväntas dra nytta av de synergier som härrör genom att kombinera Akelius och Heimstaden Bostads tillgångsbas och lägre skuldfinansiering. Goodwill på 10 960 SEK (12 950) är hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och uppskjuten skatt som beräknas vid förvärv av fastigheter i bolagsform som måste redovisas vid rörelseförvärv. De projicerade kassaflödena har uppdaterats för att återspegla budgeten som godkändes av styrelsen i slutet av 2023. Baserat på budgeten och antaganden om inflation, hyresjusteringar, uppskattas det förväntade kassaflödet för den följande fyraårsperioden. Baserat på det sista året av den uppskattade femårsperioden beräknas terminalvärdet av kassaflödena med hjälp av Gordons tillväxtmodell. Diskonteringsräntan som tillämpas anges per KGE i tabellen. Tillväxtrentan som används efter den femåriga perioden hölls konstant på 2,0% (2,0). Samma tillväxtrenta tillämpades på alla KGE:er. Som ett resultat av upprättat nedskrivningstest identifierade ledningen inte någon nedskrivning av värde för dessa KGE:er vid balansdagen. Ledningen redovisade dock en nedskrivning av värde om 1 058 miljoner SEK under första kvartalet 2023, på grund av en ökning i räntesatserna. Nedskrivning av värde allokerades till KGE:erna Danmark, Nederländerna och Finland.

#### Nedskrivningsprövning

Vid nedskrivningsprövning av värde på goodwill identifierar ledningen det återvinningsbara beloppet genom att beräkna nyttjandevärde, genom att diskontera de uppskattade framtida kassaflödena från bolagets kassaflödesgenererande enheter (KGE). Goodwill som identifierats i rörelseförvärv tilldelas bolagets KGE:er. Heimstaden Bostads KGE:er definieras som bolagets rörelsesegment eftersom detta är den lägsta nivån inom bolaget där goodwill övervakas. Bolaget gör nedskrivningsprövning på denna nivå. Bolaget gör nedskrivningsprövning årligen och när nedskrivningsindikationer finns för de KGE:er som goodwill allokeras till. Vid granskning av indikatorer beaktar bolaget förhållandena på den nuvarande fastighetsmarknaden, såsom sjunkande fastighetsvärden och marknadspåverkan. Ledningen tar också hänsyn till ogynnsamma ekonomiska faktorer, såsom förändringar i riskfri ränta och utveckling av aktieriskpremie, vakansgrader och avkastningstrender, som kan påverka bolagets KGE:er. Förutom rent finansiella faktorer beaktar bolaget också framtida miljörisiker, som till exempel påverkan av klimatförändringar, se Not 1.3 för mer information.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

### Country Management Goodwill

Den bokförda summan av goodwill för Country Management uppgick till 2 869 miljoner SEK (2 869) den 31 december 2023. Goodwill härrör försäljningen av förvaltningsorganisationen i respektive land och avser kostnadsbesparingar för verksamheten. De projicerade kassaflödena har uppdaterats för att återspegla budgeten som godkändes av styrelsen i slutet av 2023. Diskonteringsräntan som tillämpas anges per KGE i tabellen. Tillväxtråntan som används efter den femåriga perioden hölls konstant på 2,0% (2,0). Samma tillväxtrånta tillämpades på alla KGE:er. Som ett resultat av upprättat nedskrivningstest är de ekonomiska fördelarna som härrör från den kombinerade tillgångsbasen högre än rörelsesegmentets bokförda värde. Därför identifierades ingen nedskrivning av värde.

### Antaganden

Beräkningen av nyttjandevärdet för både Akeilus KGE och Country Management KGE är känslig för följande antaganden.

### Driftsnetto

Driftsnetto återspeglar budgeten som godkändes av styrelsen och påverkas av en kombination av faktorer, från att fastställa konkurrenskraftiga hyrespriser till inflationsskattningar, underhåll av förvaltningsfastigheter, hantering av driftkostnader och övergången till en grön ekonomi. Kassaflöden mellan två och fem år baseras på en långsiktig finansiell plan med tillväxt som är specifik för varje KGE.

### Diskonteringsräntor

Diskonteringsräntans beräkning baseras på bolaget och dess rörelsesegments specifika omständigheter och härleds från dess viktade genomsnittliga kapitalkostnad (WACC). WACC tar hänsyn till både eget kapital och skulder. Kostnaden för eget kapital härleds från riskfri ränta, marknadsriskpremie och betäningsgrad. Dessa faktorer härleds från offentligt tillgängliga marknadsdata och är segmentspecifika. Beta-värdet uppdateras och utvärderas vid genomsnittliga värden. Kostnaden för skulden härleds från genomsnittliga lånekostnaden och hävstångsgraden för bolagets relevanta jämförelsebolag. Dessutom har bolaget

emitterat och erhållit grönt finansiering, vilket kräver investeringar i miljömässigt hållbara projekt, vilket i sin tur kan påverka skuldkostnaden negativt.

### Tillväxtråntor

Tillväxtråntor baseras på externa observerbara data publicerade av värdepappersbranschanalytiker. Den terminala tillväxtråntan motsvarar 2,0% (2,0) för alla KGE:er. Denna tillväxt baseras på rimlig försiktighet och överstiger inte långsiktig tillväxt för branschen.

### Känslighetsanalys

Heimstaden har genomfört en analys av de antaganden med högst känslighet inom nedskrivningsprövningen. Ändringen av ett antagande baseras på ledningens bästa uppskattning om vad som kan vara en rimlig förändring av antagandet ifråga. Analysen antar att alla andra variabler/antaganden hålls konstanta.

### Goodwill Akeilus

Anlagande	Ändring av antagande	Nedskrivning av värde (SEK miljoner)
Diskonteringsräntor	+0,25 pp	2 366
Terminala tillväxttakter	- 0,25 pp	0

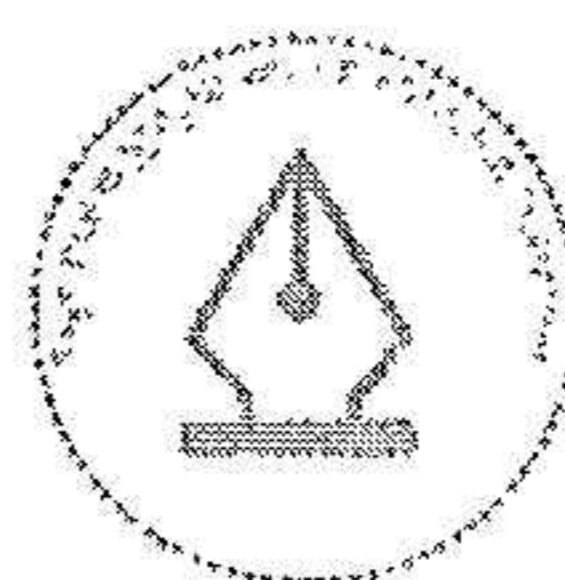
### Goodwill Country Management

Anlagande	Ändring av antagande	Nedskrivning av värde (SEK miljoner)
Diskonteringsräntor	+0,25 pp	0
Terminala tillväxttakter	- 0,25 pp	0

Nedskrivning av värde för goodwill för Country Management kommer att börja med en ökning av diskonteringsräntan med 1 procentenhet, alla andra faktorer hålls konstanta; eller en minskning av tillväxttakten med 2 procentenhet, alla andra faktorer hålls konstanta.

### Redovisat värde för goodwill allokerad per KGE

	2023		2022		Goodwill Country Management
	Diskonteringsränta	Goodwill Akeilus Aktieförbehåll, Akeilus Bolig Holding ApS and Akeilus GmbH	Diskonteringsränta	Goodwill Akeilus Aktieförbehåll, Akeilus Bolig Holding ApS and Akeilus GmbH	
Sverige	5,0	2 851	5,3	3 928	223
Tyskland	4,5	9 937	4,9	9 981	828
Danmark	4,7	2 366	4,9	1 988	1 097
Nederländerna	5,0	468	5,4	677	133
Tjeckien	7,0	197	-	-	420
Norge	5,9	-	-	-	125
Storbritannien	6,9	-	-	-	9
Finland	5,6	-	4	116	6
Polen	7,9	-	7	-	27
<b>Totalt redovisat värde</b>		<b>15 622</b>		<b>16 700</b>	<b>2 869</b>



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

### 3.3 Maskiner och inventarier

#### Redovisningsprinciper

Maskiner och inventarier utgörs främst av maskiner, kontorsinventarier och datorutrustning. Maskiner och inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter direkt hänförliga till förvärfvet av tillgången. Tillkommande utgifter aktiveras till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde mäts på ett tillförlitligt sätt. Nyttjandeperioden har bedömts vara tre år för datorutrustning och fem år för övriga maskiner och inventarier. Avskrivning sker linjärt över nyttjandeperioden och redovisas i resultaträkningen. Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperiod prövas varje balansdag och justeras vid behov.

	Inventarier
miljoner SEK	
Ingående balans 2022-01-01	120
Rörelseförvärv	133
Årets investeringar	16
Valutaförändringar	6
<b>Utgående balans 2022-12-31</b>	<b>274</b>
Ingående avskrivningar 2022-01-01	-61
Rörelseförvärv	-65
Årets avskrivningar	-18
Årets avyttringar	1
Valutakursdifferenser	1
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar 2022-12-31</b>	<b>-143</b>
<b>Redovisat värde 2022-12-31</b>	<b>131</b>

Ingående balans 2023-01-01	274
Rörelseförvärv	26
Årets investeringar	43
Årets avyttringar	-6
Valutaförändringar	-7
<b>Utgående balans 2023-12-31</b>	<b>331</b>
Ingående avskrivningar 2023-01-01	-143
Årets avskrivningar	-18
Årets avyttringar	3
Valutakursdifferenser	2
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar 2023-12-31</b>	<b>-157</b>
<b>Redovisat värde 2023-12-31</b>	<b>174</b>

ÅRSRAPPORT 2023 | KONSOLIDERAD RAPPORT

### 3.4 Andelar i intressebolag och joint ventures

#### Redovisningsprinciper

Koncernen har intresse i intresseföretag och joint ventures. Intresseföretag och joint ventures är investeringar där Heimstaden Bostad har betydande inflytande eller gemensam kontroll. Investeringarna redovisas enligt kapitalandelsmetoden i de konsoliderade finansiella rapporterna. Den finansiella informationen baseras på samma rapporteringsperiod som gruppen.

Enligt kapitalandelsmetoden erkänns investeringen i ett intresseföretag eller ett joint venture initialt till kostnad. Det bokförda värdet på investeringen justeras för att erkänna förändringar i gruppens andel av nettoförmögenheten hos intresseföretaget eller joint ventureföretaget sedan förvärsdatumet.

Det bokförda värdet på investeringen justeras sedan för att återspiegla förändringar i koncernens andel av nettoförmögenheten hos intressebolaget eller joint venture-företaget sedan förvärsdatumet.

Resultaträkningen över totalresultatet återspeglar gruppens andel av resultatet från intressebolaget eller joint venture-företagets verksamhet. Realiserade vinster och förluster som uppstår från transaktioner mellan gruppen och intressebolaget eller joint venture-företaget elimineras i den utsträckning som intresset i det intressebolaget eller joint-venture-företaget.

Vid förlust av betydande inflytande över intressebolaget eller joint venture-företaget mäts gruppen och erkänner eventuell kvarva-

rande investering till sitt verkliga värde. Eventuell skillnad mellan det bokförda värdet på det intressebolaget eller det joint venture vid förlust av betydande inflytande eller gemensam kontroll och det verkliga värdet på den kvarvarande investeringen och intäkterna från försäljning erkänns i vinst eller förlust.

#### Nedskrivningsprövning

Vid varje rapporteringsstillfälle avgör Heimstaden Bostad om det finns objektiva bevis på att investeringen i varje intressebolag och joint venture är nedskrivna. Om det finns sådana bevis beräknar Heimstaden beloppet av nedskrivningen som skillnaden mellan det återvinningsbara beloppet för intressebolag och joint venture och dess bokförda värde, och erkänner sedan förlusten som 'Andel av vinst från gemensamma företag' i Resultaträkningen över totalresultatet.

Eftersom aktiekursen för Kojamo Oyj den 31 december 2023 var under bokfört värde har Heimstaden Bostad utfört en nedskrivningstest för sitt innehav i bolaget. Bedömningen baseras på samma antaganden som beskrivs under Not 3.2. Relevanta antaganden inkluderar diskonteringsränta, nettodriftresultat och tillväxtpotential för Finland. Fluktuationer i Kojamos bokförda eget kapital kommer direkt att påverka värdet av vår investering, i proportion till vår ägarandel i aktiekapitalet.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

### Intressebolag och joint ventures

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Ingående anskaffningsvärde	9 698	739
Årets investering	16	186
Finansiella investeringar som omklassificerats till bolag <sup>1</sup>	-	10 058
Ävring av intressebolag och joint ventures	-25	-
Valutaförändringar	6	332
Utdelning från intressebolag och joint ventures	-215	-
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	-844	-1 617
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>8 636</b>	<b>9 698</b>

<sup>1</sup> Under 2022 klassificerades bolagets investering i Kojamo Oyj som ett intressebolag baserat på en bedömning av betydande inflytande. Bedömningen av betydande inflytande avgörs av att Heimstaden Bostad AB är den i särklass största ägaren i Kojamo Oyj med betydande röstvårde, äger 19,98%, och tog plats i bolagets valberedning i september 2022. Baserat på skillnaden mellan kostnaden för investeringen och Bolagets andel av det uppskattade netto verkliga värdet av investeringsobjektets identifierbara tillgångar och skulder, redovisade Heimstaden Bostad en vinst på 2 027 miljoner SEK.

### 2023 Specifikation av koncernens innehav av andelar i intressebolag

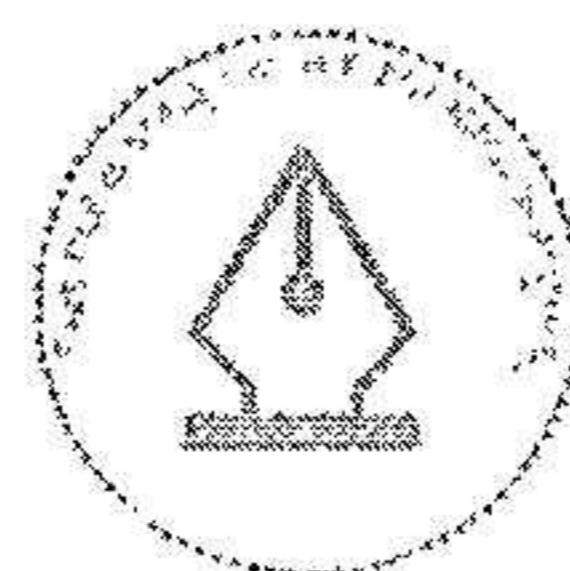
Bolag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Andel i %	Andel av eget kapital
Rosengård Fastighets AB	559065-4708	Malmö	25 000	25	231
Kojamo Oyj <sup>1</sup>	0116336-2	Helsingfors	49 389 283	20	8 070
Kiinteistö Oy Hiihtomäentie 14	0819867-2	Helsingfors	18 327	47	101
Asunto Oy Jyväskylä Tanhurinne	2550507-2	Jyväskylä	2 412	24	8
Asunto Oy Hämeenlinnan Aaponkuja 3	0476973-0	Hämeenlinna	3 339	33	3
Asunto Oy Jyväskylä Harjukartano	2000294-3	Jyväskylä	1 837	23	19
Asunto Oy Lahden Jyrkkärinteenpuisto	0149959-5	Lahti	2 094	41	23
Asunto Oy Lahden Roopenkuja	0854949-5	Lahti	2 556	26	5
Asunto Oy Jyväskylä Vaneritori 4	1656220-0	Jyväskylä	3 666	37	23
Asunto Oy Oulun Tuuliveräjä	2335738-7	Oulu	4 068	41	17
Asunto Oy Puolukkavarikko	0823818-7	Jyväskylä	3 391	34	6
Asunto Oy Jyväskylä maalaiskunnan Kirkkotie 3	1518422-8	Jyväskylä	6 158	38	19
Asunto Oy Oulun Notaarintie 1	1749066-7	Oulu	2 440	24	15
Byggrätt Norr AB	559207-4859	Skellefteå	94	19	0
<b>Totalt</b>					<b>8 540</b>

<sup>1</sup> Heimstaden Bostads börsvärde på Kojamo Oyj uppgick per 31 december 2023 till 6 546 miljoner SEK. Heimstaden Bostad har genomfört ett nedskrivningsstest och bedömningen är att inget nedskrivningsbehov föreligger. Heimstaden baserar sitt bokförda värde på sin andel av Kojamo Oys eget kapital. Om Kojamo inte har publicerat sina finansiella rapporter vid tidpunkt för Heimstaden Bostads publicering av finansiella rapporter uppskattar Heimstaden sin andel av Kojamos eget kapital med hjälp av antaganden liknande dem för sina finnska verksamheter, justerade för kända portföljskillnader.

### 2022 Specifikation av koncernens innehav av andelar i intressebolag

Bolag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Andel i %	Andel av eget kapital
Rosengård Fastighets AB	559065-4708	Malmö	25 000	25	224
Kojamo Oyj <sup>1</sup>	0116336-2	Helsingfors	49 389 283	20	9 071
Kiinteistö Oy Hiihtomäentie 14	0819867-2	Helsingfors	13 327	53	102
Asunto Oy Jyväskylä Tanhurinne	2550507-2	Jyväskylä	2 412	24	7
Asunto Oy Hämeenlinnan Aaponkuja 3	0476973-0	Hämeenlinna	3 339	33	4
Asunto Oy Jyväskylä Harjukartano	2000294-3	Jyväskylä	1 837	23	19
Asunto Oy Lahden Jyrkkärinteenpuisto	0149959-5	Lahti	2 094	41	23
Asunto Oy Lahden Roopenkuja	0854949-5	Lahti	2 556	26	6
Asunto Oy Jyväskylä Vaneritori 4	1656220-0	Jyväskylä	3 666	37	24
Asunto Oy Oulun Tuuliveräjä	2335738-7	Oulu	4 068	41	22
Asunto Oy Puolukkavarikko	0823818-7	Jyväskylä	3 391	34	7
Asunto Oy Jyväskylä maalaiskunnan Kirkkotie 3	1518422-8	Jyväskylä	6 158	62	20
Asunto Oy Oulun Notaarintie 1	1749066-7	Oulu	2 440	24	16
Byggrätt Norr AB	559207-4859	Skellefteå	94	19	0
<b>Totalt</b>					<b>9 544</b>

<sup>1</sup> Heimstaden Bostads börsvärde på Kojamo Oyj uppgick per 31 december 2022 till 7 606 miljoner SEK. Heimstaden Bostad har genomfört ett nedskrivningsstest och bedömningen är att inget nedskrivningsbehov föreligger. Heimstaden baserar sitt bokförda värde på sin andel av Kojamo Oys eget kapital. Om Kojamo inte har publicerat sina finansiella rapporter vid tidpunkt för Heimstaden Bostads publicering av finansiella rapporter uppskattar Heimstaden sin andel av Kojamos eget kapital med hjälp av antaganden liknande dem för sina finnska verksamheter, justerade för kända portföljskillnader.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24830ABF6AB8

## 2023 Specifikation av koncernens innehav av andelar i joint ventures

Bolag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Andel i %	Andel av eget kapital
Upplands Bro Brogårds etapp 2	559175-4915	Stockholm	500	50	49
Gamlebro AB	556791-3990	Norrköping	500	50	16
Österåkerporten AB	559175-4907	Stockholm	500	50	32
<b>Totalt</b>					<b>97</b>

## 2022 Specifikation av koncernens innehav av andelar i joint ventures

Bolag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Andel i %	Andel av eget kapital
Upplands Bro Brogårds etapp 2	559175-4915	Stockholm	500	50	94
A Place 2 A/S	39754134	Charlottenlund	5 000	50	22
Gamlebro AB	556791-3990	Norrköping	500	50	11
Österåkerporten AB	559175-4907	Stockholm	500	50	26
<b>Totalt</b>					<b>153</b>

## 2023 Finansiella rapporter

miljoner SEK	Kojamo Oyj	Rosengård Fastighets AB	Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	Kinteistö OY Hiltomäentie 14	Övriga
Hysesintäkter	5 074	160	16	7	34
Fastighetskostnader	-1 663	-43	-10	-6	-28
<b>Driftsnetto</b>	<b>3 411</b>	<b>117</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>6</b>
Centrala administrationskostnader	-492	-13	-2	-1	-3
Finansnetto – inklusive koncernposter	-3 760	-17	-73	-	-7
Orealiserad värdeförändring	-3 390	-68	-30	-2	-10
Skatt	267	7	8	-	2
<b>Resultat</b>	<b>-3 983</b>	<b>26</b>	<b>-91</b>	<b>-1</b>	<b>-12</b>
<b>Resultatandel</b>	<b>-792</b>	<b>7</b>	<b>-45</b>	<b>-1</b>	<b>-11</b>

<b>Balansräkning</b>					
Förvaltningsfastigheter	89 532	1 898	787	157	900
Tillgångar utom förvaltningsfastigheter	1 331	35	231	4	89
Eget kapital	40 383	968	94	148	451
Skulder	50 480	964	924	13	538
<b>Redovisat värde för innehav 2023-12-31</b>	<b>8 070</b>	<b>231</b>	<b>49</b>	<b>101</b>	<b>186</b>

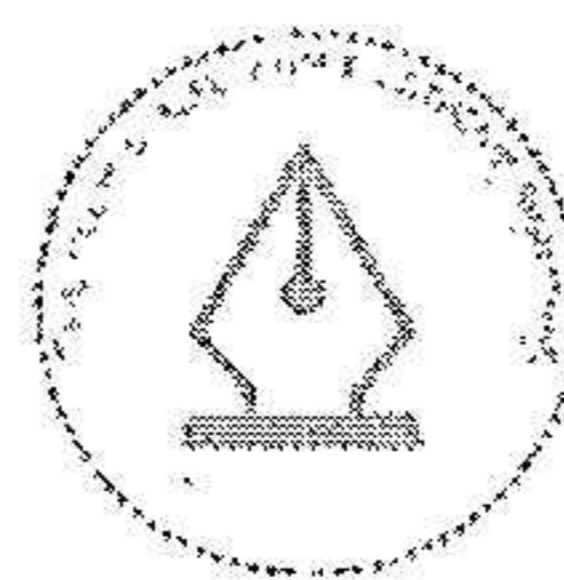
## 2022 Finansiella rapporter

miljoner SEK	Kojamo Oyj	Rosengård Fastighets AB	Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	Kinteistö OY Hiltomäentie 14	Övriga
Hysesintäkter	1 148	159	5	6	99
Fastighetskostnader	-378	-76	-4	-8	-44
<b>Driftsnetto</b>	<b>770</b>	<b>83</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>	<b>54</b>
Centrala administrationskostnader	-130	-26	-1	0	-41
Finansnetto inklusive koncernposter	-168	-16	-43	0	-61
Orealiserad värdeförändring	-8 603	-167	-39	6	-509
Skatt	1 621	23	8	-1	44
<b>Resultat</b>	<b>-6 510</b>	<b>-104</b>	<b>-75</b>	<b>3</b>	<b>-513</b>
<b>Resultatandel</b>	<b>-1 301</b>	<b>-26</b>	<b>-38</b>	<b>4</b>	<b>-256</b>

<b>Balansräkning</b>					
Förvaltningsfastigheter	90 950	1 972	823	159	859
Tillgångar utom förvaltningsfastigheter	3 706	48	210	4	84
Eget kapital	45 392	1 037	188	149	431
Skulder	49 264	982	845	14	512
<b>Redovisat värde för innehav 2022-12-31</b>	<b>9 071</b>	<b>224</b>	<b>94</b>	<b>102</b>	<b>206</b>

## 3.5 Övriga finansiella anläggningstillgångar

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Beviljat kapital för fastigheter under uppförande	1 725	1 977
Lämnade lån till intressebolag	557	1 053
Övrigt	1 163	672
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>3 444</b>	<b>3 703</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB0

## 4. Omsättningsstillgångar

### 4.1 Exploateringsfastigheter

**Redovisningsprinciper**  
Fastigheter som har förvärvats, är under produktion eller ombyggnation för försäljning snarare än att innehållas för uthyrning eller kapitaltäckning, redovisas som exploateringsfastigheter och värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet eller nettoförsäljningsvärdet (NRV). Detta år i huvudsak bostadsfastigheter som Heimstaden Bostad utvecklar och avser att sälja före eller efter avslutad utveckling. NRV för färdigställda exploateringsfastigheter värderas och jämförs utifrån de marknadsförhållanden och priser som föreligger per balansda-

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Ingående anskaffningsvärde	573	846
Investeringar	79	15
Valutförändring	-38	27
Omklassificering till anläggningstillgångar	-	-
Avyttring av exploateringsfastigheter	-80	-
Värdeförändring <sup>1</sup>	5	-315
Utgående anskaffningsvärde	538	573

<sup>1</sup> Värdeförändring på exploateringsfastigheter i Koncernens rapport över totalresultat om 25 miljoner SEK, inkluderar även en avkashningsgaranti från Fredensborg om 19 miljoner SEK (717).

2018 sålde Fredensborg AS det norska bostadsbolaget till Heimstaden Bostad. Som en del av det kommersiella avtalet mellan parterna garanterade Fredensborg AS ett utvecklingsprojekt skulle ge en årlig avkastning på eget kapital om minst 7,5% fram till april 2025. Garantin avräknas löpande kontant för genomförda projekt som inte genererar en avkastning över miniminivån, det totala garantiansväret ska regleras kontant i slutet av garantiperioden, med eventuellt efterföljande avräkning för projekt som har påbörjats men inte avslutats vid den tidpunkten.

Avkastningsgarantin återspeglas inte i tabellen ovan. Balansen per den 31 december 2023 redovisas under övriga finansiella anläggningstillgångar.

gen och fastställs av koncernen, baserat på jämförbara transaktioner identifierade av koncernen på samma geografiska marknad som betjänar samma segment. NRV med avseende på exploateringsfastigheter under uppförande värderas och jämförs utifrån marknadspriser per balansdagen för liknande färdigställda fastigheter, minus uppskattade kostnader för att slutföra byggandet samt de uppskattade kostnaderna som krävs för en försäljning med beaktande, om det är väsentligt, av pengars tidvärde. Exploateringsfastigheter är främst relaterade till vissa projekt i Oslo, Norge.

### 4.2 Hyres- och kundfordringar

**Redovisningsprinciper**  
Heimstaden Bostad innehar hyres- och kundfordringarna med målet att samla in de avtalsenliga kassaflödena. Kundfordringar redovisas initialt till transaktionspris och värderas därefter till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden, reducerad för en avsättning för förväntade kreditförluster.

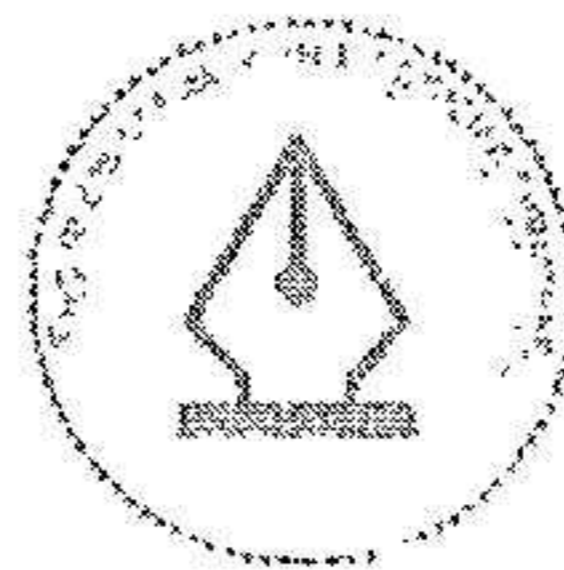
Koncernen har valt att tillämpa den förenklade metoden för reservering av förväntade kreditförluster för hyres- och kundfordringar. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas underligga ett år för samtliga fordringar. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga

redovisade hyres- och kundfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar medel för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Heimstaden Bostads kunder har likartade riskprofiler och därav bedöms kreditrisken initialt kollektivt. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. För att minska eventuella risker avseende de hyrda fastigheterna bedömer Heimstaden Bostad sina motparters kreditvärdighet och erhåller hyresdepositioner och garantier från sina hyresgätare. Heimstaden Bostad skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats. För mer information se Not 6.1.

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Hyres- och kundfordringar	227	359
Summa hyres- och kundfordringar	227	359

### Åldersfördelning av hyres- och kundfordringar

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
-30 dagar	111	250
31-60 dagar	32	21
61-90 dagar	18	12
91 dagar-	159	133
Totalt	320	415
Kreditförlusterreserv	-93	-56
Hyres- och kundfordringar, netto	227	359



## Kreditförlustreserv

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Ingående balans	-56	-47
Avsättningar gjorda under året	-87	-95
Avsättningar som använts under året	29	39
Outnyttjade avsättningar som återförts under året	22	47
Utgående balans	-93	-56

## 4.3 Övriga omsättningstillgångar

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Aktuella skattefordringar	196	234
Handpenning vid förvärv	13	315
Fordringar vid försäljning av dotterbolag	-	3 937
Övriga poster	655	382
<b>Totalt</b>	<b>863</b>	<b>4 867</b>

## 4.4 Förutbetalda kostnader

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Förutbetalda försäkringspremie	33	34
Förutbetalda ränta	273	427
Förutbetalda driftkostnader	338	379
Övriga poster	502	576
<b>Övriga omsättningstillgångar</b>	<b>1 146</b>	<b>4 867</b>

## 4.5 Likvida medel

## Redovisningsprinciper

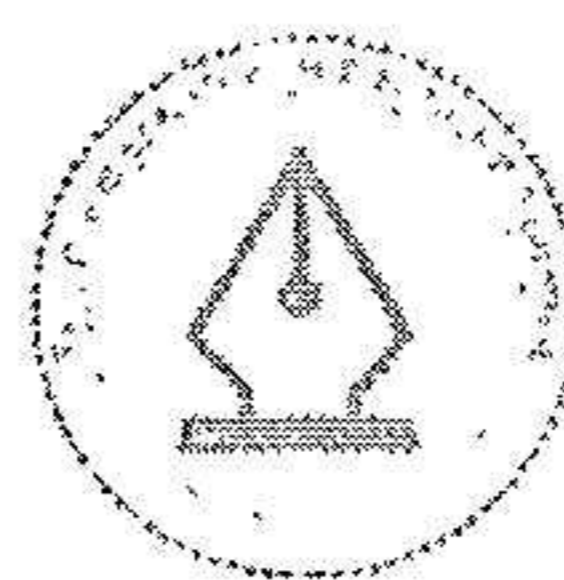
I likvida medel ingår kassa och bank och andra likvida medel. I andra likvida medel ingår placeringar som lätt kan omvandlas till kassa och bank till ett känt belopp och den är utsatt för en obetydlig risk för värdefluktuationer.

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Kassa och bank	5 625	9 385
Andra likvida medel	5 650	-
<b>Totalt</b>	<b>11 276</b>	<b>9 385</b>

Det finns outnyttjade kreditavtal om 18 855 miljoner SEK (19 847) som inte är inkluderade i likvida medel.

## 4.6 Övriga justeringar i kassaflödesanalys

miljoner SEK	2023	2022
Avskrivningar	124	50
Hysesföruster	86	74
Valutakursdifferens	-419	6 578
Övriga finansiella poster	-928	993
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	-235	-10
Nedskrivning av goodwill	1 058	-
<b>Totalt</b>	<b>-313</b>	<b>7 665</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## 5. Eget kapital

Vid räkenskapsårets utgång finns 12 914 568 st stamaktier (12 563 147), 200 st aktieslag (200) av serie A, 47 155 687 st aktieslag (45 872 521) av serie B och 941 963 st aktieslag (514 421) av serie C. Röstvärdet för en stamaktie uppgår till 1/2-del och röstvärdet för en aktie av serie A och B uppgår till 1/10-del och röstvärdet för en aktie av serie C uppgår till 1/1.

Händelse	Aktieslag	Datum för registrering	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Förändring aktiekapital	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
Ingående balans 2022-01-01				45 258 892		71 595 578	1,58
Nyemission	Stam, Serie B	2022-03-29	9 671 291	54 930 183	15 298 995	86 894 573	1,58
Nyemission	Stam, Serie B, Serie C	2022-07-25	3 554 262	58 484 445	5 622 480	92 517 053	1,58
Nyemission	Stam, Serie B, Serie C	2022-12-21	465 844	58 950 289	736 918	93 253 971	1,58
Utgående balans 2022-12-31				58 950 289		93 253 971	1,58
Ingående balans 2023-01-01				58 950 289		93 253 971	1,58
Nyemission	Stam, Serie B, Serie C	2023-03-29	2 062 129	61 012 418	3 262 078	96 516 048	1,58
Utgående balans 2023-12-31				61 012 418		96 516 048	1,58

### Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är tillskjutet av ägarna samt överkurs vid emissioner av stamaktier och preferensaktier.

Under 2023 har 3 337 miljoner SEK tagits in i eget kapital från nyemission, varav 2 418 miljoner SEK från befristade aktieägare. 2 418 miljoner SEK i utdelning har kvittats mot teckningskursen i emissionen.

### Hybridobligationer

#### Redovisningsprinciper

Vid första redovisningsstillfället klassificerades hybridobligationerna som ett egetkapitalinstrument. Klassificeringen baseras på att det inte finns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlagga kontanter eller annan finansiell tillgång. Det finns inte heller några andra omständigheter som indikerar att avtalet kommer att regleras i kontanter eller annan finansiell tillgång. Heimstaden Bostad har rätt att skjuta upp utbetalningar avseende ränta på obestämd tid såtillvida hybridobligationsinnehavare meddeles inom avtalad tid och hybridobligationen är efterställd samtliga andra fordringsägare.

I slutet av året hade Heimstaden Bostad totalt utestående hybridobligationer uppgående till 24,2 miljarder SEK (24,3). Hybridobligationerna har en evig löptid med en rörlig kupongränta. Heimstaden Bostad har möjlighet att lösa in utestående hybridobligationer fr.o.m. första möjliga inlösendag som infaller 5-7 år efter emissionsdagen. Se Not 6.3 för mer information.

Under 2023 köpte Heimstaden Bostad tillbaka hybridobligationer. Återköpet av hybridobligationer inkluderade 82 miljoner SEK i utestående hybridobligationer, vilket gav en genomsnittlig rabatt på 34,6% och resulterade i en nettovinst på 25 miljoner SEK.

#### Valutaomräkningsreserv

Akkumulerade valutaomräkningsdifferenser som uppslår till följd av omräkning av utlandsverksamhet som har upprättat sina finansiella rapporter i en annan valuta än den valuta som koncernens finansiella rapporter presenteras i. Se not 2.12 för ytterligare information.

#### Balanserade vinstmedel

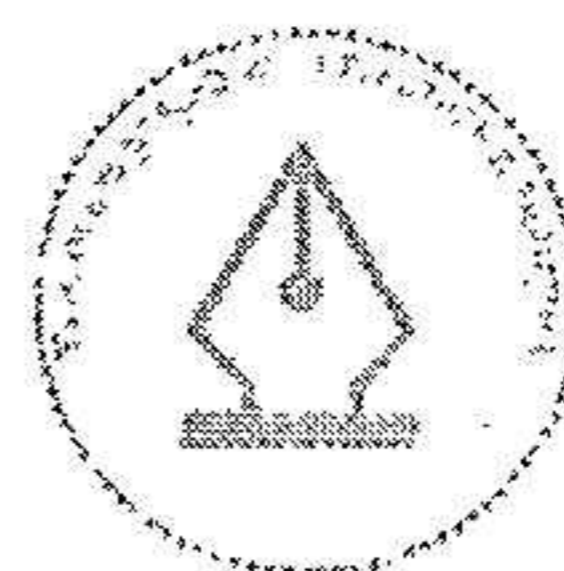
Balanserad vinst avser inrättade vinstmedel i koncernen. I denna post ingår även tidigare avsättning till reservfond.

#### Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande består av externa ägarintressen i dotterbolag och deras dotterbolag. Innehav utan bestämmande inflytande avser främst Allianz Real Estates investering i Heimstaden Bostads dotterbolag.

#### Minoritetens andel av periodens resultat

miljoner SEK	2023	2022
Periodens totalresultat	-1 880	-216



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## 6. Kapitalstruktur och finansiella poster

### 6.1 Finansiella instrument

#### Redovisningsprinciper

##### Finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar inkluderar hyres- och kundfordringar, kassa, finansiella derivatinstrument och börsnoterade aktier. För ändamål med initial och efterföljande mätning klassificeras Heimstaden Bostads finansiella tillgångar i två kategorier:

- Finansiella tillgångar till verkligt värde genom resultatet (derivatinstrument). Dessa finansiella tillgångar redovisas i balansräkningen till verkligt värde med verkligt värde förändringar som erkänns i resultaträkningen linjeobjektet för verkligt värde justering av derivatfinansiella instrument.
- Finansiella tillgångar till upplupen anskaffningsvärde (hyres- och kundfordringar och kassa). Dessa finansiella tillgångar mäts med effektivräntemetoden. Vinst och förluster redovisas i resultaträkningen när tillgången tas bort modifieras eller skrivs ned från balansräkningen. De finansiella tillgångarna klassificeras endast i denna kategori om den finansiella tillgången innehas för att samla in kontraktsmässiga kassaflöden och de kontraktsmässiga villkoren för den finansiella tillgången ger upphov till kassaflöden på angivna datum som enbart är betalning av huvudbelopp och ränta.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från de finansiella tillgångarna har upphört eller överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och fördelar med ägandet.

#### Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar är föremål för värdeförändringar. Tillgångar som redovisas till verkligt värde, sådana värdeförändringar är en del av bedömningen av verkligt värde. Finansiella tillgångar till upplupen kostnad är föremål för nedskrivning. Koncernen har identifierat hyror och handelsfordringar för sådan nedskrivning, se vidare Not 4.2 för redovisningsprinciper och detaljer. Nedskrivning av andra finansiella tillgångar anses vara oväsentlig på balansdagen.

#### Finansiella skulder

Heimstaden Bostads finansiella skulder består av räntebärande skulder leasingkulder derivatinstrument samt leverantörs- och övriga skulder. Det främsta syftet med dessa finansiella skulder är att finansiera koncernens verksamhet. Alla finansiella skulder erkänns initialt till verkligt värde och förutom derivatfinansiella instrument och handelskreditnetto, av direkt tillhörande transaktionskostnader. Vid efterföljande värdering värderas alla finansiella skulder därefter till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden med undantag för derivatinstrument. Vinst och förluster redovisas i resultaträkningen när skulder tas bort från redovisningen samt genom effektiv ränteaavskrivningsprocess. Upplupet anskaffningsvärde beräknas genom att ta hänsyn till eventuell rabatt eller premie vid förvärv samt avgifter eller kostnader som är en integrerad del av den effektiva räntan. Den effektiva ränteaavskrivningen ingår som räntekostnader i resultaträkningen.

En finansiell skuld tas bort från bokföringen när förpliktelsen enligt skulden upphylls, upphävs eller upphör att gälla. När en befintlig finansiell skuld ersätts av en annan från samma långgivare på väsentligt olika villkor eller villkoren för en befintlig skuld väsentligen modifieras behandlas ett sådant byte eller modifiering som borttagande av den ursprungliga skulden och redovisning av en ny skuld. Skillnaden i respektive redovisat värde redovisas i resultaträkningen.

När koncernen återköper finansiella skulder avskrivs den befintliga finansiella skulden till bokfört belopp. Skillnader, mellan bokfört belopp och verkligt värde redovisas i Övriga finansiella poster i resultaträkningen.

#### Finansiella derivatinstrument

Heimstaden Bostad tillämpar inte säkringsredovisning i enlighet med IFRS 9. Derivatinstrument klassificeras som finansiella tillgångar eller skulder till verkligt värde via resultaträkningen. Derivatinstrument består huvudsakligen av ränteswappa och forward purchase kontrakt för förvaltningsfastigheter som innehas i aktieföretag (Not 3.1). Redovisning av derivatinstrumenten sker när de ekonomiska säkringsavtalen ingås. De värderas initialt och därefter till verkligt värde. Transaktionskostnader ingår direkt i verkligt värdejustering av derivat finansiella instrument. När ett forward purchase kontrakt för förvaltningsfastigheter som innehas i aktieföretag regleras och bolaget tar kontroll över det nya dotterbolaget, överförs

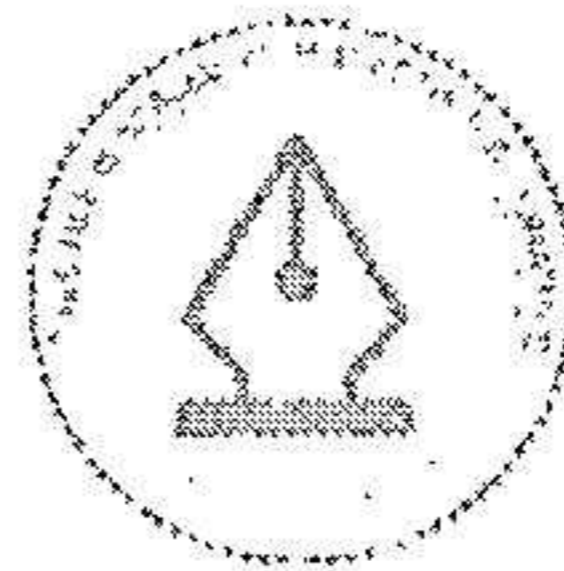
forward purchase kontraktets verkliga värde till förvaltningsfastigheter i balansräkningen.

Gruppen redovisar forward purchase avtal för förvaltningsfastigheter som innehas i bolag med begränsat ansvar som ett finansiellt instrument enligt IFRS 9 till verkligt värde genom resultaträkningen där förvaltningsfastigheterna värderas utifrån antagandet att de kommer att färdigställas och sedan hyras ut. Skillnaden mellan forward purchase avtalen och det verkliga värdet på den underliggande förvaltningsfastigheten redovisas som ett derivat i koncernens balansräkning. För ytterligare information, se Not 3.1.

Finansiella derivatinstrument klassificeras baserat på deras slutliga avräkningsdatum. Finansiella derivatinstrument med avräkningsdatum inom 12 månader klassificeras som omsättningsföregående/skuld och derivat som förväntas hållas i mer än 12 månader och med avräkningsdatum efter 12 månader klassificeras som långfristiga.

#### Nettoredovisning av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och finansiella skulder kvittas och nettobeloppet redovisas i koncernens balansräkning om det för närvarande finns en verkställande laglig rätt att kvitta de redovisade beloppen och det finns en avsikt att iverkliga på nettbasis – att realisera tillgångarna och reglera skulderna samtidigt.



## Värdering till verkligt värde av finansiella instrument

Nedan följer en jämförelse av redovisade värden och verkliga värden på finansiella tillgångar och finansiella skulder:

miljoner SEK	31 december 2023		31 december 2022	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
<b>Finansiella tillgångar</b>				
Finansiella derivatinstrument	498	498	1 481	1 481
Övriga finansiella anläggningstillgångar	3 444	3 444	3 703	3 703
Hyses- och kundföringar	227	227	359	359
Övriga omsättningstillgångar	863	863	4 867	4 867
Likvida medel	11 276	11 276	9 385	9 385
<b>Totalt</b>	<b>16 308</b>	<b>16 308</b>	<b>19 796</b>	<b>19 796</b>
<b>Finansiella skulder</b>				
Finansiella derivatinstrument	481	481	127	127
Räntebärande skulder: långfristiga	171 650	156 872	171 119	155 011
Övriga finansiella skulder: långfristiga	1 614	1 614	2 700	2 700
Räntebärande skulder: kortfristiga	19 601	19 601	11 572	11 572
Leverantörsskulder	738	738	833	833
Leasingskulder	1 175	1 175	1 416	1 416
Övriga skulder: kortfristiga	1 017	1 017	3 008	3 008
<b>Totalt</b>	<b>196 275</b>	<b>181 487</b>	<b>190 773</b>	<b>174 665</b>

Följande tabell ger värderingshierarkin för verkligt värde för koncernens finansiella tillgångar och finansiella skulder:

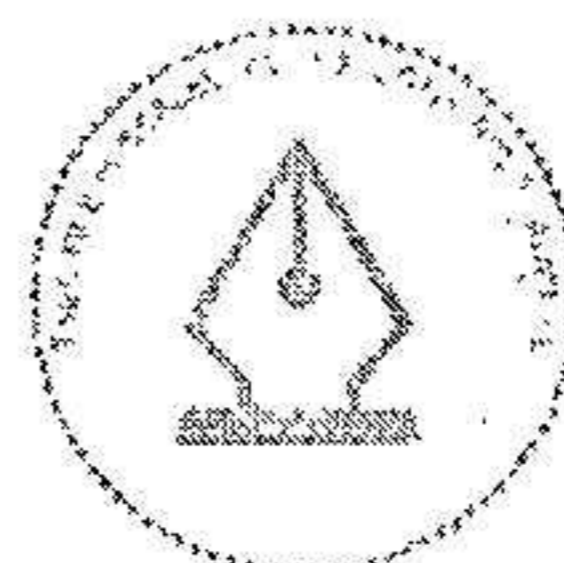
2023-12-31

miljoner SEK	Totalt	Värdering till verkligt värde med:		
		Noterade priser i aktiva marknader (Nivå 1)	Betydande observerbar input (Nivå 2)	Betydande icke observerbar input (Nivå 3)
<b>Finansiella tillgångar värderat till verkligt värde:</b>	<b>498</b>	<b>-</b>	<b>363</b>	<b>135</b>
Finansiella derivatinstrument				
Ränteswappar	363	-	363	-
Forward purchase-kontrakt	135	-	-	135
<b>Finansiella skulder värderat till verkligt värde:</b>	<b>-481</b>	<b>-</b>	<b>-481</b>	<b>-</b>
Derivata finansiella skulder				
Ränteswappar	-481	-	-481	-
<b>Finansiella skulder där verkligt värde är presenterat:</b>	<b>156 872</b>	<b>-</b>	<b>66 676</b>	<b>90 196</b>
Långfristiga räntebärande skulder	156 872	-	66 676	90 196

Inga förändringar gjordes av koncernens värderingsmetoder och -tekniker samt av den input som har tillämpats i värderingarna till verkligt värde under perioden. Under 2022 omklassificerades bolagets innehav i börsnoterade aktieinvesteringar till intressebolag. Vid denna klassificering var värdeförändringen av noterade aktieinvesteringar -2 208 miljoner SEK. Inga överföringar gjordes av värderingar till verkligt värde mellan nivå 1 och nivå 2 under 2023 och inga värderingar till verkligt värde överfördes till eller från nivå 3 under 2023.

2022-12-31

miljoner SEK	Totalt	Värdering till verkligt värde med:		
		Noterade priser i aktiva marknader (Nivå 1)	Betydande observerbar input (Nivå 2)	Betydande icke observerbar input (Nivå 3)
<b>Finansiella tillgångar värderat till verkligt värde:</b>	<b>1 481</b>	<b>-</b>	<b>1 281</b>	<b>200</b>
Finansiella derivatinstrument				
Valutaswappar	163	-	163	-
Ränteswappar	1 118	-	1 118	-
Forward purchase-kontrakt	200	-	-	200
<b>Finansiella skulder värderat till verkligt värde:</b>	<b>-127</b>	<b>-</b>	<b>-127</b>	<b>-</b>
Derivata finansiella skulder				
Ränteswappar	-127	-	-127	-
<b>Finansiella skulder där verkligt värde är presenterat:</b>	<b>155 011</b>	<b>-</b>	<b>75 633</b>	<b>79 378</b>
Långfristiga räntebärande skulder	155 011	-	75 633	79 378



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

**Verkligt värde-hierarki**

Samtliga finansiella instrument för vilka verkligt värde redovisas eller lämnas kategoriseras enligt verkligt värde-hierarkin baserat på den lägsta nivån av input som är väsentlig för värderingen av verkligt värde som helhet enligt följande:

Nivå 1 — Noterade (icke-justerade) marknadspriser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder

Nivå 2 — Värderingstekniker för vilka den lägsta nivån för input som är väsentlig för värderingen till verkligt värde är direkt eller indirekt observerbar

Nivå 3 — Värderingstekniker för vilka den lägsta nivån för input som är väsentlig för värderingen till verkligt värde är icke observerbar

För tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde på återkommande basis fastställer koncernen om det har förekommit överföringar mellan nivåerna i hierarkin genom att göra en ny bedömning av kategoriseringen (baserat på den lägsta nivån av input som är väsentlig för värderingen till verkligt värde som helhet) i slutet av varje rapportperiod. Inga förändringar gjordes av koncernens värderingsmetoder och -tekniker samt av den input som har tillämpats i värderingarna till verkligt värde under perioden. För mer information om verkligt värde-hierarkin se Not 3.1.

**Förfall räntederivat**

miljoner SEK	Typ	31 december 2023			31 december 2022		
		Nominellt belopp	Andel %	Snittränta % <sup>1</sup>	Nominellt belopp	Andel %	Snittränta % <sup>1</sup>
<b>Förfall år</b>							
Inom 1 år från balansdagen	Betalat	16 052	29	0,21	22 786	50	0,89
Inom 1-2 år från balansdagen	Betalat	5 391	10	2,94	10 976	24	-0,11
Inom 2-3 år från balansdagen	Betalat	8 787	16	2,89	1 013	2	0,35
Inom 3-4 år från balansdagen	Betalat	11 078	20	2,72	106	0	1,53
Inom 4-5 år från balansdagen	Betalat	8 427	15	2,74	3 107	7	2,88
Senare än 5 år från balansdagen	Betalat	4 994	9	2,88	7 753	17	2,88
<b>Summa räntederivat</b>		<b>54 728</b>	<b>100</b>	<b>2,05</b>	<b>45 742</b>	<b>100</b>	<b>1,11</b>

miljoner SEK	Typ	31 december 2023			31 december 2022		
		Nominellt belopp	Andel %	Snittränta % <sup>1</sup>	Nominellt belopp	Andel %	Snittränta % <sup>1</sup>
<b>Förfall år</b>							
Inom 1 år från balansdagen	Erhåller	53 931	99	-3,58	44 916	98	-2,30
Inom 1-2 år från balansdagen	Erhåller	797	1	-1,69	-	-	-
Inom 2-3 år från balansdagen	Erhåller	-	-	-	825	2	-1,70
Inom 3-4 år från balansdagen	Erhåller	-	-	-	-	-	-
Inom 4-5 år från balansdagen	Erhåller	-	-	-	-	-	-
Senare än 5 år från balansdagen	Erhåller	-	-	-	-	-	-
<b>Summa räntederivat</b>		<b>54 728</b>	<b>100</b>	<b>-3,55</b>	<b>45 742</b>	<b>100</b>	<b>-2,29</b>

<sup>1</sup> Indikerar den genomsnittliga räntan. En negativ ränta indikerar att vi tar emot fast ränta.

ARBETSDOKUMENT 2 2024 HEIMSTADEN BOSTAD

**Förfall valutaswappar**

miljoner SEK	Typ	31 december 2023			31 december 2022		
		Nominellt belopp	Andel %	Snittränta % <sup>1</sup>	Nominellt belopp	Andel %	Snittränta % <sup>1</sup>
Inom 1 år från balansdagen	Betalat rörlig	-	-	-	5 624	100	4,96
Inom 1-2 år från balansdagen	Betalat rörlig	-	-	-	-	-	-
Inom 2-3 år från balansdagen	Betalat rörlig	-	-	-	-	-	-
Inom 3-4 år från balansdagen	Betalat rörlig	-	-	-	-	-	-
Inom 4-5 år från balansdagen	Betalat rörlig	-	-	-	-	-	-
Senare än 5 år från balansdagen	Betalat rörlig	-	-	-	-	-	-
<b>Summa valutaswappar</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 624</b>	<b>100</b>	<b>4,96</b>

**6.2 Finansiella risker**

Heimstaden Bostads finanspolicy utgör tillsammans med andra förhållningsregler för upplåning såsom kapitalmarknadsprogrammet (EMTN-programmet) det vägledande ramverket för hur bolaget hanterar finansiella riskeremitterats. Tillsyn av finanspolicyn är delegerad till styrelsen enligt aktieägaravtalet. Finanspolicyn fastställer nivån på tröskelvärden för finansiell risk och ger vägledning för bolagets dagliga finansieringsverksamhet. Ett sammandrag av finanspolicyn och dess nivåer för föreskrivna nyckeltal återfinns på sidan 90. Bolagets styrelse förses regelbundet med rapportering och prognoser samt material som täcker hanteringen av finansiella risker och åtgärder som vidtagits för att minska dessa risker. Bolaget har identifierat refinansieringsrisk likviditetsrisk finansiella åtaganden ränterisk kreditbetygsrisk valutariesik och derivatrelaterad risk som de viktigaste finansiella riskerna.

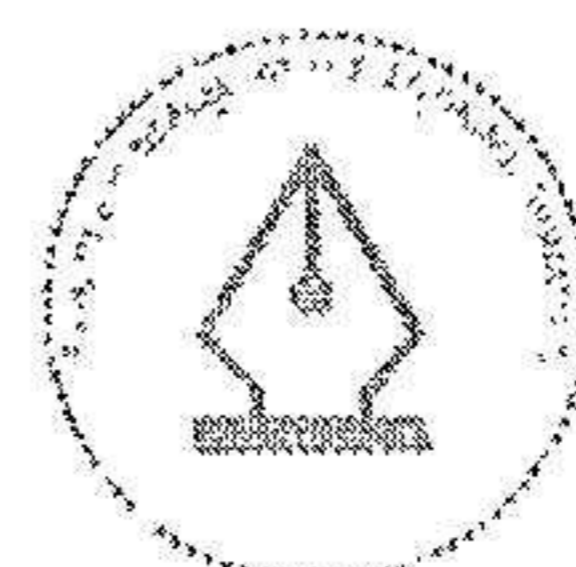
**Refinansieringsrisk**

För att begränsa refinansieringsrisken använder Heimstaden Bo-

stad sig av diversifierade finansieringskällor med en balanserad förfallostruktur. I bolagets finanspolicy återfinns nyckeltal som reglerar detta såsom en lägsta genomsnittlig löptid på skuldportföljen om 4 år. Heimstaden Bostad har även likviditetsreserver och outnyttjade kreditfaciliteter för att kunna hantera oförutsedda refinansieringsrisker.

**Likviditetsrisk**

Likviditetsrisk är risken att bolaget inte har tillgängliga medel för att fullgöra sina finansiella eller operativa förpliktelser eller att koncernen inte kan betala för andra åtaganden såsom förvärv och investeringar. För att begränsa denna risk har Heimstaden Bostad tillgängliga outnyttjade kreditfaciliteter om 18 865 miljoner SEK där till föreskrivs i finanspolicyn att det aldrig får vara mer än 25% av skulden som förfaller under ett enskilt år och att den beräknade likviditetskvoten ska alltid överstiga 125%. För mer information se Not 6.3 och Not 6.4.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

Tabellen nedan sammanfattar förfalloprofilen för koncernens finansiella skulder baserat på avtalsenliga odiskonterade betalningar (inklusive räntebetalningar):

Förfallostruktur 2023-12-31 miljoner SEK	0-1 år	1-5 år	>5 år
Finansiella derivatinstrument	–	418	62
Räntebärande skulder <sup>1</sup>	25 210	111 918	112 158
Leverantörsskulder	738	–	–
Leasingskulder	97	81	1 015
Övriga skulder kortfristiga	2 631	–	–
<b>Summa</b>	<b>28 675</b>	<b>112 418</b>	<b>113 236</b>
Förfallostruktur 2022-12-31 miljoner SEK	0-1 år	1-5 år	>5 år
Finansiella derivatinstrument	75	51	–
Räntebärande skulder <sup>1</sup>	14 583	100 328	100 895
Leverantörsskulder	833	–	–
Leasingskulder	84	120	1 369
Övriga skulder kortfristiga	5 707	–	–
<b>Summa</b>	<b>21 282</b>	<b>100 499</b>	<b>102 264</b>

<sup>1</sup> Varav räntebärande skulder exklusive räntekostnader uppgår till 191 757 miljoner SEK (183 250).

### Finansiella åtaganden

Heimstaden Bostads låneavtal omfattar kovenanter (finansiella åtaganden) såsom de som återfinns i kapitalmarknadsprogrammet (EMTN programmet)

- Belåningsgrad: definierad som "Nettoskuld / Totala tillgångar". Kovenanten stipulerar att belåningsgraden maximalt får uppgå till 65%.
- Räntetäckningsgrad: definierad som "Resultat före finansiella poster" (eller motsvarande rad) dividerat med räntenetto (räntekostnader minus ränteintäkter). Kovenanten stipulerar att räntetäckningsgraden ska uppgå till minimum 1,5x.
- Säkerställd belåningsgrad: definieras som säkerställd skuld dividerat med totala tillgångar. Kovenanten stipulerar att säkerställd belåningsgrad maximalt får uppgå till 45%.

Säkerställda faciliteter (såsom banklån) har ofta en uppsättning kovenanter för enskilda fastigheter och/eller fastighetsportföljer såsom belåningsgrad räntetäckningsgrad och soliditet.

Vid övervärderelse mot finansiella åtaganden (kovenanter) ges låntagaren ofta enligt låneavtalet möjlighet att under en överenskommen tidsperiod korrigera den uppkomna överträdelserna men det kan också leda till krav på extraordinär amortering uppsägning av lån eller krav på realisering av säkerställda tillgångar. Bolagets finanspolicy anger nivåer på väsentliga nyckeltal för att undvika att åtaganden bryts. Kontinuerlig intern övervakning och extern revision säkerställer korrekt rapportering och information. Inga överträdelser har förekommit mot finansiella åtaganden för räntebärande lån under den aktuella perioden.

### Kreditrisk

Heimstaden Bostad betraktar ett kreditbetyg i investment grade-klassen som grundläggande för att bedriva sin verksamhet och för att säkerställa tillgång till kapital. En sänkning av kreditbetyget under investment grade kan av bolagets långgivare betraktas som negativt och leda till försämrad tillgång till finansiering och villkor.

### Ränterisk

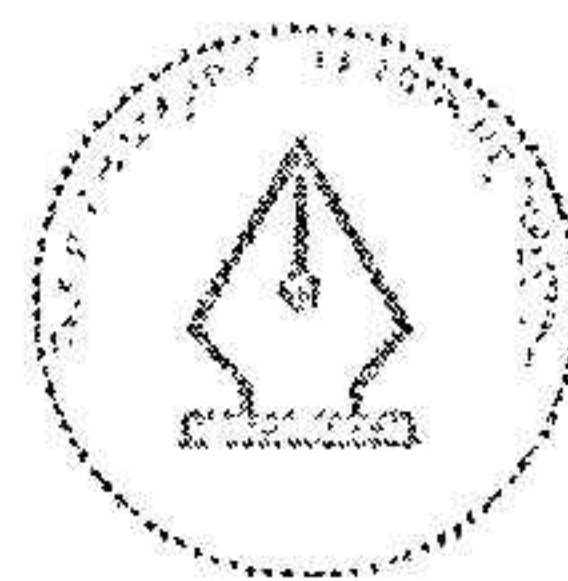
Stigande räntor ökar finansieringskostnaden för bolaget och kan påverka lönsamheten negativt. Enligt finanspolicyn ska Heimstaden Bostad hålla minst 75% av sin låneportfölj till fast ränta per balansdagen vilket hanteras genom en hög andel fastrantelån och -obligationer tillsammans med ingångna räntederivat. För mer information se Not 6.4.

### Valutarisk

Heimstaden Bostad äger tillgångar i andra valutor än rapporteringsvalutan vilket leder till en risk för negativ påverkan på kassaflöden eller tillgångsvärden vid fluktuerande valutakurser. Heimstaden Bostad har som mål att valutamatcha sin finansiering med sitt operativa kassaflöde för att reducera sin valutarisk.

### Derivatrelaterad risk

Värdet på valuderivat kan påverkas av förändringar i baskurser eller valutakurser. Heimstaden Bostads finanspolicy anger vilka derivatinstrument som får användas vilket anger att endast omsättbara instrument för vilka priser kan erhållas får användas. Man följer också kontinuerligt marknadsrörelser och enhåller externa och interna derivatvärderingar.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

**Räntekänslighet**

Följande tabell inkluderar känsligheten vid en förändring av räntesatserna på den del av lån och upplåning som påverkas. Med alla andra variabler konstanta påverkas koncernens resultat före skatt genom påverkan på lån med rörlig ränta enligt följande:

Räntekostnader		Ökning/minskning i baspunkter		Effekt på resultat före skatt (+)	Effekt på resultat före skatt (-)	Effekt på eget kapital (+)	Effekt på eget kapital (-)
2023	milljoner SEK	1%	271	271	-271	224	-224
		2%	543	543	-543	449	-449

2022		Ökning/minskning i baspunkter		Effekt på resultat före skatt (+)	Effekt på resultat före skatt (-)	Effekt på eget kapital (+)	Effekt på eget kapital (-)
	milljoner SEK	1%	445	445	-501	363	-363
		2%	850	850	-1 001	694	-694

**Valutakänslighet**

Följande tabell inkluderar känsligheten vid en förändring av de utländska valutakurserna på icke säkerställda obligationer. Med alla andra variabler konstanta påverkas koncernens resultat före skatt genom påverkan av förändringar på utländska valutakurser enligt följande:

2023		Ökning/minskning i utländsk valutakurs		Effekt på resultat före skatt (+)	Effekt på resultat före skatt (-)
	milljoner	10%	1 346	1 346	-1 346
	EUR	10%	290	290	-290
	NOK				

2022		Ökning/minskning i utländsk valutakurs		Effekt på resultat före skatt (+)	Effekt på resultat före skatt (-)
	milljoner	10%	765	765	-765
	EUR	10%	310	310	-310
	NOK				

**6.3 Räntebärande skulder**

milljoner SEK	2023			2022				
	Räntebärande skulder	Säkerställda lån %	Andel %	Outnyttjat kreditlöfte	Räntebärande skulder	Säkerställda lån %	Andel %	Outnyttjat kreditlöfte
Obligationer	74 037	-	39	91 779	91 779	-	50	-
Banklån	117 720	99	61	18 855	91 471	99	50	19 847
<b>Totalt</b>	<b>191 757</b>	<b>61</b>	<b>100</b>	<b>18 855</b>	<b>183 250</b>	<b>37</b>	<b>100</b>	<b>19 847</b>
Förutbetalda kostnader	-506			-559				
Summa inkl. förutbetalda kostnader	191 250			182 691				

Per den 31 december 2023 var SEK 861 miljoner av de totala outnyttjade kreditåtagandena relaterade till framtida ESG Capex och byggfaciliteter. Vid balansdagen var Heimstaden i överensstämmelse med sina finansiella villkor.

**Räntebärande skulder fördelat på olika valutor**

Valuta	2023		2022	
	Milljoner SEK	Lokala valutor	Milljoner SEK	Lokala valutor
SEK	31 020	31 020	33 459	33 459
NOK	3 010	3 035	3 826	3 600
EUR	119 575	10 736	110 840	9 933
DKK	38 151	25 541	35 125	23 385
<b>Totalt</b>	<b>191 757</b>	<b>183 250</b>	<b>183 250</b>	<b>23 385</b>
Förutbetalda kostnader	-506		-559	
Summa inkl. förutbetalda kostnader	191 250	182 691	182 691	



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24830ABF6AB8

Noterade obligationer

Förfalldatum	Valuta	Nominellt värde (miljoner)	Egen bok (miljoner)	Verkligt värde (miljoner) <sup>1</sup>	Kreditbetyg <sup>2</sup>	Rörig/fast	Årlig kupong	Börs	Identifikationsnummer
2024-01-19	EUR	700	193	699	BBB	Rörig	Euribor 3m + 55	Euronext Dublin	XS2430702873
2024-10-13	EUR	1 250	96	1 180	BBB-	Fast	25	Euronext Dublin	XS2397239000
2025-07-24	EUR	700	24	622	BBB-	Fast	63	Euronext Dublin	XS2435603571
2026-01-21	EUR	500	15	429	BBB-	Fast	113	Euronext Dublin	XS2105772201
2027-03-03	EUR	700	27	557	BBB-	Fast	138	Euronext Dublin	XS2225207468
2028-04-13	EUR	750	96	540	BBB-	Fast	100	Euronext Dublin	XS2397252102
2028-07-24	EUR	500	30	361	BBB-	Fast	138	Euronext Dublin	XS2435611244
2029-09-06	EUR	750	72	496	BBB-	Fast	75	Euronext Dublin	XS2394269366
2031-10-13	EUR	750	50	476	BBB-	Fast	163	Euronext Dublin	XS2397252011
2035-05-04	EUR	50	-	30	BBB-	Fast	280	Euronext Dublin	XS2168047087
2035-05-04	EUR	50	-	30	BBB	Fast	280	Euronext Dublin	XS2161838276
<b>Summa</b>		<b>6 700</b>	<b>603</b>	<b>5 418</b>					
2024-01-22	SEK	850	750	846	BBB	Fast	88	Euronext Dublin	XS2420346517
2024-04-08	SEK	500	419	498	BBB	Rörig	Sitbor 3m + 67	Euronext Dublin	XS2327895890
2025-02-25	SEK	800	-	766	BBB	Rörig	Sitbor 3m + 130	Euronext Dublin	XS2259800121
2025-02-25	SEK	400	-	372	BBB	Fast	137	Euronext Dublin	XS2259781230
2025-04-07	SEK	750	-	710	BBB	Rörig	Sitbor 3m + 80	Euronext Dublin	XS2327990649
2026-11-23	SEK	1 000	-	887	N/A	Rörig	Sitbor 3m + 110	Euronext Dublin	XS2412106853
2027-02-22	SEK	500	-	442	N/A	Rörig	Sitbor 3m + 140	Euronext Dublin	XS2447755351
<b>Summa</b>		<b>4 800</b>	<b>1 169</b>	<b>4 521</b>					
2024-06-07	NOK	500	428	494	BBB-	Rörig	Nibor 3m + 240	Oslo Bors	NO0010838899
2025-02-25	NOK	400	-	365	BBB	Fast	202	Oslo Bors	NO0010906951
2025-02-25	NOK	400	-	394	BBB	Rörig	Nibor 3m + 135	Oslo Bors	NO0010906944
2026-04-22	NOK	1 250	-	1 133	BBB	Rörig	Nibor 3m + 95	Oslo Bors	NO0010976327
2028-04-24	NOK	350	-	295	BBB	Rörig	Nibor 3m + 115	Oslo Bors	NO0010976335
<b>Summa</b>		<b>2 900</b>	<b>428</b>	<b>2 672</b>					

<sup>1</sup> Baserat på värdering enligt noterade marknadspriser per balansdagen.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Hybridobligationer<sup>2</sup>

Förfalldatum	Valuta	Nominellt värde (miljoner)	Egen bok (miljoner)	Verkligt värde (miljoner) <sup>1</sup>	Kreditbetyg <sup>3</sup>	Rörig/fast	Årlig kupong	Identifikationsnummer	Börs
2024-11-19	EUR	800	211	419	N/A	Fast	325	Euronext Dublin	XS2010037765
2026-01-15	EUR	500	164	211	BB+	Fast	338	Euronext Dublin	XS2125121769
2026-10-13	EUR	600	119	237	BB+	Fast	363	Euronext Dublin	XS2397251807
2027-02-01	EUR	800	176	279	BB+	Fast	263	Euronext Dublin	XS2294155739
2027-10-29	EUR	600	254	211	BB+	Fast	300	Euronext Dublin	XS2357357768
<b>Summa</b>		<b>3 300</b>	<b>924</b>	<b>1 357</b>					

<sup>1</sup> Baserat på värdering enligt noterade marknadspriser per balansdagen.

<sup>2</sup> Hybridobligationer klassificeras som eget kapital i balansräkningen. Förfalldatum avser första möjliga lönsöndag

<sup>3</sup> Baserat på S&P kreditbetyg om tillgängligt och i annat fall Fitch.

Förfallostruktur räntebärande skulder

miljoner SEK	2023-12-31		
	Uppläning mot säkerhet	Uppläning utan säkerhet	Total uppläning
	Andel %	Andel %	Andel %
<b>Låneförfall år</b>			
Inom 1 år från balansdagen	107	18 869	18 976
Inom 1-2 år från balansdagen	5 672	10 272	15 945
Inom 2-3 år från balansdagen	30 486	7 638	38 124
Inom 3-4 år från balansdagen	7 737	7 997	15 734
Inom 4-5 år från balansdagen	10 367	14 166	24 533
Senare än 5 år från balansdagen	61 989	16 456	78 445
<b>Totalt</b>	<b>116 357</b>	<b>75 399</b>	<b>191 757</b>

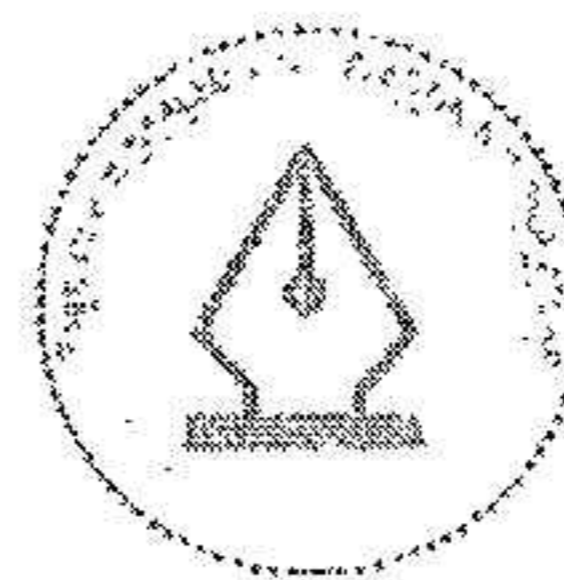
miljoner SEK	2022-12-31		
	Uppläning mot säkerhet	Uppläning utan säkerhet	Total uppläning
	Andel %	Andel %	Andel %
<b>Låneförfall år</b>			
Inom 1 år från balansdagen	1 307	9 600	10 906
Inom 1-2 år från balansdagen	1 995	23 854	25 849
Inom 2-3 år från balansdagen	5 631	10 598	16 229
Inom 3-4 år från balansdagen	25 080	7 908	32 988
Inom 4-5 år från balansdagen	6 528	8 311	14 839
Senare än 5 år från balansdagen	49 631	32 807	82 438
<b>Totalt</b>	<b>90 171</b>	<b>93 079</b>	<b>183 250</b>

Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid per 2023-12-31 uppgick till: 7,96 år (8,32)

miljoner SEK	Räntebindningstid lån, 2023-12-31			Räntebindningstid lån inkl. finansiella instrument 2023-12-31			
	Säkerställda lån	Ej säkerställda lån	Total upplåning	Andel %	Total upplåning	Snittränta % inkl marginal	Andel %
<b>Ränteförfall år</b>							
Inom 1 år från balansdagen	70 003	25 203	95 206	50	57 326	4,28	30
Inom 1-2 år från balansdagen	5 486	8 326	13 812	7	18 406	1,62	10
Inom 2-3 år från balansdagen	8 704	5 399	14 102	7	22 889	3,07	12
Inom 3-4 år från balansdagen	6 597	7 497	14 094	7	25 172	2,52	13
Inom 4-5 år från balansdagen	2 198	12 519	14 713	8	23 140	1,98	12
Senare än 5 år från balansdagen	23 375	16 456	39 830	21	44 824	2,40	23
<b>Totalt</b>	<b>116 357</b>	<b>75 399</b>	<b>191 757</b>	<b>100</b>	<b>191 757</b>	<b>2,93</b>	<b>100</b>

miljoner SEK	Räntebindningstid lån, 2022-12-31			Räntebindningstid lån inkl. finansiella instrument 2022-12-31			
	Säkerställda lån	Ej säkerställda lån	Total upplåning	Andel %	Total upplåning	Snittränta % inkl marginal	Andel %
<b>Ränteförfall år</b>							
Inom 1 år från balansdagen	64 185	25 131	89 316	49	66 882	2,96	37
Inom 1-2 år från balansdagen	1 839	14 799	16 638	9	27 614	0,2	15
Inom 2-3 år från balansdagen	5 928	8 623	14 552	8	14 739	1,1	8
Inom 3-4 år från balansdagen	3 006	5 580	8 585	5	8 692	1,2	5
Inom 4-5 år från balansdagen	1 803	7 811	9 615	5	12 722	1,8	7
Senare än 5 år från balansdagen	13 410	31 135	44 545	24	52 298	1,63	29
<b>Totalt</b>	<b>90 171</b>	<b>93 079</b>	<b>183 250</b>	<b>100</b>	<b>182 947</b>	<b>1,55</b>	<b>100</b>

Genomsnittlig återstående räntebindningstid i låneportföljen inkl. derivat per 2023-12-31 uppgick till: 3,28 år (3,20)



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

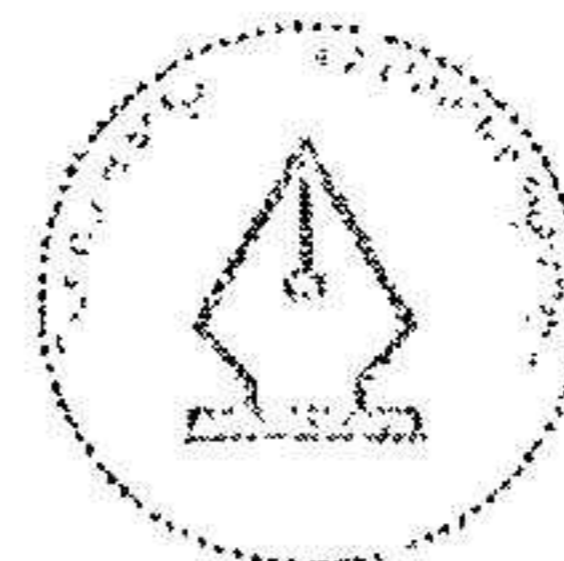
miljoner SEK	Företagsobligationer	Banklån	Förutbetalda kostnader	Leasing-skulder	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	75 282	83 651	-553	733	159 114
Amortering låneskuld	-11 115	-29 154	-	-88	-40 358
Nya lån	21 507	27 150	-	693	49 349
Övertagen skuld i samband med förvärv	-	3 912	-	-	3 912
Valutaeffekt på lån	6 106	5 913	-	69	12 087
Emissionskostnad för skulder	-	-	-6	9	3
<b>Utgående balans 2022-12-31</b>	<b>91 779</b>	<b>91 471</b>	<b>-559</b>	<b>1 416</b>	<b>184 107</b>
Ingående balans 2023-01-01	91 779	91 471	-559	1 416	184 107
Amortering låneskuld	-18 434	-7 990	-	-111	-26 535
Nya lån	719	34 544	-	-83	35 181
Övertagen skuld i samband med förvärv	-	697	-	-	697
Valutaeffekt på lån	-28	-1 002	-	-46	-1 077
Emissionskostnad för skulder	-	-	53	-	53
<b>Utgående balans 2023-12-31</b>	<b>74 037</b>	<b>117 720</b>	<b>-506</b>	<b>1 176</b>	<b>192 426</b>

Under 2023 har Heimstaden Bostad köpt tillbaka 11 868 miljoner SEK av utestående seniora icke-säkerställda obligationer vilket resulterade i en genomsnittlig rabatt på 7,5% och resulterade i en vinst på SEK 839 miljoner netto av SEK 173 miljoner i skatt, presenterad i övriga finansiella poster.

## 6.4 Kapitalstruktur

Tillgången till långsiktigt kapital är viktigt för att Heimstaden Bostad ska kunna förvärva utveckla och förvalta fastighetsportföljen. Bolaget definierar sin kapitalstruktur som summan av koncernens nettoskuld och eget kapital inklusive hybridkapital och den del som är hänförlig till innehav utan bestämmande inflytande. Förändringar i kapitalstrukturen påverkar verksamhetens finansiella nsk och resultatkapacitet och vi övervakar kapitalstrukturen för att säkerställa att den är i linje med vår finanspolicy.

Finanspolicy	2023	2022
Räntelåckningsgrad (ICR) enligt S&P	≥ 1,8	1,7
Nettoskuld / nettoskuld + eget kapital enligt S&P	≤ 60	58,6
Genomsnittlig löptid för lån	≥ 4	8,0
Löptid för lån enskilt år	≤ 25	20
Andel av lån från enskilda långvare	≤ 20	7,7
Räntesäkerhetsgrad	≥ 75	86
Likviditetsgrad	≥ 1,25	1,40
Multipl		2,7
%		52,6
År		8,3
%		18
%		8,1
%		76
Multipl		1,49



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## 6.5 Leasing

### Redovisningsprinciper

Heimstaden Bostad har hyresåtagande för tomträtter lokaler och fordon. Åtagandet klassificeras som en leasingkulda i balansräkningen rätten att nyttja den underliggande tillgången under leasingperioden klassificeras som en tillgång. Avskrivning på tillgången redovisas i totalresultat. Leasingbetalningar redovisas dels som betalning av ränta och dels som amortering av leasingkulden. Leasingbetalningarna omförländas vid avtalens slut för att reflektera marknadsnyrorna. Lokaler och fordon redovisas till diskonterade värden i balansräkningen som en nyttjanderätts tillgång och en leasingkulda. I resultaträkningen skrivs nyttjanderätts tillgången av över avtalstiden och betalning som sker till hyresvärd/leasinggivare redovisas dels som amortering på leasingkulden och dels som räntekostnad i resultaträkningen. Koncernen tillämpar undantagsregeln och redovisar leasingbetalningar för lågvärdesleasing och leasingavtal med en löptid kortare än 12 månader som rörelsekostnader i rapporten över totalresultat.

Tabellen nedan visar nyttjanderätts tillgångarna per kategori:

miljoner SEK	Lokaler	Fordon	Övrigt	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	15	2	-	17
Kontraktförändringar	157	82	1	240
Avskrivningar	-55	-29	-1	-84
Valutförändring	7	3	-	10
Utgående balans 2022-12-31	125	58	1	183
Kontraktförändringar	29	51	-	80
Avskrivningar	-71	-35	-1	-106
Valutförändring	-	-	-	-
Utgående balans 2023-12-31	83	74	-	158

Nedan anges redovisade värden för leasingkulder och förändringar under perioden:

miljoner SEK	2023	2022
Per den 1 januari	1 416	733
Årets investeringar	136	728
Avyttringar	-225	-35
Upplymda räntor	5	7
Betalningar	-111	-88
Omklassificering	0	2
Valutförändring	-46	69
Per den 31 december	1 175	1 416
Kortfristiga	85	84
Långfristiga	1 091	1 331

ÅRSREDOVISNING FÖR 2023 HEIMSTADEN BOSTAD

Följande är beloppen redovisade i resultaträkningen:

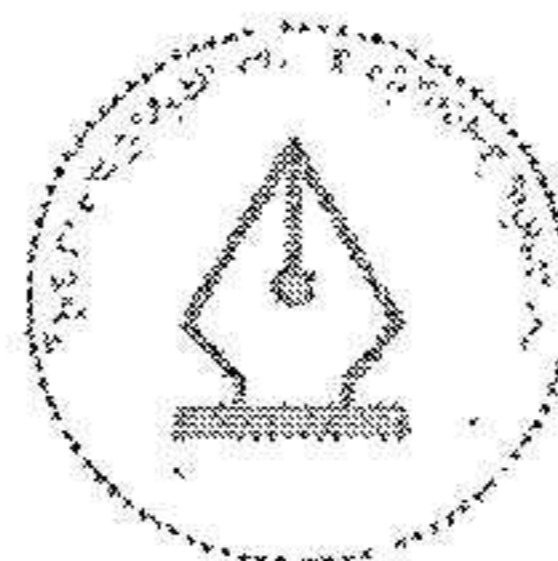
miljoner SEK	2023	2022
Avskrivning av nyttjanderätts tillgångar	-106	-84
Räntekostnader på leasingkulder	-5	-7
Kostnader avseende kortfristiga leasingavtal	-4	2
Kostnader avseende leasing av tillgångar av lågt värde	-4	1
<b>Totalt belopp redovisat i resultaträkningen</b>	<b>-119</b>	<b>-87</b>

Den odiskonterade låneskuldens löptid fördelas enligt följande:

miljoner SEK	2023	2022
Inom ett år	97	99
1-5 år	81	120
> 5 år	1 015	1 369
<b>Totalt</b>	<b>1 193</b>	<b>1 588</b>

Koncernens leasingintäkter från operationella leasingavtal redovisas som hyresintäkter i resultaträkningen. För mer information se Not 2.2.

Koncernen hade totala kassautflöde för leasingavtal som leasetagare på 111 miljoner 2023 (88).



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## 7. Övriga skulder

### 7.1 Uppskjuten skatt

#### Redovisningsprinciper

Uppskjuten skatt beräknas i enlighet med balansräkningsmetoden baserat på temporära skillnader som uppstår mellan skattemässiga tillgångar och skulder och deras redovisade värden. Heimstaden Bostad erkänner temporära skillnader från justeringar av verkligt värde av förvaltningsfastigheter, finansiella derivatinstrument och andra handelsinstrument som påverkar skatte- och redovisningsbehandlingen av tillgångar och skulder.

Uppskjutna skatteskulder erkänns för alla beskattningsbara temporära skillnader, förutom:

- När uppskjuten skatt uppstår från initialt erkännande av en tillgång eller skuld i en transaktion som inte är en företagskombination som vid tidpunkten för transaktionen påverkar varken redovisnings- eller skattemässig vinst eller förlust.
- Uppskjuten skatt redovisas inte för beskattningsbara temporära skillnader i samband med investeringar i dotterbolag, intressebolag och intressen i gemensamma arrangemang, när tidpunkten för omvändningen kan kontrolleras av Heimstaden Bostad och det är sannolikt att den inte kommer att användas inom överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar erkänns för alla avdragsgilla temporära skillnader, framförandet av utnyttjade skattefordringar och eventuella utnyttjade skatteförluster. Uppskjutna skattefordringar erkänns i den uträkning som är sannolikt att framtida beskattningsbar vinst kommer att finnas tillgänglig mot vilken de temporära skillnaderna och framförandet av utnyttjade skattefordringar och utnyttjade skatteförluster kan utnyttjas, förutom:

- När det uppstår från det initiala erkännandet av en tillgång eller skuld i en transaktion som inte är en företagskombination och, vid tidpunkten för transaktionen, påverkar varken redovisningsvinsten eller den beskattningsbara vinsten eller förlusten.
- I fråga om avdragsgilla temporära skillnader i samband med investeringar i dotterbolag, intressebolag och intressen i gemensamma arrangemang, erkänns uppskjutna skattefordringar endast i den uträkning som är sannolikt att de temporära skillnaderna kommer att användas inom överskådlig framtid och beskattningsbar vinst kommer att finnas tillgänglig mot vilken de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Uppskjutna inkomstskattefordringar och skulder kvittas när det finns en lämpligt verkställbar rätt att kvitta nuvarande skattefordringar mot nuvarande skatteskulder och när de uppskjutna inkomstskattefordringarna och skulderna avser inkomstskatter som tas ut av samma beskattningsmyndighet på samma beskattningsbara enhet. Uppskjuten skatt erkänns på efterföljande förändringar av de beskattningsbara och temporära skillnaderna.

#### Uppskjuten skatt

miljoner SEK	2023		2022	
	Skattebas	Uppskjuten skatt	Skattebas	Uppskjuten skatt
<b>Uppskjuten skattefordran underskottsavdrag</b>				
Ingående redovisat värde	-5 034	-982	-1 065	-236
Årets förändring	766	182	-3 949	-746
Utgående redovisat värde	-4 268	-800	-5 034	-982
<b>Uppskjuten skatteskuld förvaltningsfastigheter</b>				
Ingående redovisat värde	95 568	22 694	91 163	21 880
Årets avskrivningar	282	58	246	51
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	-24 964	-5 489	-5 436	-1 315
Årets återföringar på grund av försäljningar	-120	-26	-156	-32
Förelagsförvärv	-	-	9 751	2 110
Ändrad skattesats	-	500	-	-
Utgående redovisat värde	70 766	17 738	95 568	22 694
<b>Finansiella derivatinstrument</b>				
Ingående redovisat värde	1 354	281	434	91
Årets förändring	-1 337	-261	920	190
Utgående redovisat värde	17	20	1 354	281
<b>Övriga temporära skillnader</b>				
Ingående redovisat värde	-396	-83	629	169
Årets förändring	3 614	768	-1 025	-202
Utgående redovisat värde	3 218	735	-396	-33
<b>Netto uppskjuten skatt</b>				
Ingående redovisat värde	91 492	21 960	91 141	21 904
Årets förändring	-21 759	-4 268	351	66
Utgående redovisat värde	69 733	17 692	91 492	21 960

Aktiverade skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 4 268 miljoner SEK (5 034). Det finns ingen utgångsdatum för aktiverade skattemässiga underskottsavdrag. Det föreligger inte heller några ej beaktade underskottsavdrag.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

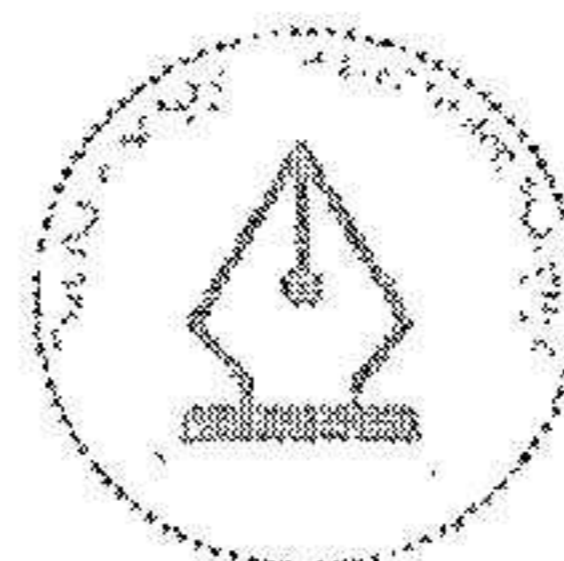
Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## 7.2 Övriga skulder

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Aktuella skatteskulder	37	603
Skatt för fastighetsöverföringar	103	1 543
Skulder hänförliga till fastighetstransaktioner	405	392
Sociala avgifter	18	21
Övriga skulder	454	448
<b>Totalt</b>	<b>1 017</b>	<b>3 008</b>

## 7.3 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Upplupen ränta	652	593
Förutbetalda hyror	479	513
Upplupna personalkostnader	114	95
Upplupna driftskostnader	488	751
Upplupna administrativa kostnader	30	51
Övriga upplupna kostnader	959	755
<b>Totalt</b>	<b>2 721</b>	<b>2 758</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## 8. Övriga upplysningar

### 8.1 Upplysningar om närstående

Transaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor.

Som närstående definieras:

- Samtliga bolag inom Heimstaden och Fredensborg-koncernen
- Styrelseledamöter och företagsledning
- Nära familjemedlemmar till styrelseledamöter eller företagsledning
- Bolag kontrollerade av styrelseledamöter eller företagsledning
- Aktieägare som kontrollerar mer än 10% av aktierna eller rösterna i bolaget
- Transaktioner med intressebolag och joint ventures

#### Sammanfattning av transaktioner med närstående

Under 2023 har Heimstaden Bostad köpt förvaltnings- och administrativa tjänster, från Heimstaden AB och dess dotterbolag, uppgående till 860 miljoner SEK (1 716).

Minskningen av förvärvade administrativa tjänster från 2022 beror på överföringen av Country Management-organisationen från Heimstaden AB till Heimstaden Bostad den 1 juli 2022.

Under 2023 har Heimstaden Bostad AB förvärvat fastigheter från koncernbolag för 0 miljoner SEK (157).

Heimstaden Bostad AB fick en investeringsgaranti från Fredensborg AS i 2018, erkänd i icke-strömmande andra finansiella tillgångar. Investeringskyddet minskade med SEK 22 miljoner till SEK 695 miljoner under 2023 (717), se Not 4.1 för mer information.

Under 2023 erhöll Ivar Tollefsen och hans familj totalt 11 miljoner SEK för markhyra (12).

#### Transaktioner med intressebolag och joint ventures

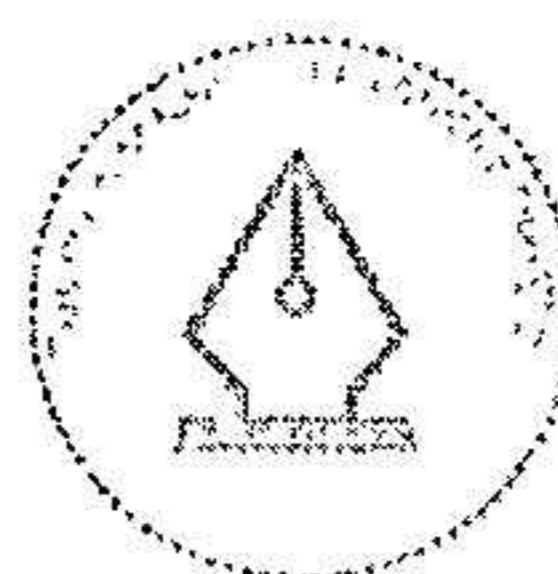
miljoner SEK	2023	2022
Räntintäkter från andelar i intressebolag och joint ventures	51	39
Lån till intressebolag och joint ventures	-7	104
Förvärv av intressebolag till dotterbolag	-489	-
Kapitalutskott till andelar i intressebolag och joint ventures	16	41

Utföver de närstående som presenteras ovan, se också Not 3.4, intressebolag och joint ventures, intressebolag och joint ventures och Not 2.6, ersättning till anställda och ledande befattningshavare.

### 8.2 Ställda säkerheter

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Fastighetsinteckningar <sup>1</sup>	156 349	102 993
Pantsatta aktier i dotterbolag, intressebolag och joint ventures <sup>1</sup>	12 336	10 750
<b>Totalt</b>	<b>168 685</b>	<b>113 743</b>

<sup>1</sup> Säkerheterna har ställts till förmån för räntebärande lån från kreditinstitut.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

### 8.3 Eventualförpliktelser och åtaganden

#### Investeringskyldigheter och investeringar

Heimstaden Bostad har ingått avtal med säljare av förvaltningsfastigheter under konstruktion placerade i ett corporate wrapper. Heimstaden Bostad kommer att förvärva 100% av de utestående aktierna i corporate wrapper vid ett framtida datum. Kontraktet är antingen till ett fast pris eller till ett rörligt pris baserat på det egna kapitalet i företaget, där förvaltningsfastigheten värderas till verkligt värde. Arrangemangen erkänns som finansiella instrument enligt IFRS 9 till verkligt värde genom resultaträkningen. För mer information se [Not 6.1](#).

Per den 31 december 2023 hade Heimstaden Bostad totala investeringsförpliktelser på SEK 1 595 miljoner (5 492). Forward purchase-kontrakten med tredje parter är bundna till framtida kapitalutgifter för förvaltningsfastigheter under konstruktion på SEK 2 019 miljoner (3 676).

Under året nådde Heimstaden Bostad överenskommelser med utvecklare om fyra nyckelfärdiga projekt där utvecklarna har köpt sig ur sina nyckelfärdiga förpliktelser via betalning till Heimstaden Bostad. Som ett resultat av överenskommelsen minskar Heimstaden Bostad också framtida åtaganden med SEK 1 627 miljoner. Vinsten och uppgörelsekostnad från dessa avtal presenteras i övriga rörelseintäkter och övriga rörelsekostnader.

2023	2024	2025	2026	2027	Totalt
miljoner SEK					
Forward funding	1 430	445	39	21	1 934
Egen utveckling	85	-	-	-	85
Forward purchase	1 592	3	-	-	1 595
<b>Summa</b>	<b>3 107</b>	<b>448</b>	<b>39</b>	<b>21</b>	<b>3 614</b>
<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>Totalt</b>
miljoner SEK					
Forward funding	923	1 629	615	282	3 450
Egen utveckling	25	202	-	-	226
Forward purchase	3 179	1 862	451	-	5 492
<b>Summa</b>	<b>4 127</b>	<b>3 693</b>	<b>1 066</b>	<b>282</b>	<b>9 168</b>

#### Tvister

Per balansdagen och efter bästa förmåga är Heimstaden Bostad inte del i några pågående rättsliga processer eller administrativa förfaranden som har haft eller kan ha en väsentlig inverkan på dess finansiella rapporter.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

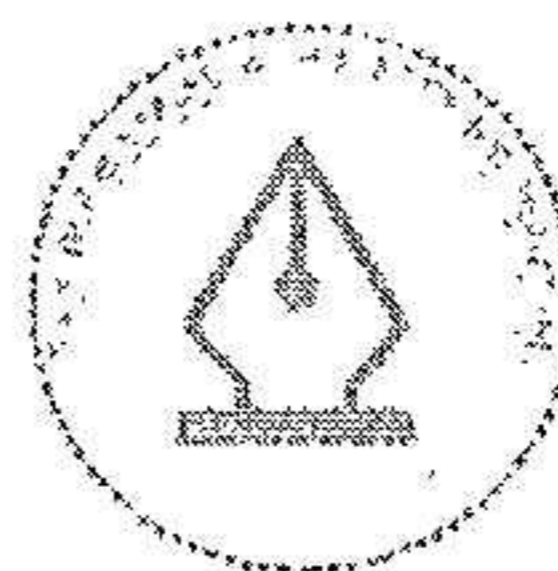
# Moderbolagets finansiella rapporter och noter

## Resultaträkning

miljoner SEK	Not	YTD 2023	YTD 2022
Inträder från förvaltningsjämster		390	450
Övriga rörelsekostnader		-44	-58
Administrativa kostnader		-778	-777
<b>Röreliseresultat</b>	<b>2.1, 2.2, 7.2</b>	<b>-432</b>	<b>-385</b>
Utdelning från aktier i dotterbolag		99	-
Utdelning från aktier i intresseföretag och joint ventures		215	-
Resultat från avyttring av aktier i dotterbolag		-	-2 018
Nedskrivning av aktier i dotterbolag och intresseföretag	2.3	-2 716	-175
Räntetäckter	3.1, 7.4	4 128	2 012
Räntekostnader	2.4	-2 138	-1 333
Valutakursdifferenser	2.4	-165	-4 902
Värdetförändring finansiella derivatinstrument	2.4	-16	174
Övriga finansiella poster, netto	5.2	4	-74
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>2.4</b>	<b>-1 021</b>	<b>-6 701</b>
Bokslutsdispositioner	2.5	1 078	5 517
<b>Resultat före skatt</b>		<b>57</b>	<b>-1 184</b>
Inkomstskatt	2.6	-	-
Uppskjuten skatt	2.6	-77	540
<b>Periodens resultat</b>		<b>-20</b>	<b>-644</b>

## Rapport över totalresultat

miljoner SEK	Not	YTD 2023	YTD 2022
Årets resultat enligt resultaträkningen		-20	-644
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Totalresultat</b>		<b>-20</b>	<b>-644</b>



## Balansräkning

miljoner SEK	Not	31 december 2023	31 december 2022
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Aktier och andelar	7.4	60 115	55 643
Investeringar i intressebolag	8.1	8 096	9 544
Aktierelaterade värdepapper		5 683	511
Uppskjuten skattefordran	9.2	439	555
Långfristiga fordringar, dotterbolag	9.3, 7.2	90 696	97 472
Summa anläggningstillgångar		165 028	163 725
Kortfristiga fordringar, dotterbolag	9.4, 7.2	43 005	48 374
Upplypna intäkter, dotterbolag		188	-
Övriga finansiella tillgångar		126	4 016
Likvida medel	9.5	8 777	4 735
Summa omsättningstillgångar		52 097	57 125
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>217 124</b>	<b>220 850</b>

miljoner SEK	Not	31 december 2023	31 december 2022
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital		97	93
Bundet eget kapital		97	93
Överkursfond		129 437	126 110
Hybridobligationer		24 234	24 316
Balanserade vinstmedel		-38 706	-31 122
Fritt eget kapital		114 966	119 304
Summa eget kapital	4.1	115 062	119 397
Räntebärande skulder	5.1	18 855	18 775
Finansiella derivatinstrument	5.2	318	127
Uppskjuten skatteskuld		483	518
Långfristiga skulder, dotterbolag	6.1, 7.2	81 628	72 158
Summa långfristiga skulder		101 285	91 577
Räntebärande skulder	5.1	302	9 600
Leverantörsskulder	1	1	2
Kortfristiga skulder, dotterbolag		39	-
Upplypna kostnader, dotterbolag		187	-
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	6.2	248	275
Summa kortfristiga skulder		778	9 877
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>217 124</b>	<b>220 850</b>

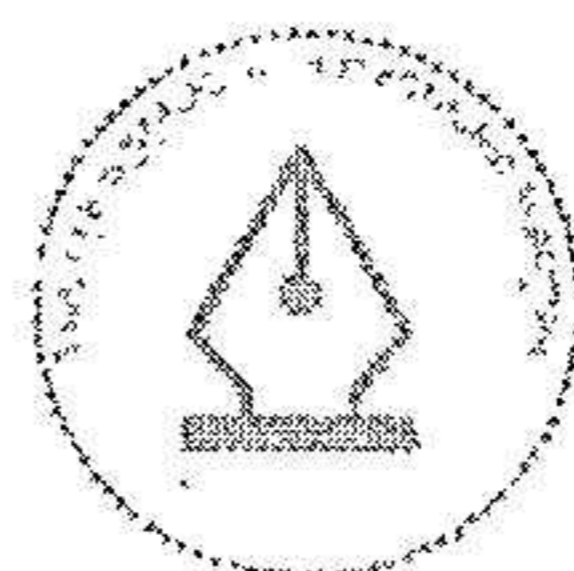


This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## Rapporter över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Överkursfond	Hybridobligationer	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
<b>miljoner SEK</b>					
<b>2022-01-01</b>	72	95 176	33 652	-4 625	124 274
Periodens resultat	-	-	960	-1 604	-644
<b>Totalresultat</b>	-	-	960	-1 604	-644
Nyemission	22	30 970	-	-	30 991
Emissionskostnad	-	-36	-	-	-36
Återköp av hybridobligationer	-	-	-9 336	1 692	-7 644
Utdelning	-	-	-960	-26 595	-27 545
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	22	30 934	-10 296	-24 893	-4 233
<b>Eget kapital, 2022-12-31</b>	93	126 110	24 316	-31 122	119 397
<b>2023-01-01</b>	93	126 110	24 316	-31 122	119 397
Periodens resultat	-	-	841	-860	-20
<b>Totalresultat</b>	-	-	841	-860	-20
Nyemission	3	3 334	-	-	3 337
Emissionskostnad	-	-6	-	-	-6
Återköp av hybridobligationer	-	-	-82	19	-63
Utdelning	-	-	-841	-6 742	-7 583
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	3	3 328	-922	-6 723	-4 315
<b>Eget kapital, 2023-12-31</b>	97	129 437	24 234	-38 706	115 062

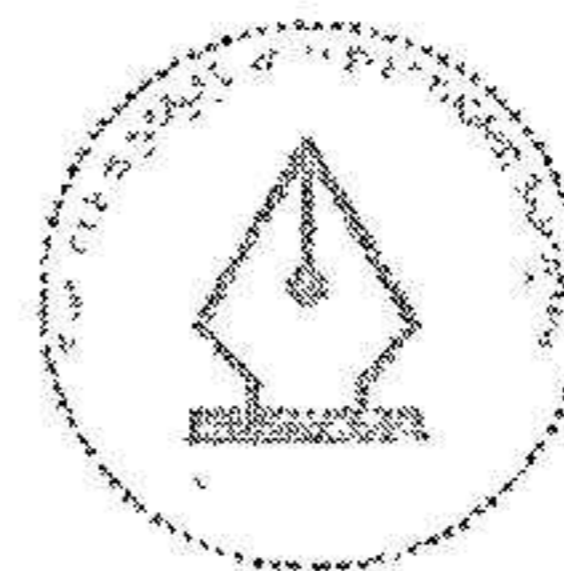


This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## Kassaflödesanalys

miljoner SEK	2023	2022	Not	2023	2022
Kassaflöden från den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	57	-1 184			
Justeringar för avstämning av resultat före skatt mot nettokassaflöden:					
Övriga justeringar	-3 005	7 019	7.3		
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar och övriga fordringar	3 890	-3 931			
Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder och övriga skulder	-237	-490			
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>705</b>	<b>1 414</b>			
Betald inkomstskatt	-	-51			
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>705</b>	<b>1 363</b>			
Kassaflöden från finansieringsverksamheten					
Upplagda räntebärande skulder	6 103	4 118	5.1		
Amortering av lån	-4 290	-23 075			
Återköp obligationer	-16 224	-501	5.1		
Utbetald utdelning	-1 133	-3 229	4.1		
Likvid från nyemission	-2 272	7 635	4.1		
Likvid till dotterbolag	22 402	8 902			
Återbetalningar på hybridobligationer	-58	-7 100			
Kupongbetalningar på hybridobligationer	-847	-996	4.1		
Avveckling av finansiella derivatinstrument	-196	102	5.2		
<b>Nettokassaflöde använt i finansieringsverksamheten</b>	<b>3 485</b>	<b>-14 144</b>			
Likvida medel vid periodens början	4 735	16 555			
Nettoförändringar i likvida medel	4 190	-12 136			
Valutaeffekt i likvida medel	-148	316			
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>8 777</b>	<b>4 735</b>			



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## Moderbolagets redovisningsprinciper och noter

### 1. Redovisningsprinciper

#### 1.1 Redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen (se Not 1.2 Väsentliga redovisningsprinciper) med följande skillnader.

##### Andelar i dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för nedskrivningar. Förvärsrelaterade kostnader och en eventuell villkorad köpeskilling aktiveras om det finns en indikation på att andelar i dotterbolag minskat i värde, och då görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten "Nedskrivning andelar i dotterbolag".

##### Investeringar i intressebolag

Andelar i intresseföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

##### Finansiella instrument

Vägleningen för finansiella instrument enligt IFRS 9 tillämpas inte i moderbolaget. Moderbolaget tillämpar det lägre av anskaffnings-

värde eller marknadsmetoden i enlighet med årsredovisningslagen. Följaktligen värderas anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella tillgångar till det lägre av anskaffningsvärde eller marknadsvärde. Bolaget tillämpar metoden för förvärvade kreditförluster enligt IFRS 9 för tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Moderbolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantivtal till förmån för dotter- och intressebolag samt joint ventures i enlighet med IFRS 9 och tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventuella förpliktelser och eventuell tillgångar.

##### Nedskrivning av finansiella tillgångar

Moderbolaget tillämpar motsvarande nedskrivningsmetod som koncernen för förväntade kreditförluster. Moderbolaget anser att dotterbolagen har likartade riskprofiler och bedömning sker på kollektiv basis för likartade transaktioner. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon koncernintern fordran. Moderbolagets fordringar på dess dotterbolag är

efterställda externa långivares fordringar. Moderbolagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar dotterbolagens genomsnittliga belåningsgrad samt förväntade marknadsvärden vid en påtvingad försäljning. Baserat på moderbolagets bedömningar bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har redovisats.

##### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag är avdragsgilla, till skillnad från aktieägartillskott. Låmnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Aktieägartillskott redovisas som en ökning av andelar i koncernbolag och provas för nedskrivningsbehov.

##### Kreditrisk

Bolagets maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de finansiella tillgångarna. Bolaget har inte lämnat några säkerheter för de finansiella netto tillgångarna.

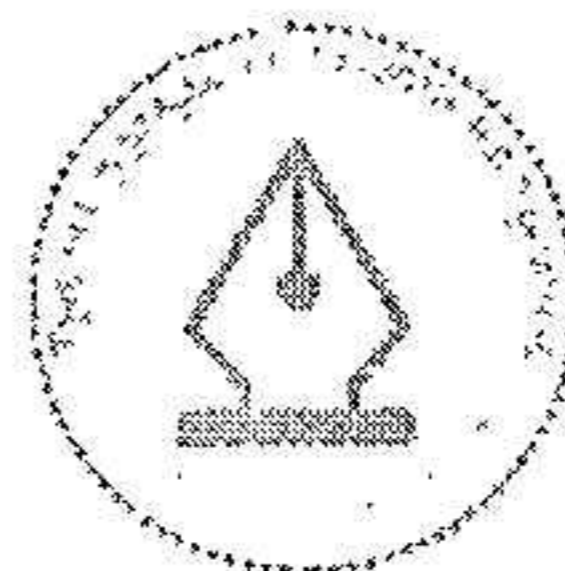
Baserat på vår bedömning har det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av moderbolagets finansiella tillgångar.

##### Leasingavtal som leasetagare

När moderbolaget är leasetagare redovisas hyresbetalningarna linjärt över leasingperioden. Kostnader för leasing hänförliga till leasingavtal och kostnader för övrig leasing redovisas i rörelseresultatet. Nyttjanderättstillgången och leasingsskulden redovisas därmed inte i balansräkningen.

##### Uppställningsform

För moderbolaget redovisas resultaträkning och övrigt totalresultat i två rapporter. Resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporter över förändring av eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapporter över kassaflöden.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## 2. Intäkter och kostnader

### 2.1 Ersättning till revisorer

Revisionsuppdraget avser revisionen av finansiella rapporter. Övriga bestyrkandeuppdrag som har tillhandahållits under rapportperioden från bolagets revisorer avser granskning av delårsrapporter samt övriga bestyrkandeuppdrag. Ersättningen till revisorerna sammanfattas i tabellen nedan:

EY	2023	2022
miljoner SEK		
Revisionsuppdrag	3	3
Övriga bestyrkandeuppdrag	3	2
Övriga uppdrag	-	1
<b>Totalt</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

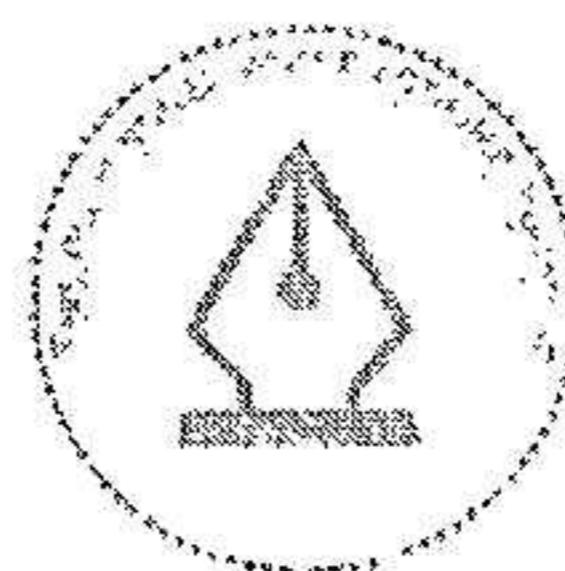
### 2.2 Personal och ledande befattningshavare

Ersättning till styrelsens ordförande uppgick under 2023 till 0,96 miljoner SEK (0,96). Ingen övrig ersättning utgick till styrelsens ledamöter förutom styrelsearvode angett i [koncernnot 2.6](#). VD erhåller ersättning från Heimstaden Group Norway AS.

Styrelsen har under året bestått av 9 (9) ledamöter, varav 6 (6) män. Det var 1 (1) övriga ledande befattningshavare, varav 1 (1) är män.

### 2.3 Resultat från avyttring av aktier i dotterbolag

miljoner SEK	2023	2022
Resultat från avyttring av aktier i dotterbolag	-	-2 018
<b>Totalt</b>	<b>-</b>	<b>-2 018</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## 2.4 Finansiella intäkter och kostnader

miljoner SEK	2023	2022
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter dotterbolag	3 805	1 987
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	323	25
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	4 128	2 012
Räntekostnader lån	-988	-752
Räntekostnader dotterbolag	-1 150	-581
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-2 138	-1 333
Övriga finansiella poster, netto	2023	2022
Valuta, finansiella poster	-165	-4 902
Övriga finansiella intäkter	43	-
Övriga finansiella kostnader	-39	-74
Totalt	-161	-4 976
Summa resultat från finansiella poster	1 829	-4 287

## 2.5 Bokslutsdispositioner

miljoner SEK	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	1 078	5 517
Totalt	1 078	5 517

## 2.6 Inkomstskatt

miljoner SEK	2023	2022
Inkomstskatt	-	-
Uppskjuten skatt	-77	540
Summa inkomstskatt redovisad i resultaträkning	-77	540
Resultat före skatt	57	-1 184
Skatt enligt gällande skattesats	-12	244
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	-	21
Ej avdragsgillt räntenetto	-	-26
Överfört negativt räntenetto	283	-
Skatteeffekter av hybridobligationer	156	648
Skatt hänförlig till tidigare år	-	51
Utnyttjat underskottsavdrag	116	67
Skattejustering avyttring av delägaraktier	-	-417
Nedskrivning av aktier i dotterbolag och intresseöretag	-559	-35
Ej avdragsgilla kostnader	-49	14
Utdelningar	65	-
Förändring uppskjuten skatt derivat	39	-
Förändring uppskjuten skatt underskott	-116	-
Summa inkomstskatt redovisad i resultaträkning	-77	540



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

### 3. Tillgångar

#### 3.1 Andelar i intressebolag

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Ingående anskaffningsvärde	9 544	–
Omklassificering från finansiella investeringar	–	9 663
Neutskrivning	-1 448	-119
Utgående anskaffningsvärde	8 096	9 544

Företagets investering i Kojamo Oyj [01163336-2, Helsingfors, Finland] klassificeras som ett intressebolag baserat på en bedömning av betydande inflytande. Bedömningen av betydande inflytande bestäms av det faktum att Heimstaden Bostad AB är den största ägaren i Kojamo Oyj med betydande röststyrka, äger 19,98% samt har en position i nomineringskommittén för företaget i september 2022. Aktier i intressebolag värderas enligt principen om lägsta värde.

#### 3.2 Uppskjuten skattefordran

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Ingående anskaffningsvärde	555	41
Årets förändring	-116	514
Utgående anskaffningsvärde	439	555

Aktiverade underskottsdrag avser underskott om 2 100 miljoner SEK (2 982).

#### 3.3 Långfristiga fordringar, dotterbolag

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Ingående anskaffningsvärde	97 472	100 209
Årets förändring	-6 776	-2 737
Utgående anskaffningsvärde	90 696	97 472

Fordringar på koncernbolag avser löpande avräkning mellan moder- och dotterbolag. Koncerninterna lån löper med marknadsmässiga villkor. Ingen säkerhet har ställts för lånens fullgörande.

#### 3.4 Kortfristiga fordringar, dotterbolag

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Ingående anskaffningsvärde	48 374	40 369
Årets förändring	-5 369	8 005
Utgående anskaffningsvärde	43 005	48 374

Fordringar på koncernbolag avser löpande avräkning mellan moder- och dotterbolag. Koncerninterna lån löper med marknadsmässiga villkor. Ingen säkerhet har ställts för lånens fullgörande.

#### 3.5 Likvida medel

Likvida medel ingår främst banktillgodohavanden. Förändring av likvida medel framgår av kassaflödesanalysen.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## 4. Eget kapital

### 4.1 Eget kapital

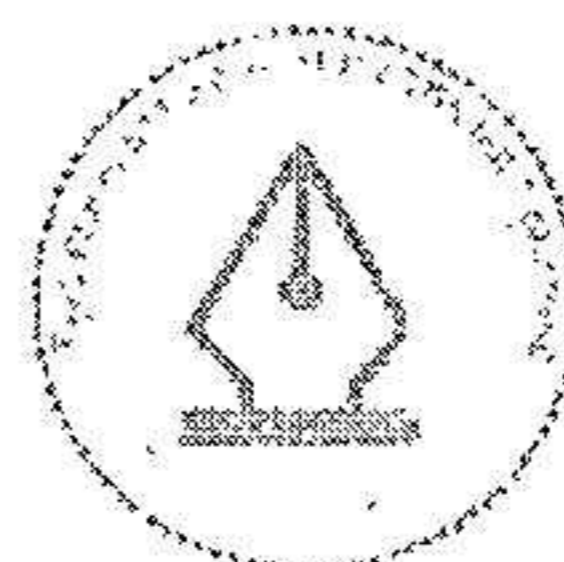
Händelse	Aktieslag	Datum för registrering	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Förändring aktiekapital	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
Ingående balans 2022-01-01				45 258 892		71 595 577	1,58
Nyemission	Stam, serie B	2022-03-29	9 671 291	54 930 183	15 298 995	86 894 573	1,58
Nyemission	Stam, serie B och C	2022-07-25	3 554 262	58 484 445	5 622 480	92 517 053	1,58
Nyemission	Stam, serie B och C	2022-12-21	465 844	58 950 289	736 918	93 253 940	1,58
Utgående balans 2022-12-31				58 950 289		93 253 940	1,58
Ingående balans 2023-01-01				61 012 418		96 515 418	1,58
Nyemission	Stam, serie B och C	2023-03-06	2 062 129	61 012 418	3 262 078	96 515 418	1,58
Utgående balans 2023-12-31				61 012 418		96 515 418	1,58

Vid den 31 december 2023 fanns det 12 914 568 (12 563 147) stamaktier, 200 (200) serie A-aktier, 47 155 687 (45 872 521) serie B-aktier och 941 963 (514 421) serie C-aktier. Röstvärdet för en vanlig aktie är en halv röst per aktie, röstvärdet för serie A- och B-aktier är en tiondel av en röst per aktie och röstvärdet för serie C-aktier är en röst per aktie. För information om hybridobligationer, se Grupp Not 5.

#### Förslag till vinstdisposition, SEK

Överkursfond	129 437 115 324	Utdelning till aktieägare	-
Hybridobligationer	24 234 311 971	Överkursfond	129 437 115 324
Balanserade vinstmedel	-88 686 109 664	Hybridobligationer	24 234 311 971
Årets resultat	-19 737 578	Balanserade vinstmedel	-38 705 847 242
<b>Totalt</b>	<b>114 965 580 054</b>	<b>Totalt</b>	<b>114 965 580 054</b>

Det föreslås att 114 965 580 054 SEK som står till årsstämman förfogande balanseras i ny räkning. Ingen utdelning skall lämnas till något aktieslag.



## 5. Kapitalstruktur och finansiella poster

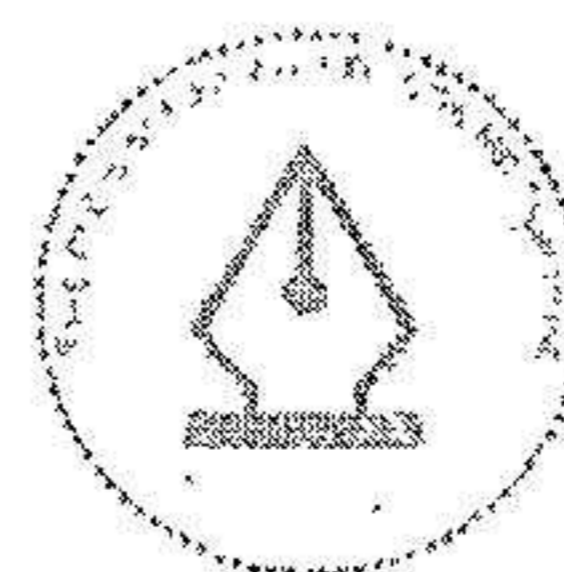
### 5.1 Räntebärande skulder

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Förfall, år		
Inom 1 år från balansdagen	302	9 600
Inom 1-2 år från balansdagen	2 743	2 093
Inom 2-3 år från balansdagen	13 048	2 799
Inom 3-4 år från balansdagen	500	10 864
Inom 4-5 år från balansdagen	1 647	500
Senare än 5 år från balansdagen	1 114	2 788
<b>Totalt</b>	<b>19 354</b>	<b>28 644</b>
Förutbetalda kostnader	-197	-269
<b>Totalt</b>	<b>19 157</b>	<b>28 375</b>

miljoner SEK	2023		2022	
	Lånebelopp	Snittränta, % inkl marginal	Lånebelopp	Snittränta, % inkl marginal
Räntebindningstid, år				
Inom 1 år från balansdagen	12 045	5,5	20 274	2,9
Inom 1-2 år från balansdagen	797	3,9	850	1,3
Inom 2-3 år från balansdagen	5 399	2,0	825	6,0
Inom 3-4 år från balansdagen	-	-	5 579	1,1
Inom 4-5 år från balansdagen	-	-	-	-
Senare än 5 år från balansdagen	1 114	2,8	1 116	3,2
<b>Totalt</b>	<b>19 354</b>	<b>4,3</b>	<b>28 644</b>	<b>2,6</b>
Förutbetalda kostnader	-197	-	-269	-
<b>Totalt</b>	<b>19 157</b>	<b>-</b>	<b>28 375</b>	<b>-</b>

### Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

miljoner SEK	Obligationer	Realkreditlån/ banklån	Förutbetalda kostnader	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	40 655	4 950	-302	45 303
Amortering låneskuld	-23 077	-	-	-23 077
Nya lån/övertagna skulder i samband med förvärv	1 300	2 818	-	4 118
Valutaeffekt på lån	1 780	139	112	2 031
<b>Utgående balans 2022-12-31</b>	<b>20 658</b>	<b>7 907</b>	<b>-190</b>	<b>28 375</b>
Ingående balans 2023-01-01	20 658	7 907	-190	28 375
Amortering låneskuld	-12 404	-1 148	-	-13 552
Nya lån/övertagna skulder i samband med förvärv	719	3 670	-	4 389
Valutaeffekt på lån	-70	-57	72	-55
<b>Utgående balans 2023-12-31</b>	<b>8 903</b>	<b>10 372</b>	<b>-118</b>	<b>19 157</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## 5.2 Värdeförändring räntederivat

miljoner SEK	2023	2022
Vinst eller förlust vid avyttring av räntederivat	210	108
Värdeförändring	-226	71
<b>Totalt</b>	<b>-16</b>	<b>174</b>

miljoner SEK	Typ	2023			2022		
		Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta, %	Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta, %
<b>Räntebindningstid, år</b>							
Inom 1 år från balansdagen	Betalar fast	4 354	17	1,18	13 982	58	1,17
Inom 1-2 år från balansdagen	Betalar fast	3 400	13	3,33	1 750	7	0,24
Inom 2-3 år från balansdagen	Betalar fast	5 700	22	3,00	500	2	0,23
Inom 3-4 år från balansdagen	Betalar fast	7 245	28	2,74	-	-	-
Inom 4-5 år från balansdagen	Betalar fast	2 000	8	2,87	2 250	9	2,92
Senare än 5 år från balansdagen	Betalar fast	3 500	13	2,84	5 000	23	2,85
<b>Summa köpta swappar</b>		<b>26 198</b>	<b>100</b>	<b>2,64</b>	<b>23 982</b>	<b>100</b>	<b>1,63</b>
Inom 1 år från balansdagen	Betalar rörlig	25 402	97	-4,03	23 156	97	-2,41
Inom 1-2 år från balansdagen	Betalar rörlig	797	3	-1,69	-	-	-
Inom 2-3 år från balansdagen	Betalar rörlig	-	-	-	825	3	-1,70
Inom 3-4 år från balansdagen	Betalar rörlig	-	-	-	-	-	-
Inom 4-5 år från balansdagen	Betalar rörlig	-	-	-	-	-	-
Senare än 5 år från balansdagen	Betalar rörlig	-	-	-	-	-	-
<b>Summa sålda swappar</b>		<b>26 198</b>	<b>100</b>	<b>-3,96</b>	<b>23 982</b>	<b>100</b>	<b>-2,38</b>

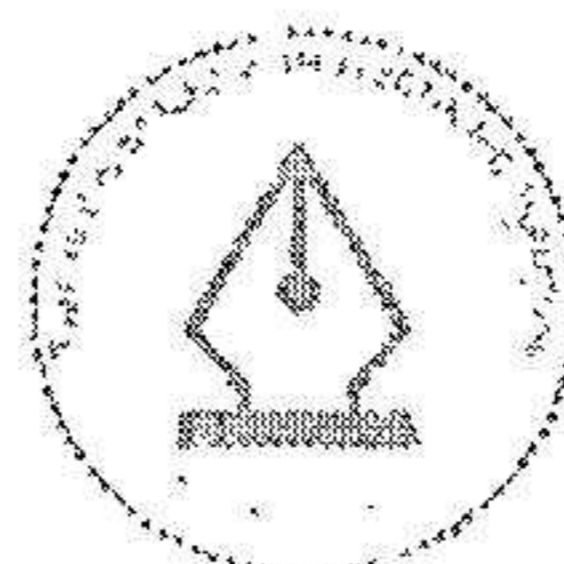
## 6. Övriga skulder

## 6.1 Långfristiga skulder, dotterbolag

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Ingående anskaffningsvärde	72 158	54 242
Årets förändring	9 470	17 916
Utgående anskaffningsvärde	<b>81 628</b>	<b>72 158</b>

## 6.2 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Akkumulerade räntekostnader	225	225
Övriga upplupna kostnader	19	50
<b>Totalt</b>	<b>244</b>	<b>275</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## 7. Övriga upplysningar

### 7.1 Eventualförpliktelser och åtaganden

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Borgenförbindelser till förmån för dotterbolag	93 692	101 756
<b>Totalt</b>	<b>93 692</b>	<b>101 756</b>

Det finns inga ställda säkerheter per den 31 december 2023 (0).

### 7.2 Upplysningar om närstående

Heimstaden Bostad har köpt management fee-fjänster från Heimstaden AB för 43 miljoner SEK 2023 (589).

Se koncernens [Not 8.1](#) för mer information.

### Transaktioner med dotterbolag

miljoner SEK	2023	2022
Försäljning till dotterbolag	387	422
Inköp från dotterbolag	834	11
Ränteläcker från dotterbolag	3 794	1 987
Räntekostnader till dotterbolag	-1 150	-581
Fordringar hos dotterbolag	133 701	145 846
Skulder till dotterbolag	81 667	72 158
Kapitaltillskott till dotterbolag	5 735	-
Borgenförbindelser till förmån för dotterbolag	93 692	101 756
<b>Totalt</b>	<b>318 664</b>	<b>321 599</b>

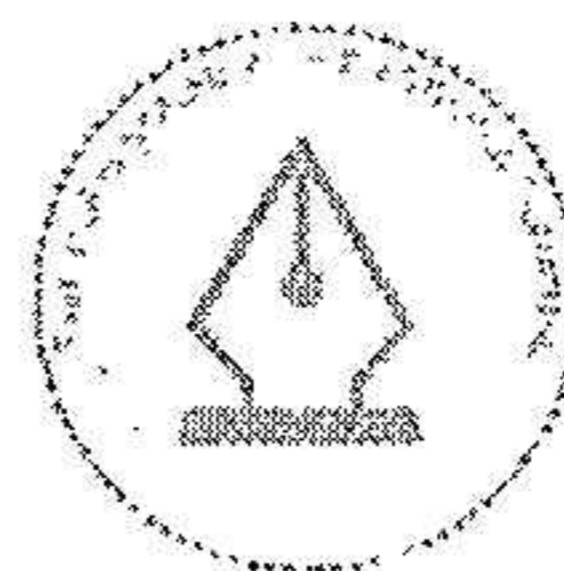
### Högsta ledningen

För information om ersättning till styrelse, VD, Vice VD och ledande befattningshavare, se [Not 2.2](#).

ÅRSRAPPORT 2023 | HEIMSTADEN BOSTAD

### 7.3 Övriga justeringar i kassaflödesanalys

miljoner SEK	2023	2022
Resultat från avyttring av aktier i dotterbolag	-	2 018
Utdelning från aktier i dotterbolag och intresseföretag	-813	0
Nedskrivning av andelar i dotterbolag och intresseföretag	-2 715	173
Verkligt värdejustering av finansiella derivainstrument	192	-71
Valutakursdifferens	-169	4 900
<b>Totalt</b>	<b>-3 005</b>	<b>7 019</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

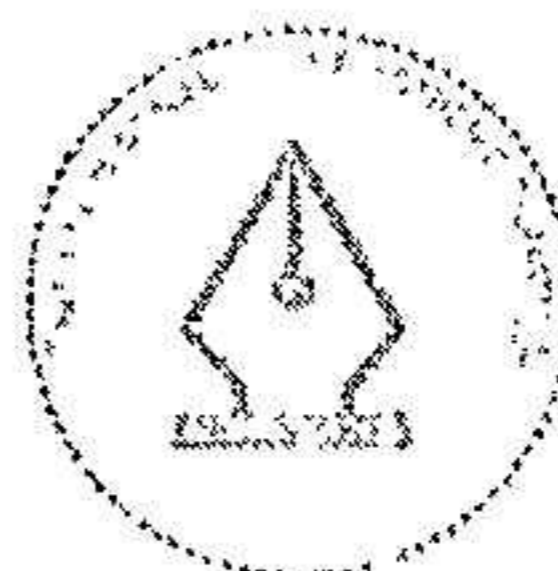
## 7.4 Koncernbolag

31 december 2023 31 december 2022

Bolag	Org.nr	Säte	Antal aktier	Andel i % <sup>1,2</sup>	Redovisat värde i moderbolaget, miljoner SEK	
					2023	2022
Heimstaden Bostad Invest 1 AB	556867-8444	Malmö	1 000	100	1 039	1 039
Heimstaden Bostad Invest 2 AB	556867-8451	Malmö	1 000	100	249	249
Heimstaden Bostad Invest 3 AB	556871-1153	Malmö	1 000	100	608	608
Heimstaden Bostad Invest 4 AB	556871-1104	Malmö	1 000	100	1 358	889
Heimstaden Bostad Invest 5 AB	556910-3467	Malmö	500	100	1 086	1 086
Heimstaden Bostad Invest 6 AB	556989-5690	Malmö	500	100	348	371
Heimstaden Bostad Invest 7 AB	559106-1584	Malmö	500	100	917	917
Heimstaden Bostad Invest 8 AB	559106-1550	Malmö	500	100	2 329	2 329
Heimstaden Bostad Invest 9 A/S	38714953	Köpenhamn	500	100	10 356	10 356
Heimstaden Bostad Invest 10 AS	819330492	Oslo	500	100	10 095	10 095
Heimstaden Bostad Invest 12 AB	559228-4433	Malmö	500	100	7 613	4 592
Heimstaden Bostad Invest 13 AB	559276-3345	Malmö	500	100	1 356	1 303
Heimstaden Bostad Invest 14 AB	559295-8168	Malmö	500	100	0	0
Heimstaden Bostad Invest 15 AB	559298-5260	Malmö	500	100	771	312
Heimstaden Bostad Invest 16 AB	559326-5225	Malmö	500	100	4	0
Heimstaden Eagle AB	559190-1607	Malmö	500	100	10 802	10 802
Heimstaden Bostad Invest AB	559112-2105	Malmö	500	100	0	0
Heimstaden Bostad Finansiering AB	559085-2264	Malmö	500	100	0	0
Heimstaden Bostads Portalen AB	559163-3457	Malmö	500	100	178	122
Heimstaden Satelliten AB	559177-3436	Malmö	500	100	7	0
Heimstaden Bostad Skrinet AB	559322-6771	Malmö	500	100	0	0
Heimstaden Bostad Skrinet 2 AB	559177-3451	Malmö	500	100	0	0
Heimstaden Bostad Portalen 2 AB	559001-2414	Malmö	500	100	0	0
Heimstaden Bostad Parkering AB	559147-4076	Malmö	500	100	6	0
Heimstaden Burlöv AB	559101-4963	Malmö	500	100	8 202	7 919
Heimstaden Castor AB	78619610	Amsterdam	100	100	41	41
Heimstaden Country Manager AB	559382-7909	Malmö	25 000	100	2 603	2 603
Heimstaden Bostad Invest 19 AB	559365-7512	Malmö	250	100	89	0
Heimstaden Services AB	559382-7917	Malmö	25 000	100	9	9
Heimstaden Bostad Invest 20 AB	559396-1120	Malmö	250	100	0	0
Heimstaden Bostad Invest 18 AB	559331-8768	Malmö	250	100	46	0
<b>Total</b>					<b>60 114</b>	<b>55 643</b>

<sup>1</sup> Kapitalandelen motsvarar andelen röst.

<sup>2</sup> Med undantag för koncernbolag förvärvade under 2023 motsvarar kapitalandelen för 2023 andelen röster under 2022.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

# Förslag till vinstdisposition

Enligt moderbolagets balansräkning står följande vinstmedel till årsstämans förfogande:

SEK	
Överkursfond	129 437 115 324
Hybridobligationer	24 234 311 971
Balanserade vinstmedel	-38 686 109 664
Årets vinst/förlust	-19 737 578
<b>Totalt</b>	<b>114 965 580 054</b>

Styrelsen föreslår att årets förlust disponeras enligt följande:

SEK	
Utdelning till aktieägare	-
Överkursfond	129 437 115 324
Hybridobligationer	24 234 311 971
Balanserade vinstmedel	-38 705 847 242
<b>Totalt</b>	<b>114 965 580 054</b>

Det föreslås att 114 965 580 054 SEK som står till årsstämmans förfogande balanseras i ny räkning. Ingen utdelning skall lämnas till något aktieslag.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24833ABF6AB8

# Undertecknande

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder (IFRS), sådana de antagits av EU, samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 och att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild över koncernens och bolagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Malmö 26 februari 2024

Heige Krogsbøl VD Heige Leiro Baastad Styrelsens ordförande Ivar Tollerfsen Styrelseledamot John Giverholt Styrelseledamot

Bente A. Landshes Styrelseledamot Fredrik Reinfeldt Styrelseledamot Daniel Kristiansson Styrelseledamot Klas Åkerbäck Styrelseledamot

Rebecka Elkert Styrelseledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 februari 2024  
Ernst & Young AB

Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24830ABF6AB8

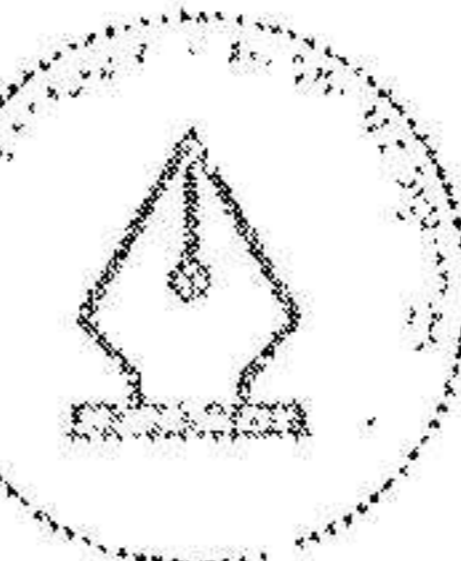
# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

**Uttalanden**  
Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Heimstaden Bostad AB (publ) för år 2023 med undantag för bolagsstytningsrapporten och hållbarhetsrapporten på [sidorna 30–42](#) respektive [122–192](#). Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på [sidorna 1–2, 5, 17–20, 43–100](#) i detta dokument.

Enligt vår upplåtning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 December 2023 och av dess finansiella resultat och kassalöfte för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 December 2023 och av dess finansiella resultat och kassalöfte för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS Redovisningsstandarder), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstytningsrapporten och hållbarhetsrapporten på [sidorna 30–42](#) respektive [122–192](#). Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## Värdering förvaltningsfastigheter

**Beskrivning av området**  
Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter redovisade i Rapport över finansiell ställning uppgick den 31 december 2023 till 319 491 Mkr. Värderingarna görs genom en kombination av prisanalys och marknadsvärdering av framtida kassalöften. Fastigheterna värderas externt vid utgången av året. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär.

Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår i årsredovisningen under [not 3.1 Förvaltningsfastigheter](#).

Hur detta område beaktades i revisionen  
I vår revision av verkligt värde för koncernens förvaltningsfastigheter har vi bland annat:

- Utvärderat och granskat processen för fastighetsvärderingen.
- Utvärderat värderingsmetod.
- Vi har med stöd av våra interna fastighetsvärderingsgarnerna och bedömt granskat ett urval av de externa fastighetsvärderingsgarnerna och bedömt rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresmätter och driftkostnader.
- Vi har granskat indata avseende hyresnivåer och driftkostnader och beräkningar i de externa värderingarna på fastighetsnivå för ett urval av förvaltningsfastigheterna.
- Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet.
- Vi har granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

## Goodwill

**Beskrivning av området**  
Det redovisade värdet för goodwill uppgår i koncernen per den 31 december 2023 till 18 481 MSEK.

Nedskrivningsprövning för goodwill har upprättats av koncernen per 31 december 2023. Nedskrivningsprövning av koncernens goodwill innehåller väsentliga antaganden och bedömningar, särskilt vad gäller faktorer såsom framtida kassalöften, diskonteringsränta och likvärdighet. Små förändringar i enskilda antaganden kan leda till väsentliga skillnader i återvinningsvärdet på tillgångarna.

Med anledning av de väsentliga antaganden och bedömningar som sker i samband med nedskrivningsprövning av goodwill anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Beskrivning av Goodwill och nedskrivningsprövning framgår i årsredovisningen av [not 3.2 Goodwill](#) och finansiella tillgångar.

Hur detta område beaktades i revisionen

Våra revisionsåtgärder inkluderar bland annat följande granskningsåtgärder:

- Granskat rimlighet i bedömning och antaganden för framtida kassalöften genom att utvärdera tillförlitlighet i koncernens kassalöfdesprognoser utifrån vår kännedom om bolaget.
- Med stöd av våra värderingsspecialister har vi utvärderat tillämpad metod för nedskrivningsprövning och utvärderat de väsentliga antaganden som ingår i nedskrivningsprövningen. Dessa inkluderar diskonteringsränta och likvärdighet.
- Granskat den matematiska korrektheten i nedskrivningsprövningen och relevant indata.
- Utfört känslighetsanalys för väsentliga antaganden.
- Granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

Annat information än årsredovisningen och koncernredovisningen Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på [sidorna 3-4, 6-16, 21-29](#) samt 104-121. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvar för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med besyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är

nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

#### Revisions ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen 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 lättar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 uttalamanden, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan fram-

tida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återspeglar de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Heimstaden Bostad AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarfrihet 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Verkställande direktören ska sköta den topande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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.

Rimig 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 försurmelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 räkenskapsåren. 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, viktiga 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.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten  
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 30-42 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

### Vår granskning har skett enligt FAPs rekommendation

RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprätlats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten  
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 122-192 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAPs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprätlats.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Heimstaden Bostad AB (publ) revisor av bolagsstämman den 30 mars 2023 och har varit bolagets revisor sedan 16 april 2018.

Stockholm den 26 februari 2024

Ernst & Young AB

Jones Svensson

Auktoriserad revisor



# Alternativa nyckeltal

Mer information, definitioner och förklaring av metodik finns på [www.heimstadenbostad.com](http://www.heimstadenbostad.com)

Nettobelåningsgrad	2023	2022
miljoner SEK		
Räntebärande säkerställda skulder	116 357	89 612
Räntebärande icke säkerställda skulder	74 893	93 079
Likvida medel	11 276	9 385
Räntebärande skulder, netto	179 975	173 306
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	319 491	344 856
LTV, netto %	56,3	50,3

Nettoskuld/totala tillgångar	2023	2022
i verkligt värde-hierarkin miljoner SEK		
Räntebärande skulder, netto	179 975	173 306
Totala tillgångar	366 219	397 327
Nettoskuld/totala tillgångar, %	49,1	43,6

Räntetäckningsgrad (ICR)	2023	2022
miljoner SEK		
Resultat före justeringar av verkligt värde	9 293	7 911
Transaktionskostnader från rörelseförvärv	5	-182
Justering för rörelseresultat i intressebolag och joint ventures	-	-262
Justerat resultat före justeringar av verkligt värde	9 298	7 466
Räntekostnader	4 939	2 275
Avgår: Räntetäckter	324	316
Netto finansiella poster	4 515	1 960
ICR	2,0	3,8

## Nettoskuld/(Nettoskuld + eget kapital) (enligt S&P)

I verkligt värde-hierarkin miljoner SEK	2023	2022
Eget kapital	148 731	180 854
50% hybrid	12 124	12 165
Justerat eget kapital	136 606	168 689
Totala räntebärande skulder	191 250	182 691
Nyttjanderättsförluster	1 175	1 416
Avgår: Likvida medel	-11 276	-9 385
50% av hybridkapital som skuld (justering enligt S&P)	12 124	12 165
Justerade räntebärande skulder (nettoskuld)	193 274	186 887
Nettoskuld + eget kapital	329 881	355 576
Nettoskuld/(nettoskuld + eget kapital), %	58,6	52,6

## ICR (enligt S&P)

miljoner SEK	2023	2022
Resultat före justeringar av verkligt värde	9 293	7 911
Avskrivningar och amorteringar	18	4
Partnerskap med SOS Barnbyar	140	143
Transaktionskostnader från rörelseförvärv	5	-182
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	-235	-10
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	-	-410
Justerat EBITDA	9 222	7 456
Räntekostnader	4 939	2 275
Justering omklassificering ränta	-	-76
Aktiverad ränta	133	89
50% av hybridkapital som utdelning (justering enligt S&P)	442	473
Justerade räntekostnader	5 515	2 761
ICR inkl. hybridkapital som 50% skuld	1,7	2,7

Detta nyckeltalet är baserat på S&P:s metodik, med 50% av hybridobligationerna redovisat som skuld.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## Bostäders andel av förvaltningsfastigheter, %

miljoner SEK	2023	2022
Verkligt värde på bostadsfastigheter	290 833	310 684
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	313 902	334 040
Bostäders andel av förvaltningsfastigheter, %	92,7	93,0

## Hyresintäkter för jämförbart fastighetsbestånd

miljoner SEK	2023 <sup>1</sup>	2022 <sup>2</sup>
Hyresintäkter innevarande år	13 485	8 197
Hyresintäkter föregående år	12 836	7 774
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd, %	5,1	5,4

<sup>1</sup> 2023: endast fastigheter som ägs 2021-12-31 ingår.

<sup>2</sup> 2022: endast fastigheter som ägs 2020-12-31 ingår.

## Överskottsgrad

miljoner SEK	2023	2022
Hyresintäkter	14 974	12 702
Driftsnetto	10 091	8 141
Överskottsgrad, %	67,4	64,1

## Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder

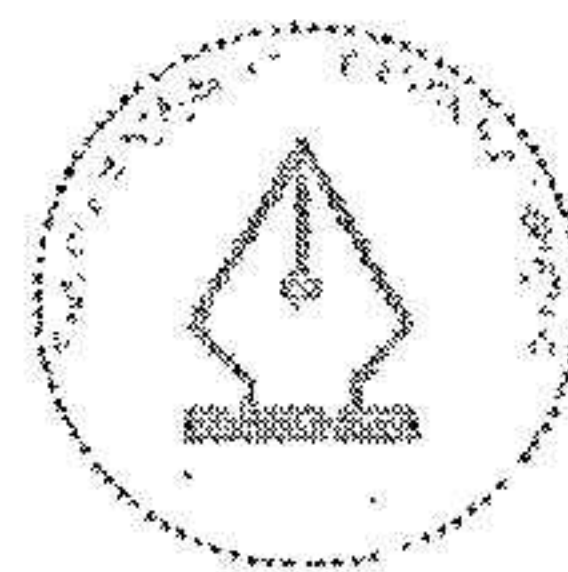
miljoner SEK	2023	2022
Teoretiska hyresintäkter på lägenheter	14 244	12 105
Ekonomisk vakans	-557	-418
Hyresintäkt	13 689	11 688
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,1	96,5

## Reell uthyrningsgrad, lägenheter

miljoner SEK	2023	2022
Teoretiska hyresintäkter på lägenheter	14 244	12 105
Justerat för icke marknadsmässig vakans	-255	-196
Justerad teoretisk hyresintäkt	13 989	11 909
Reell ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,2	98,4

## Soliditet, %

miljoner SEK	2023	2022
Eget kapital	1 48 731	180 854
Tillgångar	366 219	397 327
Soliditet, %	40,6	45,5



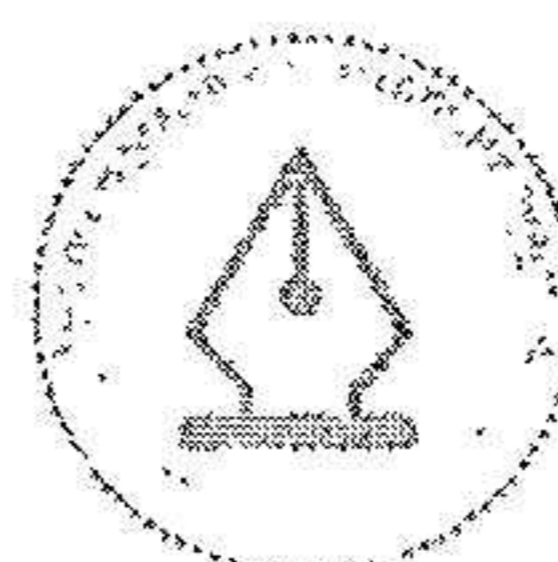
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

EBITDA	2023	2022
miljoner SEK		
Resultat före justeringar av verkligt värde	9 293	7 911
Transaktionskostnader från rörelseförvärv	5	-182
Avskrivningar	18	4
<b>EBITDA</b>	<b>9 317</b>	<b>7 732</b>

Belåningsgrad säkerställda lån	2023	2022
miljoner SEK		
Räntebärande säkerställda skulder	116 357	89 612
Summa tillgångar	366 219	397 327
<b>Nettobelåningsgrad, %</b>	<b>31,8</b>	<b>22,6</b>

Skuld/EBITDA	2023	2022
miljoner SEK		
Räntebärande skulder	169 645	167 896
EBITDA	9 317	7 732
<b>Skuld/EBITDA</b>	<b>20,4</b>	<b>21,7</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

# Kvartalsmässig finansiell information

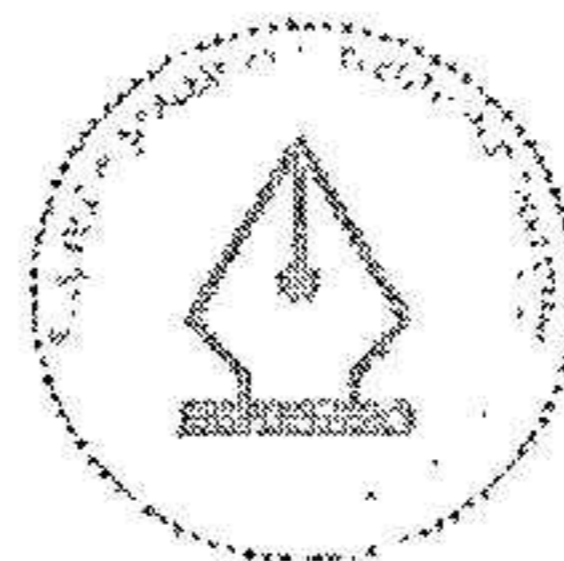
## Koncernens nyckeltal

miljoner SEK	Kv4 2023	Kv3 2023	Kv2 2023	Kv1 2023	Kv4 2022
<b>Finansiellt</b>					
Hyresintäkter	3 845	3 812	3 707	3 610	3 387
Tillväxt jämfört med föregående år, %	13,5	19,2	19,4	19,8	41,6
Driftsnetto	2 538	2 654	2 556	2 342	2 060
Överskottsgrad, %	66,0	69,6	69,0	64,9	60,8
Totalresultat	-8 502	-5 771	481	-12 491	-4 730
Investeringar	2 006	1 989	1 900	1 989	3 199
<b>Nyckeltal, portföljen</b>					
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	319 491	331 754	339 736	335 082	344 856
Bostäder	161 553	161 532	160 517	159 089	158 326
Reell uthyringsgrad, lägenheter	98,4	98,1	98,1	98,2	98,2
Hyresintäkter för jämförbart fastighetsbestånd, jämfört med föregående år	5,6	4,2	5,6	4,8	5,4
<b>Nyckeltal, krediter</b>					
Belåningsgrad	56,3	55,1	54,4	52,7	50,3
Nettoskuld/(nettoskuld + eget kapital), enligt S&P	58,6	57,2	56,6	55,5	52,6
Nettoskuld/totala tillgångar	49,1	48,6	47,7	46,4	43,6
Räntetäckningsgrad (ICR)	2,0	2,2	2,5	3,2	3,8
Räntetäckningsgrad, enligt S&P	1,7	1,8	2,1	2,5	2,7

## Intjäningsförmågan

Intjäningsförmågan beräknas som årets resultat, beräknat på grundval av de kontrakterade hyresintäkterna, löpande fastighetskostnader och administrationskostnader för fastighetsbeståndet per 31 december 2023, samt räntekostnader baserade på utestående lån multiplicerat med den genomsnittliga räntan per samma datum. Intjäningsförmågan inkluderar inte några framtida överenskomna eller uppskatade förändringar av intäkter, kostnader, förvärv eller avyttringar och ska därför inte betraktas som en prognos för innevarande år eller för nästa 12-månadersperiod.

HEIMSTADEN AB (publ) 2023-07-22 10:08:56 EESTAD



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## Nyckeltal per segment

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Storbritannien	Finland	Polen	Totalt
<b>Kv4</b>										
Hyresintäkter för jämförbart fastighetsbestånd	5,2	8,5	2,4	4,6	9,0	7,6	5,3	4,5	N/A	5,6
Reell Ekonomisk uthyringsgrad, bostäder	99,0	99,7	97,4	99,7	97,0	99,6	94,7	95,5	98,0	96,4
Ekonomisk uthyringsgrad, bostäder	97,5	96,6	95,6	99,5	94,0	98,9	92,0	88,9	97,2	96,5
<b>Helår 2023</b>										
Hyresintäkter för jämförbart fastighetsbestånd	4,6	5,7	1,3	4,6	12,5	7,3	3,6	2,3	-	5,1
Reell Ekonomisk uthyringsgrad, bostäder	99,0	99,3	97,1	99,7	96,8	99,5	87,7	94,2	96,4	96,2
Ekonomisk uthyringsgrad, bostäder	97,5	96,3	95,1	98,1	94,2	98,4	79,1	87,9	94,7	96,0
Kostnader för reparation och underhåll <sup>1</sup>	-205	-173	-182	-92	-187	-55	-3	-18	-1	-915
Aktiverade reparations- och underhållskostnader	1 034	443	393	544	409	23	1	129	-	2 976
Moderniseringar	616	430	130	294	364	14	-	40	-	1 888
Förvaltningsfastigheter under uppförande	1 350	-	399	-	-	70	1 068	-	132	3 020

<sup>1</sup> Exklusive koncernintjänningar, se Not 2.1

## Intjäningsförmåga per Kv4 2023

miljoner SEK	Q4 2023
Hyresintäkter	14 896
Serviceintäkter som betalas av hyresgäster	1 723
Fastighetskostnader	-6 463
<b>Driftsnetto</b>	<b>10 156</b>
Centrala administrationskostnader	-825
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>9 331</b>

## Kvartalsöversikt

Siffror inom parentes avser föregående kvartal.

### Intäkter

Hyresintäkterna ökade med 0,9% till 3 845 miljoner SEK (3 812), huvudsakligen drivet av leverans av nya utvecklingsobjekt i Sverige, Storbritannien och Polen. Samt årliga indexeringar på en del av portföljen främst i Tyskland. Heimstaden Bostads nya strategiska, privatisering, har börjat påverka intäkterna, där en minskning på ca SEK 19 miljoner noteras för kvartalet direkt relaterat till privatiseringsstrategin.

Serviceavgift betald av hyresgäster ökade till 431 miljoner SEK (389), på grund av säsongsbetonade effekter av uppvärmningskostnader främst i Tjeckien. Hyresintäkts-tillväxten i jämförbart bestånd uppgick till 5,6% (4,2%), och utgjorde 88% av totala hyresintäkter. Den stabila hyresintäktsstillväxten för kvartalet överstiger nu den blandade KPI på 3,6% för kvartalet, vilket visar möjligheten att passera hyra över KPI.

### Driftskostnader

Totala driftskostnader ökade till 1 738 miljoner SEK (1 546), huvudsakligen drivet av säsongsbetonade uppvärmnings- och elutgifter. På grund av olika hyresregimer mellan marknader påverkar dessa kostnader netto driftsintäktsmarginaler olika, där kostnader i Tjeckien och Tyskland kan återvinnas från hyresgäster via Serviceinkomst, därav ingen påverkan på landsmarginaler.

Utgifterna för reparation och underhåll ökade något till 191 miljoner SEK (177), främst på grund av ökade kostnader för vattenskador samt högre churn vilket ledde till ökat antal småreparationer. Kostnaden för Facility och Property management förbliv stabil med säsongsbetonade effekter och uppgick till 623 miljoner SEK (657).

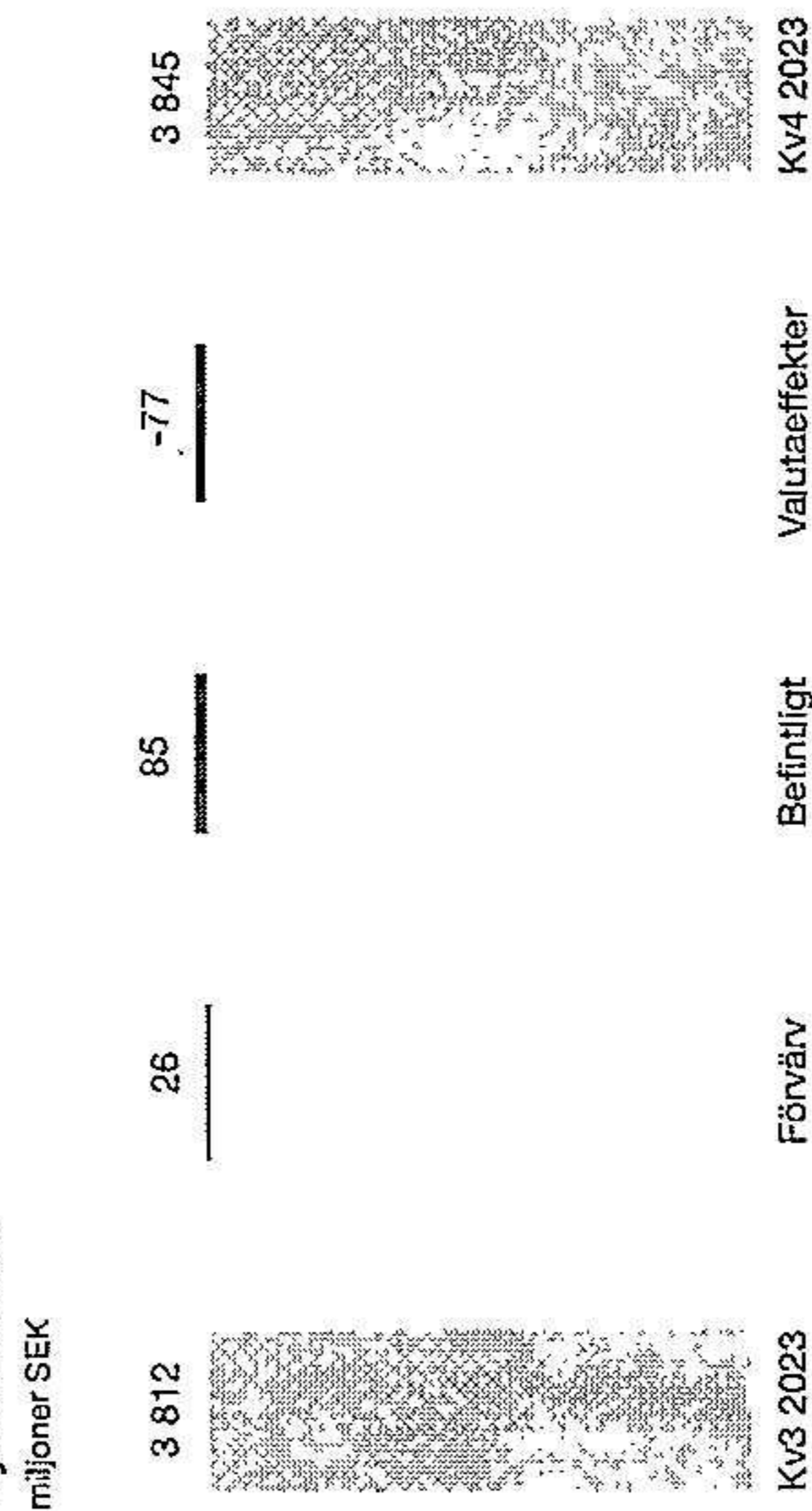
### Investeringar och reparation & underhåll

Totala utgifterna för befintliga tillgångar var 1 628 miljoner SEK (1 474), motsvarande 0,51% av verkligt värde (0,44%), medan investeringar i fastigheter under konstruktion, exklusive framtida köpekontrakt, uppgick till 616 miljoner SEK (731) eftersom antalet bostäder under konstruktion minskade från 3 100 till 2 886 i slutet av fjärde kvartalet.

miljoner SEK	Kv4 2023	Kv3 2023	Kv4 2023	Kv3 2023	12M 2023	12M 2022
<b>Resultaträkningsposter</b>						
Kostnader för reparationer och underhåll <sup>1</sup>	238	217	915	915	915	957
<b>Balansräkningsposter</b>						
Aktiverade reparations- och underhållskostnader exklusive moderniseringar	955	812	2 976	2 976	2 976	3 828
Moderniseringar	435	445	1 888	1 888	1 888	1 382
Balansräkningsinvesteringar	1 390	1 258	4 865	4 865	4 865	5 210
Investeringar i förvaltningsfastigheter	1 628	1 474	5 779	5 779	5 779	6 168
Förvaltningsfastigheter under uppförande	616	731	3 020	3 020	3 020	4 919
Investeringar	2 006	1 989	7 885	7 885	7 885	10 130

<sup>1</sup> Exklusive koncerneliminerings, se Not 2.1.

### Hyresintäkter



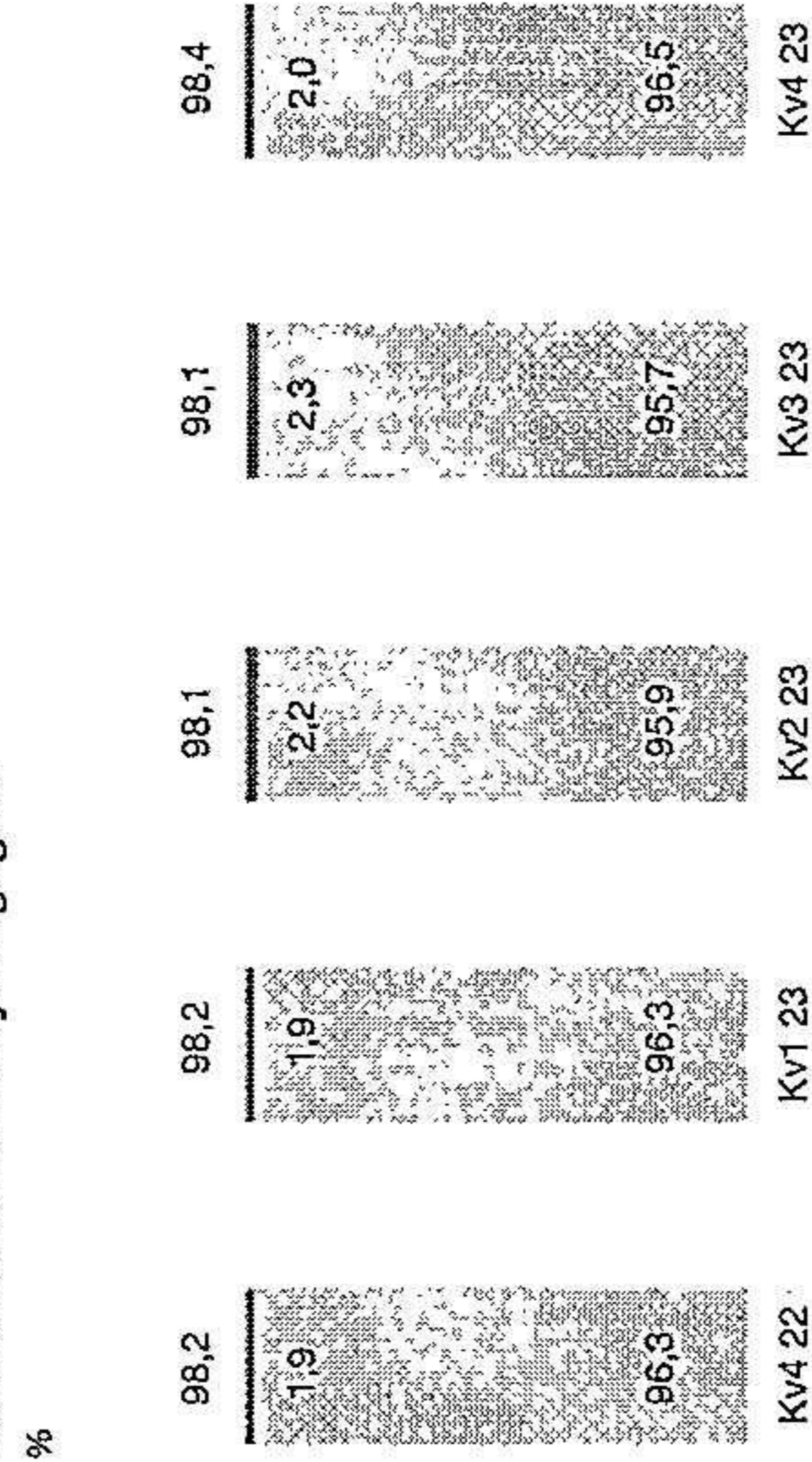
Förvärv

Befintligt bestånd

Valutaeffekter

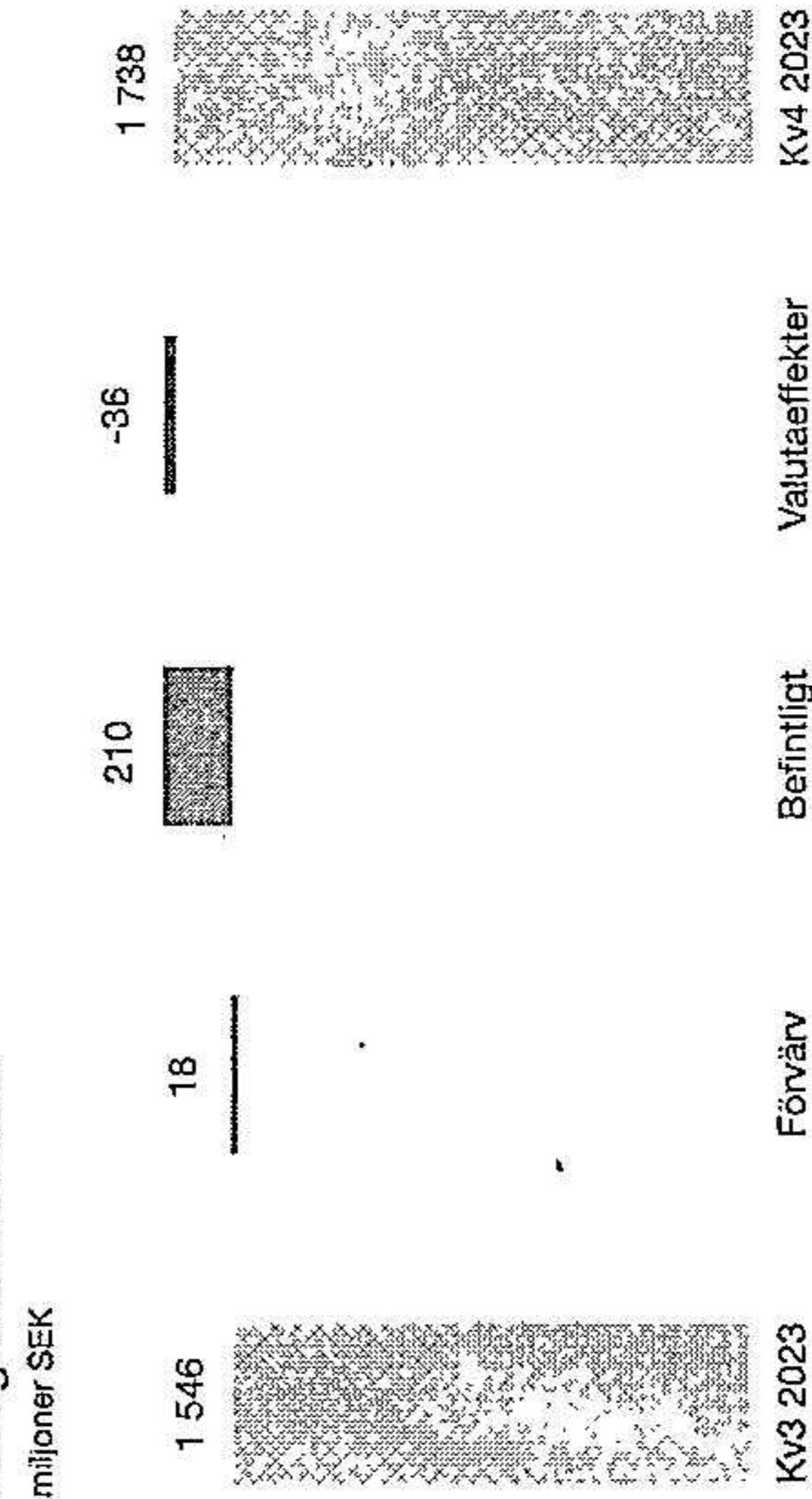
Kv4 2023

### Reell ekonomisk uthyringsgrad



Kv4 2023

### Fastighetskostnader



Förvärv

Befintligt bestånd

Valutaeffekter

Kv4 2023

Reell ekonomisk uthyringsgrad  Justering frivillig vakans



**Driftnetto**

Driftnettet minskade med 4,4% till 2 538 miljoner SEK (2 664), vilket resulterade i en överskottsgrad om 66,0% (69,6%), främst kopplat till påverkan av säsongvariationerna.

**Värdförändring på förvaltningsfastigheter<sup>1</sup>**

Nettoförlusten från realiserade värdförändringar på förvaltningsfastigheter var 5 334 miljoner SEK (4 924), motsvarande -1,6% av verkligt värde. Minskningen i verkligt värde under kvartalet drevs främst av sentimentbaserade avkastningsökningar som övervägde de positiva effekterna av hyreshöjningar och utskiftningarna i Sverige, Tyskland och Finland. Avkastningskravet i värderingen uppgick till i genomsnitt 3,54%, upp från 3,50% i slutet av föregående kvartal. Danmark och Nederländerna såg värdena minska marginellt eftersom hyresprestanda och prisutveckling för ägda bostäder delvis motverkade effekten av ökande avkastning, och Norge upplevde minskningar i ägda bostäders HPI. Dessa negativa rörelser mildrades till viss del av värdeökningar i Tjeckien, Polen och Storbritannien där hyreshöjningar övervägde sentimentbaserade avkastningsökningar.

miljoner SEK	Kv4 2023		12M 2023	
	%	miljoner SEK	%	miljoner SEK
Sverige	-2,7	-2 466	-10,4	-10 385
Tyskland	-3,1	-2 536	-15,5	-14 511
Danmark	-0,2	-158	-5,5	-4 138
Nederländerna	-0,9	-256	-11,7	-3 659
Tjeckien	2,8	678	7,3	1 704
Norge	-2,9	-518	-1,6	-275
Storbritannien	-0,4	-18	9,3	367
Finland	-4,1	-154	-10,0	-404
Polen	5,4	94	10,4	171
<b>Summa</b>	<b>-1,6</b>	<b>-5 334</b>	<b>-8,9</b>	<b>-31 130</b>

<sup>1</sup> För mer information kring värdförändringar, se Not 3.1.

**Räntekostnader**

Förutom bankfinansieringen som avslutades i slutet av Q4 i Tjeckien till ett belopp av 7 017 miljoner SEK, ändrades inte den totala skuldportföljen materiellt, så räntekostnaderna ökade marginellt till 1 404 miljoner SEK (1 334), och den genomsnittliga räntan var 2,9% (2,8%). Vid balansdagen var räntesäkringskvoten 85,9% (75,6%). Heimstaden Bostad beslutade i slutet av kvartalet att dra nytta av de sjunkande räntorna och ökade säkringskvoten. Räntetäckningsgraden för de senaste 12 måna-

dena var 2,0x (2,2x) eftersom skulder med högre räntor blir en större del av den 12 månader bakåtblickande ICR-beräkningen.

**Utländsk valuta**

Heimstaden Bostad har innehav och verksamhet i SEK, EUR, DKK, NOK, CZK, PLN och GBP. Valutaomräkningsdifferenser resulterade i ett övrigt totalresultat förlust om 6 110 miljoner SEK (-3 331), som delvis motverkades av valutakursvinster om 3 023 miljoner SEK (1 308), främst häntoförigt till till utvecklingen i EUR/SEK under kvartalet.

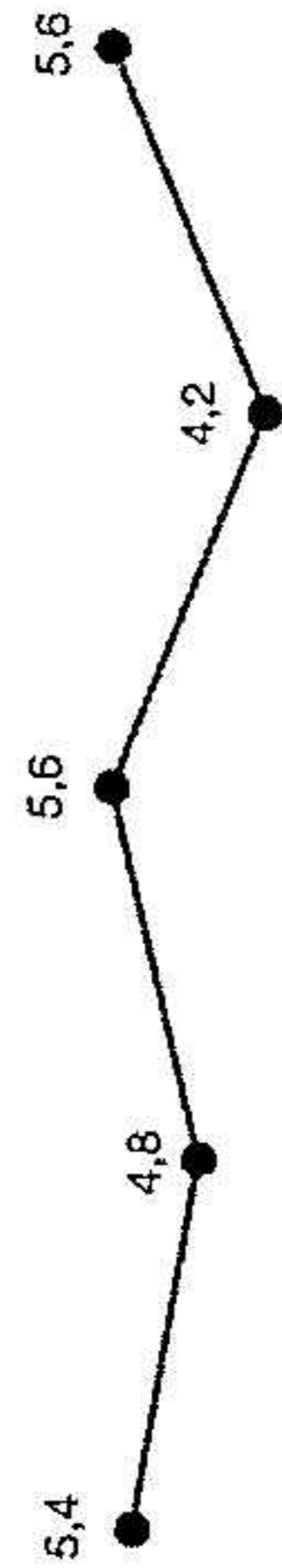
**Kassaflöde**

miljoner SEK	Kv4 2023	Kv3 2023	12M 2023	12M 2022
Löpande verksamheten	547	534	1 926	5 107
Investeringsverksamheten	-2 597	-1 190	-7 029	-28 257
Finansieringsverksamheten	6 613	-814	6 826	12 399
Valutaeffekter	-74	16	168	628
<b>Nettoförförändring</b>	<b>4 489</b>	<b>-1 455</b>	<b>1 891</b>	<b>-10 123</b>
Ingående balans - likvida medel	6 787	8 242	9 385	19 508
<b>Utgående balans - likvida medel</b>	<b>11 276</b>	<b>6 787</b>	<b>11 276</b>	<b>9 385</b>

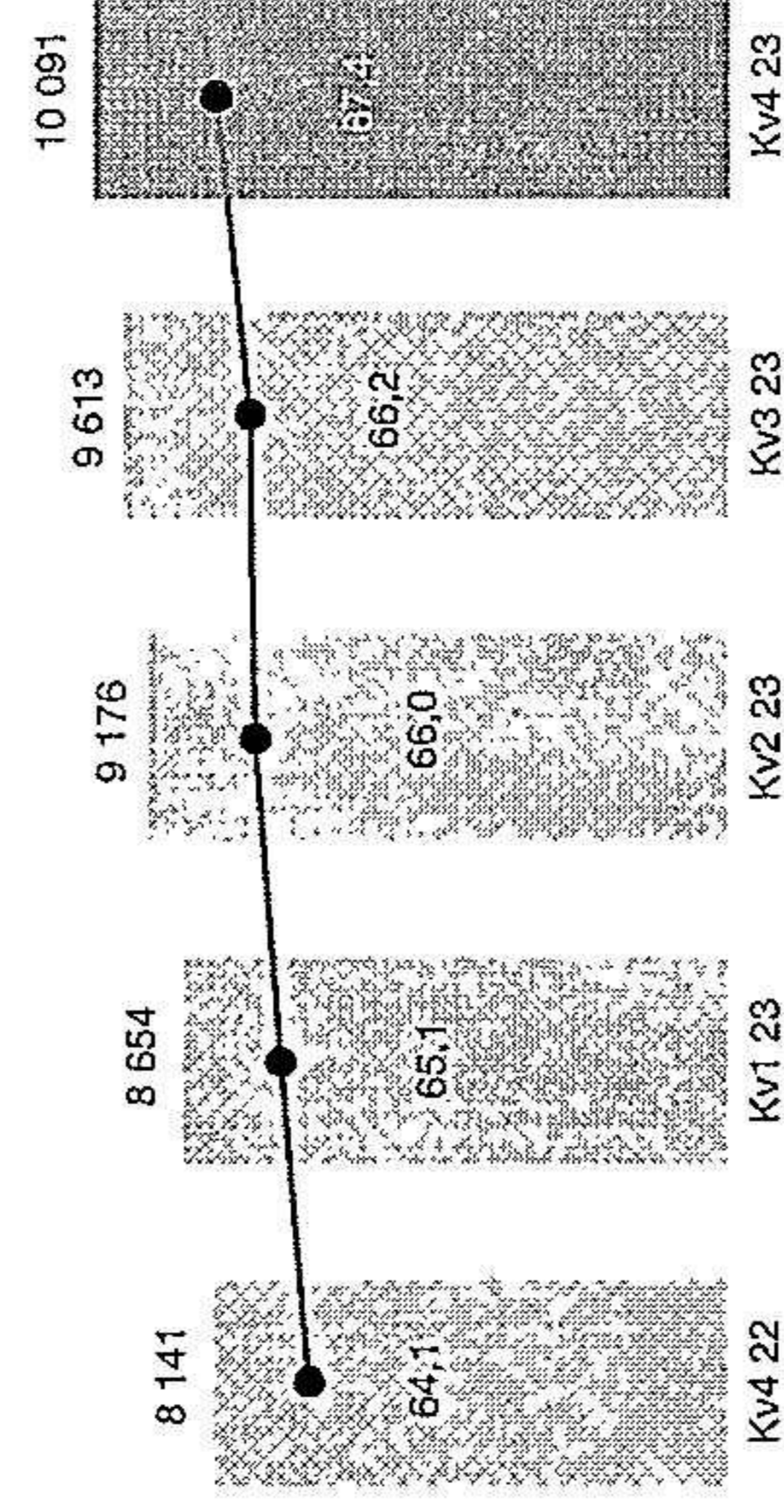
Kassaflöde från den löpande verksamheten var 1 760 miljoner SEK (2 342). Betalda räntor och skatter under perioden uppgick till 1 213 miljoner SEK (1 808) vilket resulterade i en nettoförförändring från den löpande verksamheten på 547 miljoner SEK (534). Den huvudsakliga skillnaden mellan rörelseresultat och kassaflöde från verksamheten är realiserade värdförändringar på förvaltningsfastigheter på -5 334 miljoner SEK (-4 924).

Kassaflöde från investeringsverksamheten var -2 597 miljoner SEK (-1 190) och inkluderade investeringar i förvaltningsfastigheter på -2 029 miljoner SEK (-2 007), och nettoförsäljning av fastigheter på 900 miljoner SEK (281), majoriteten relaterade till förvaltningsfastigheter i Danmark och Nederländerna.

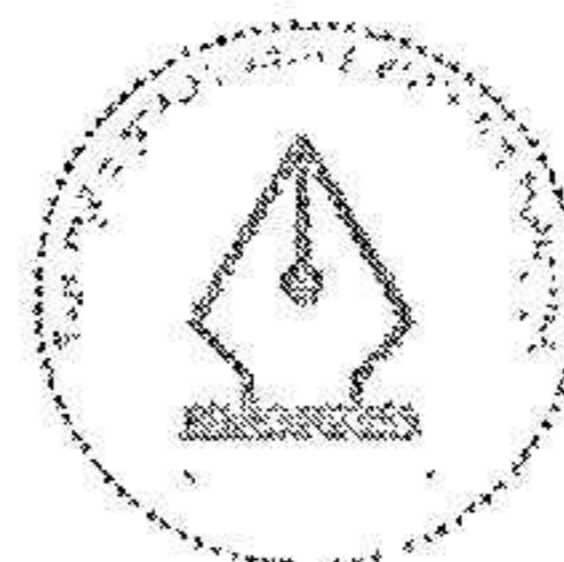
Kassaflöde från finansieringsverksamheten var positivt med 6 613 miljoner SEK (-814), främst på grund av den större bankfinansieringen som avslutades i slutet av kvartalet i Tjeckien. Koncernens kassaposition ökade till 11 276 miljoner SEK.

**Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd %****Driftnetto och överskottsgrad**

Senaste 12 månader, miljoner SEK / %



■ Driftnetto ● Driftnetto minimal %



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

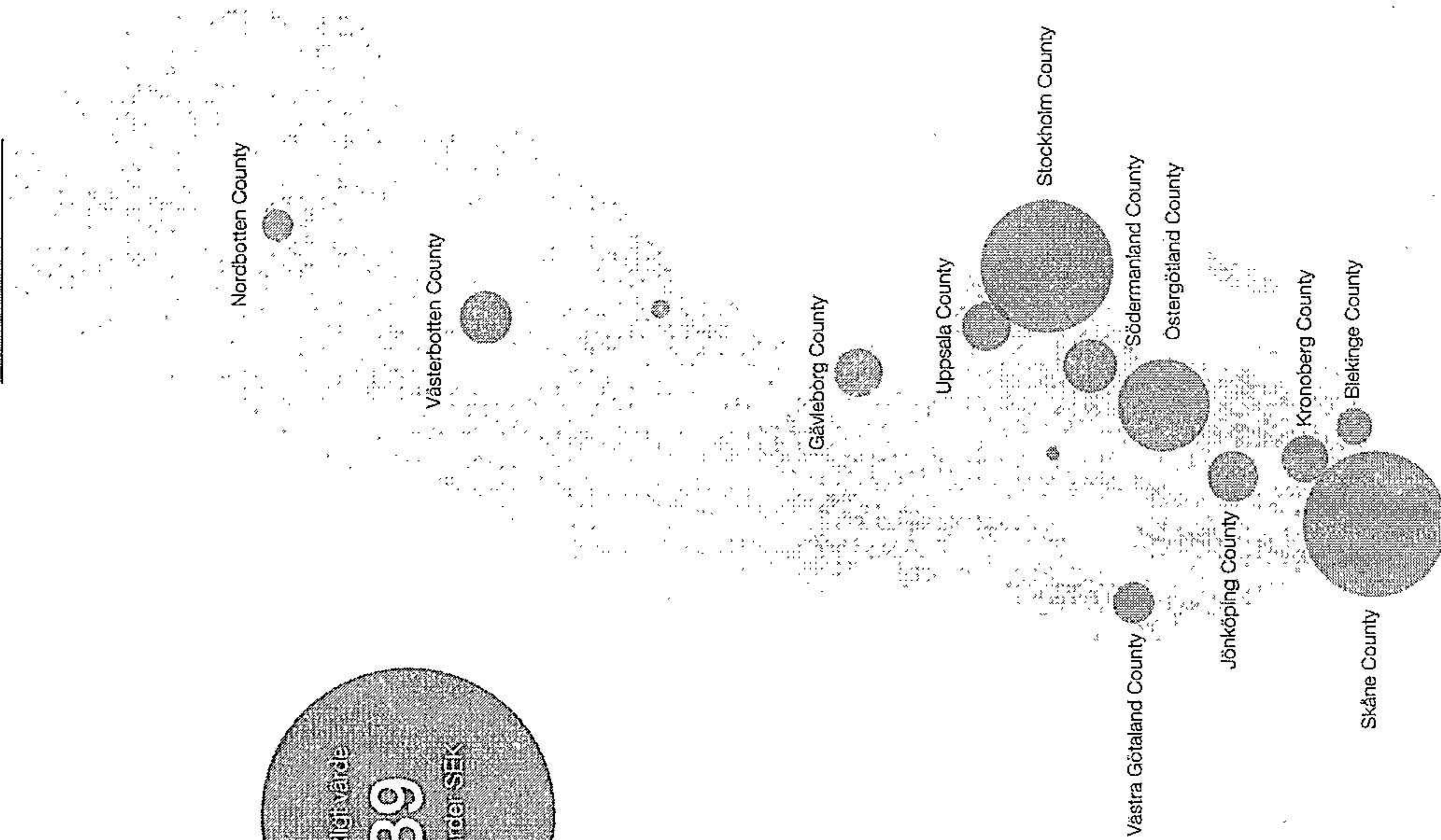
Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

# Sverige

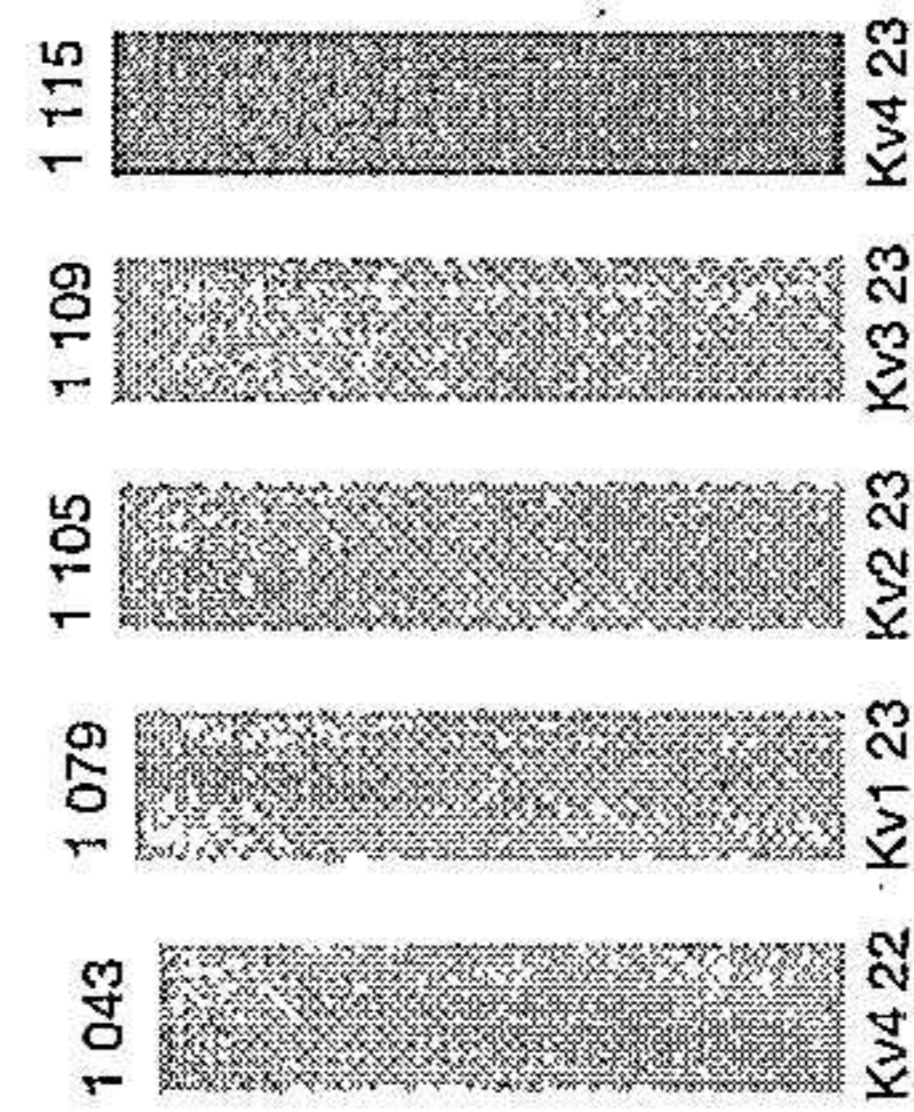
	Kv4 2023	Kv3 2023	Kv4 2022	12M 2023	12M 2022
Hysesintäkter	1 155	1 109	1 043	4 448	4 113
Driftnetto	634	723	516	2 566	2 132
Överskottsgrad	54,9	65,2	49,5	57,7	51,8
Hysesintäktstillväxt i jämförbart bestånd	5,2	4,8	2,8	4,6	3,0
Reell ekonomisk uthyringsgrad	99,0	99,0	99,2	99,0	99,1
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	89 262	91 148	96 851	89 262	96 851
Värdetförändring	-2 466	-2 321	-4 540	-10 385	-6 632
Investeringar	789	774	1 432	3 000	4 675
Genomsnittligt direktavkastningskrav	3,3	3,3	2,8	3,3	2,8
Förvärv	-	-	147	24	2 134
Avyttringar	-210	-	-	-243	-471

*1. Direktavkastningen appliceras på det anlagda fastighetsgenererade kassaflödet för att bestämma fastighetsens värdebrng. Avkastningen motsvarar värdebransens marknadsanlaganden i varje segment.*

Verkligt värde  
**89**  
miljarder SEK

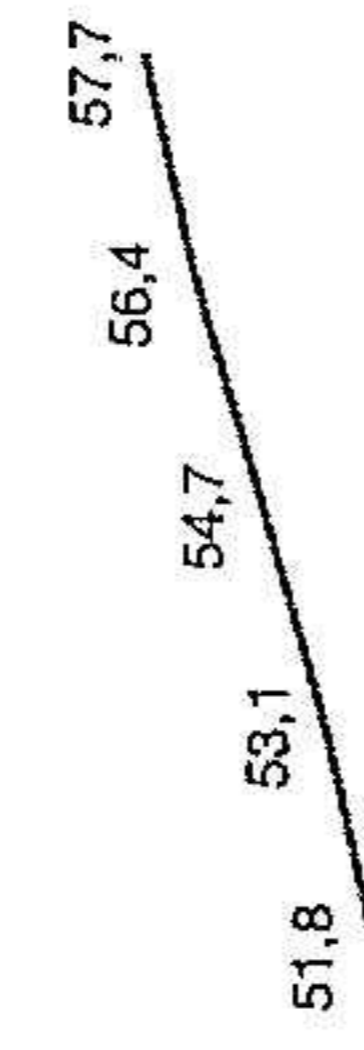


## Hysesintäkter



## Driftnetto

Senaste tolv månaderna, %



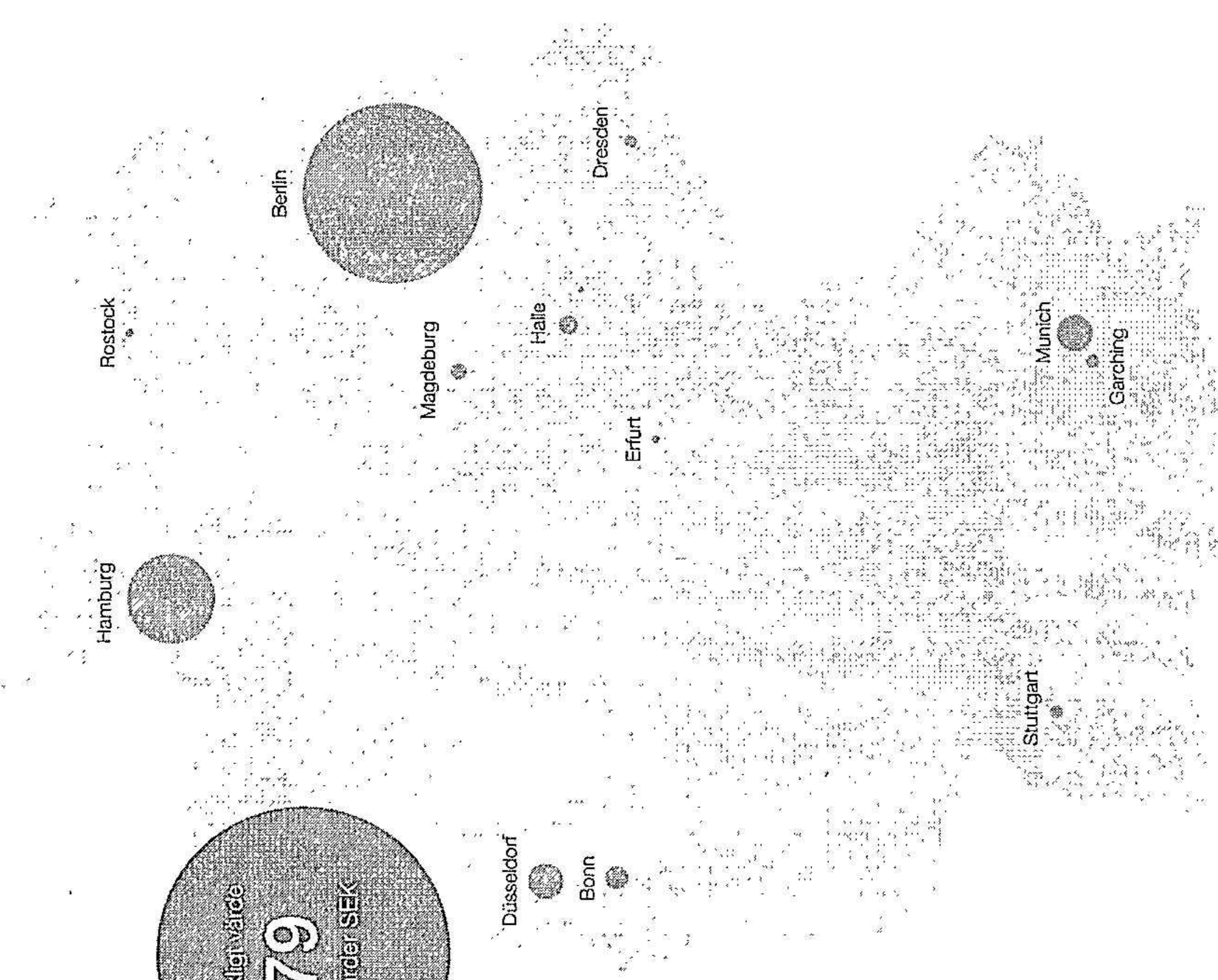
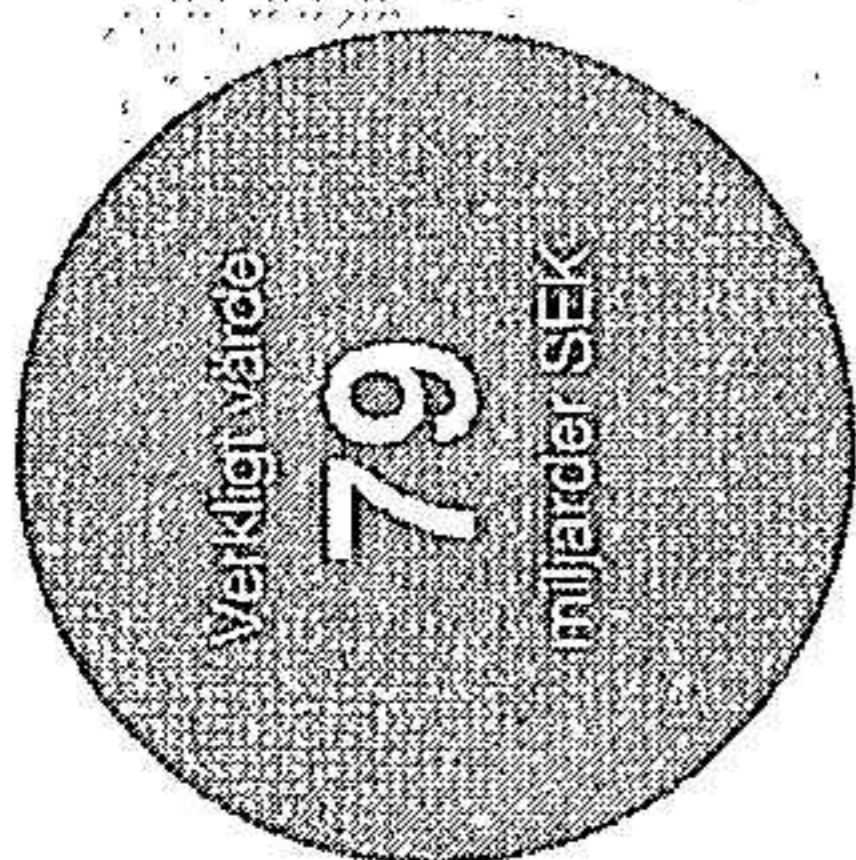
## Värdetförändring

%

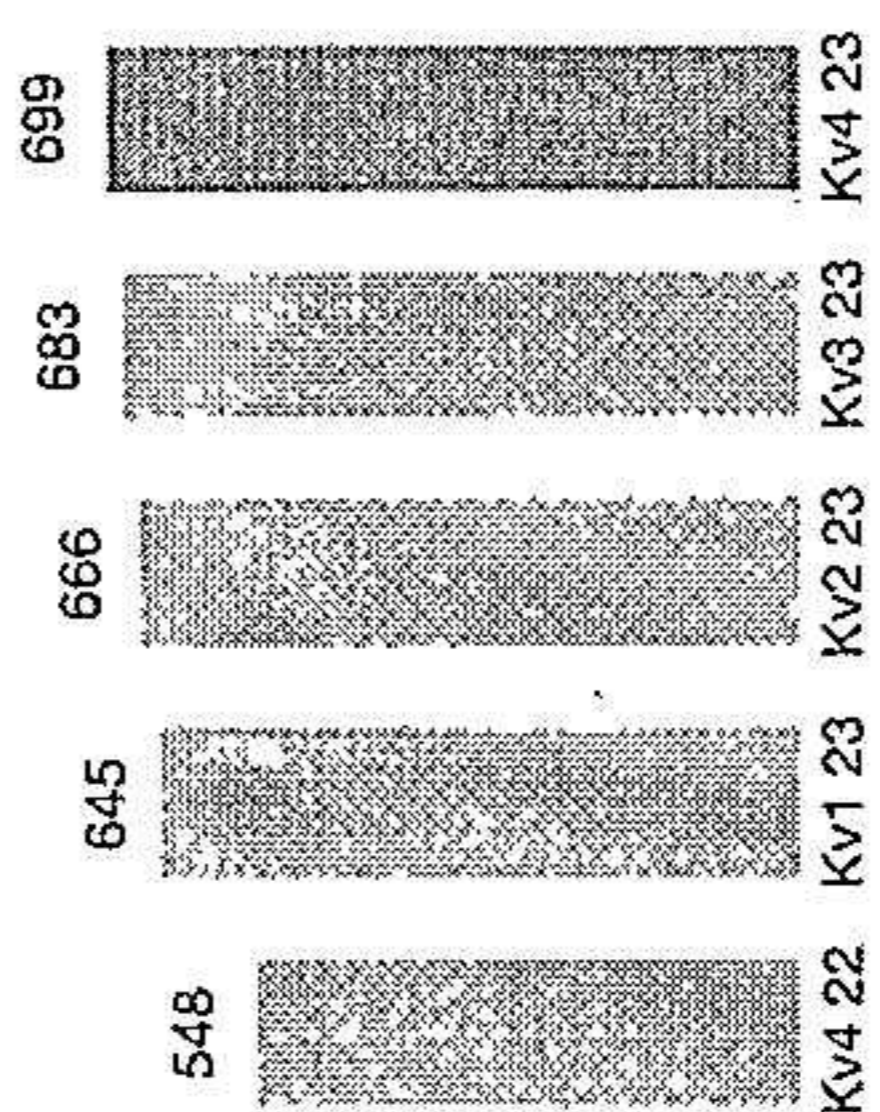


# Tyskland

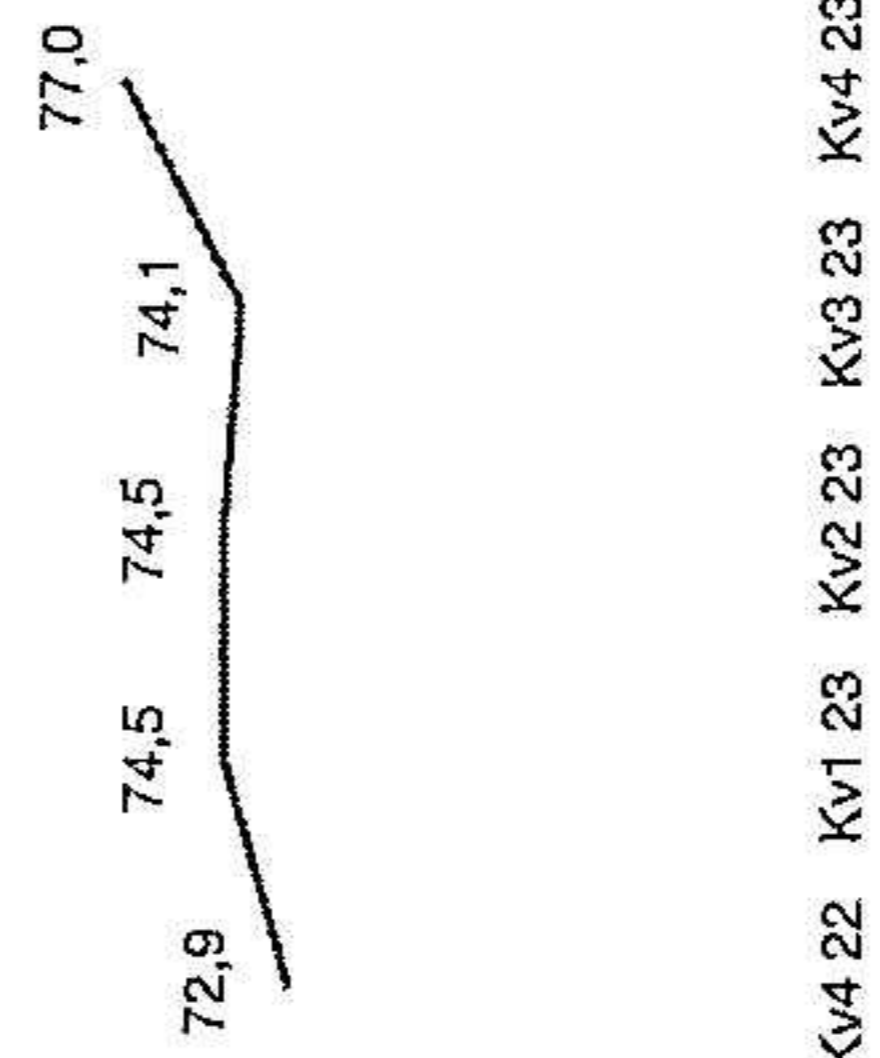
	Kv4 2023	Kv3 2023	Kv4 2022	12M 2023	12M 2022
Hysesintäkter	699	683	548	2 693	2 065
Driftnetto	565	500	375	2 074	1 505
Överskottsgrad	80,7	73,3	68,4	77,0	72,9
Hysesintäktsnivå i jämförbart bestånd	8,5	3,6	2,8	5,7	7,8
Reell ekonomisk uthyringsgrad	99,7	99,2	98,3	99,3	98,4
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	79 404	84 595	92 820	79 404	92 820
Värdetförändring	-2 536	-2 130	-1 404	-14 511	3 130
Investeringar	324	149	120	873	666
Genomsnittligt direktavkastningskrav	2,7	2,7	2,5	2,7	2,5
Förvärv	-	-	8 982	-	11 601
Avyttringar	-	-	-	-	-26



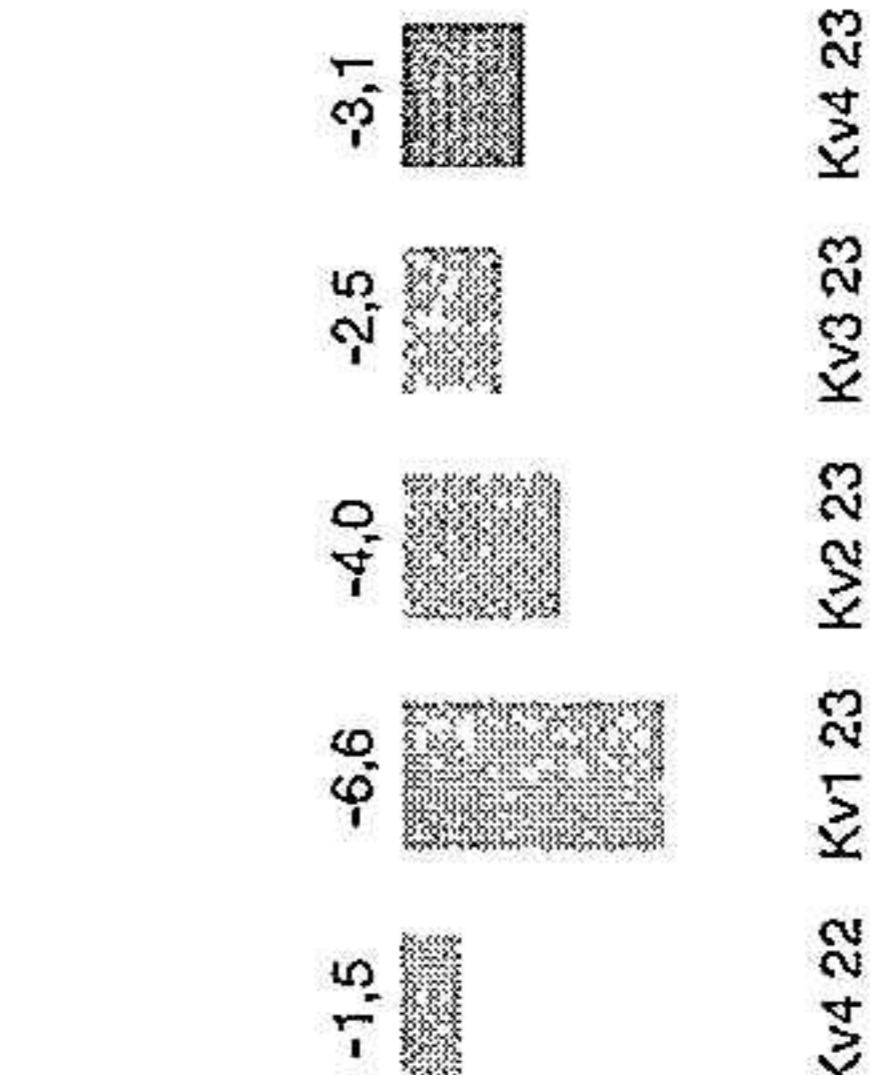
## Hysesintäkter



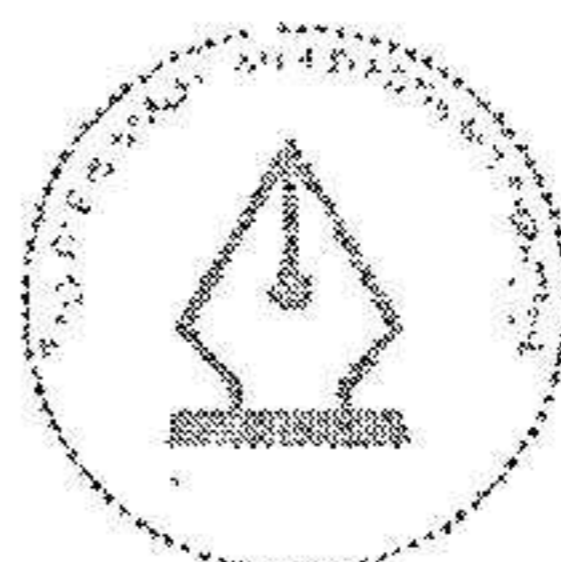
## Driftnetto



## Värdeförändring



\* Direktavkastningen appliceras på det antagna fastighetsgenererade kassaflödet för att bestämma fastighetsvärdet. Avkastningen motsvarar värderarnas marknadsavkastningen i varje segment.

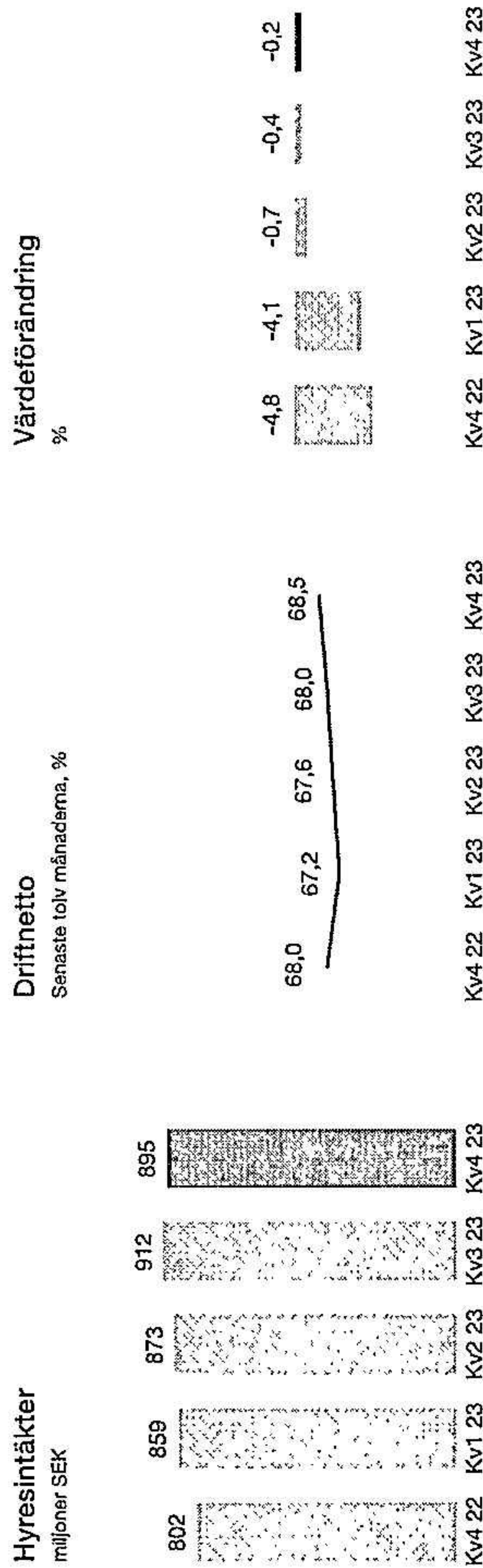
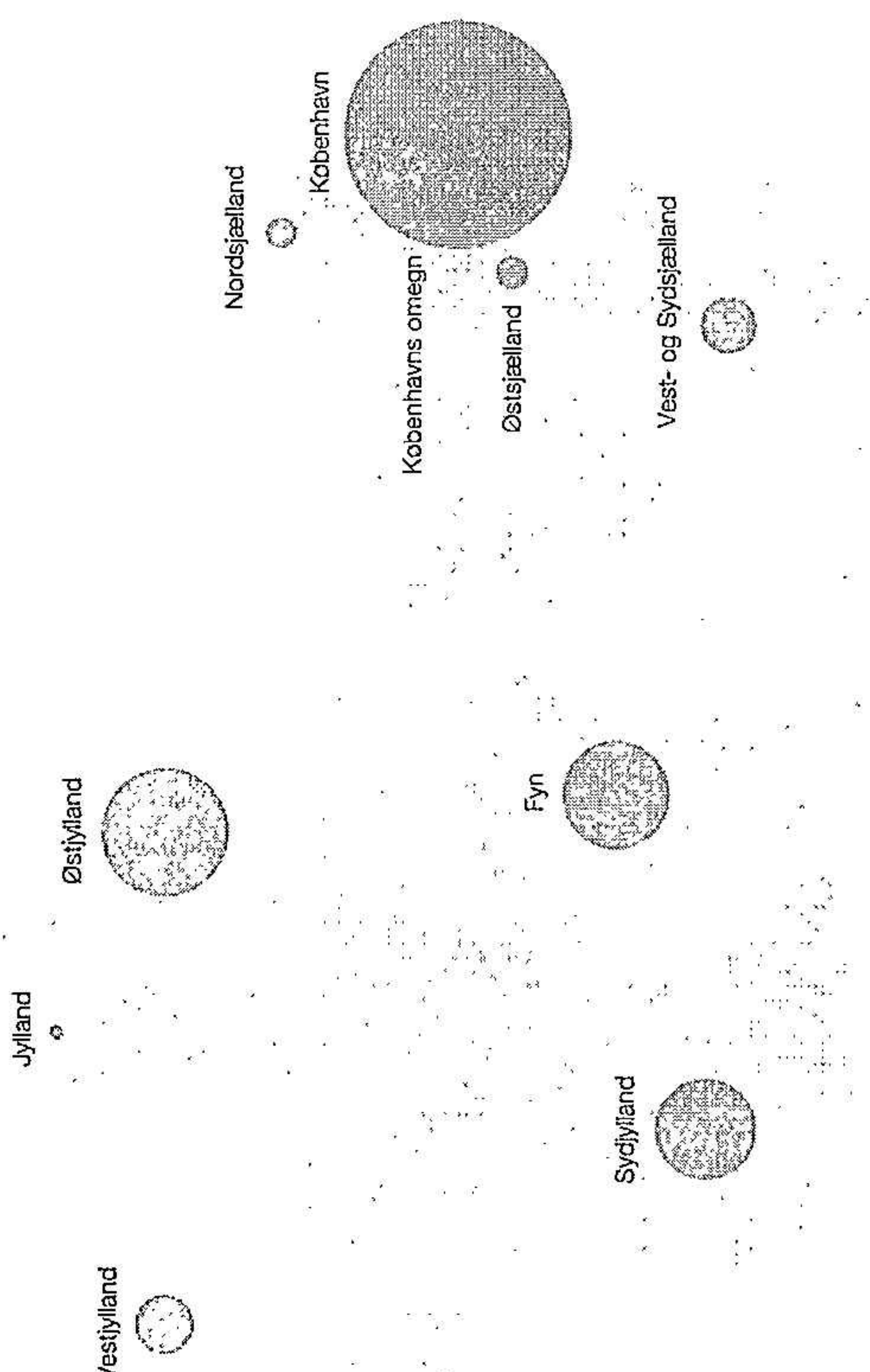
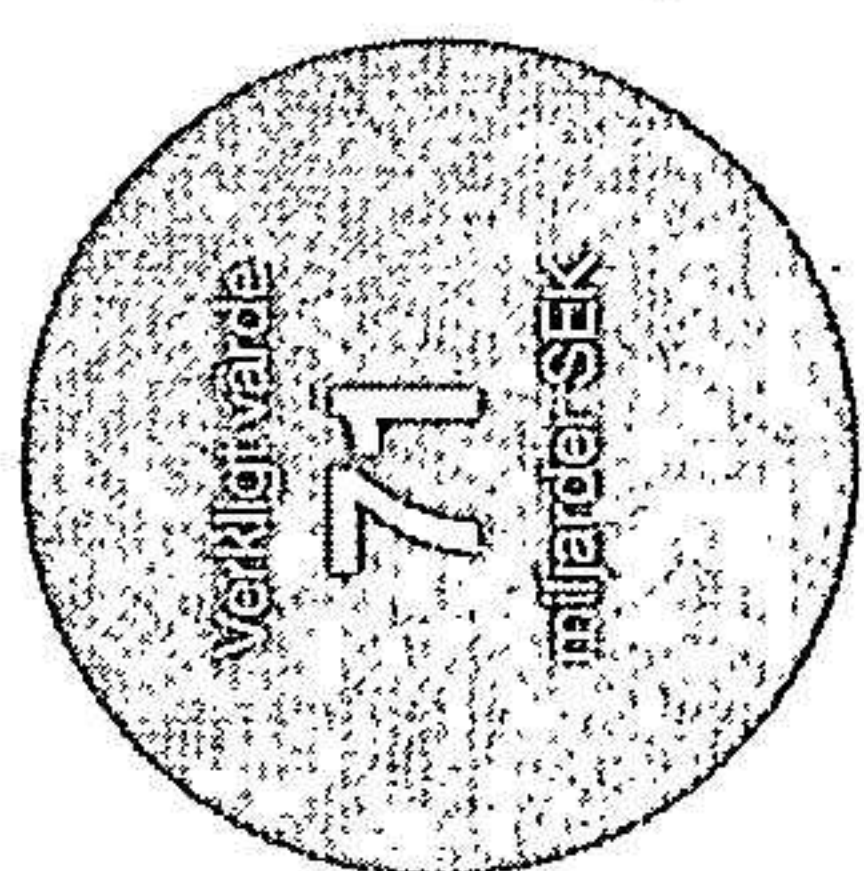


This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

# Danmark

	Kv4 2023	Kv3 2023	Kv4 2022	12M 2023	12M 2022
Hysesintäkter	miljoner SEK	912	802	3 539	3 026
Driftnetto	miljoner SEK	649	520	2 425	2 057
Överskottsgrad	%	71,2	64,8	68,5	68,0
Hysesintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	0,5	4,5	1,3	5,7
Reell ekonomisk uthyringsgrad	%	97,2	97,0	97,1	98,0
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	71 446	73 640	71 446	73 640
Värdetförändring	miljoner SEK	-158	-3 713	-4 138	-3 856
Investeringar	miljoner SEK	207	265	923	1 310
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	4,2	4,1	3,9	3,9
Förvärv	miljoner SEK	36	6	863	3 523
Avyttringar	miljoner SEK	-406	-19	-	-16

\* Direktavkastningen appliceras på det antagna fastighetsgenererade kassaflödet för att bestämma fastighetens värdering. Avkastningen motsvarar värderarnas marknadsantaganden i varje segment.



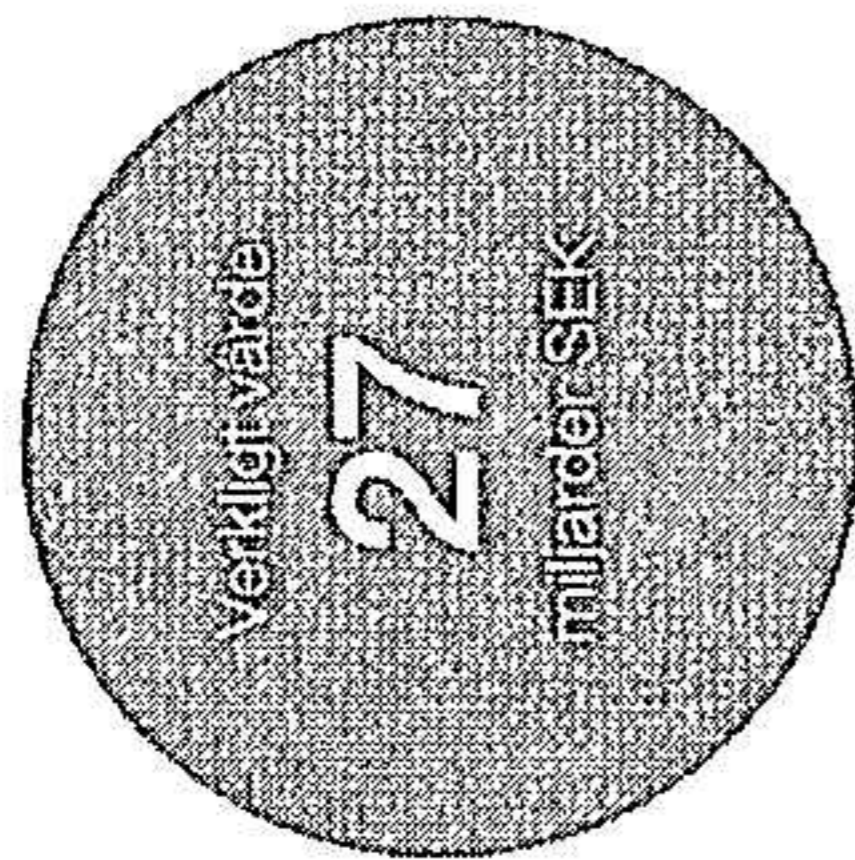
This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

# Nederländerna

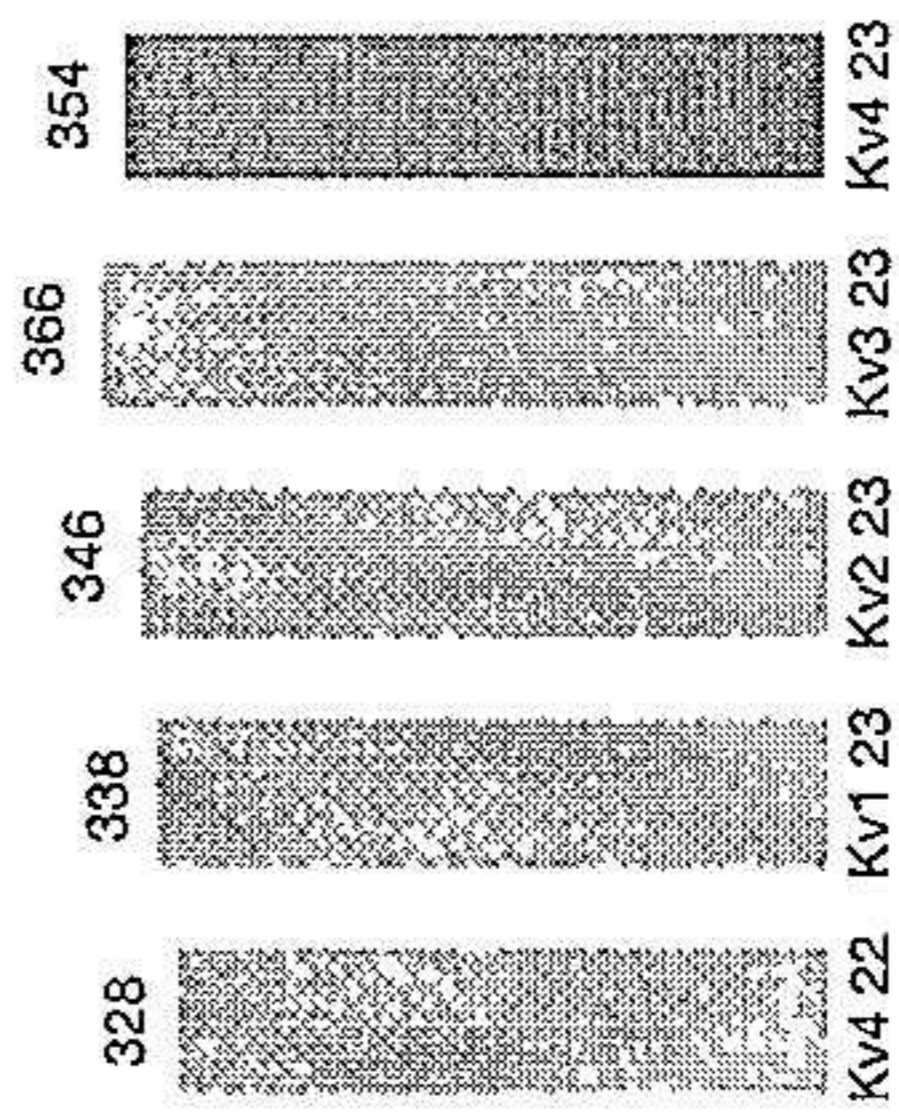
	Kv4 2023	Kv3 2023	Kv4 2022	12M 2023	12M 2022
Hysesintäkter	354	366	328	1 404	1 242
Driftnetto	253	278	218	1 051	810
Överskottsgrad	71,6	76,0	66,5	74,8	65,3
Hysesintäkstillväxt i jämförbart bestånd	4,6	4,1	4,9	4,6	3,7
Reell ekonomisk uthyringsgrad	99,7	99,7	99,7	99,7	99,7
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	27 337	28 181	30 048	27 337	30 048
Värdetförändring	-256	-143	-1 384	-3 659	-750
Investeringar	191	188	343	838	873
Genomsnittligt direktavkastningskrav	3,7	3,7	3,3	3,7	3,3
Förvärv	613	-	-	613	196
Avyttringar	-99	-82	-17	-251	-33

\* Direktavkastningen appliceras på det antagna fastighetsgenererade kassaflödet för att bestämma fastighetens värde. Avkastningen motsvarar värderarnas marknadsanslaganden i varje segment.



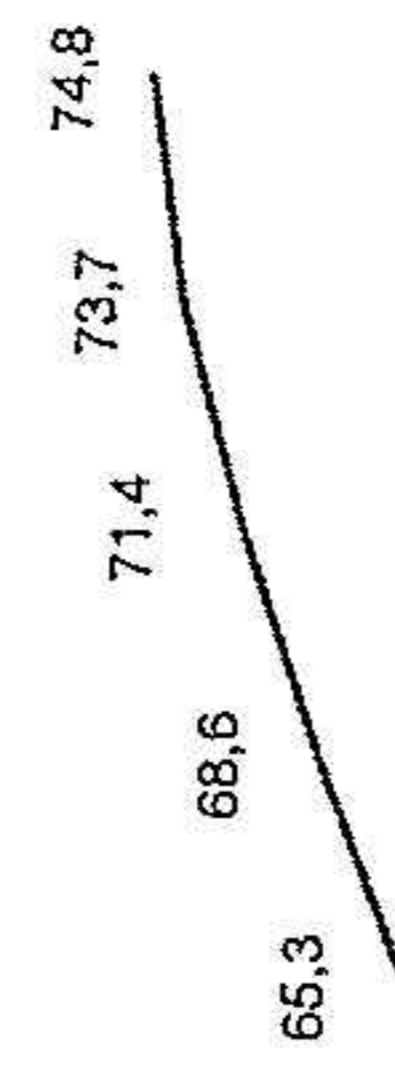
## Hysesintäkter

miljoner SEK



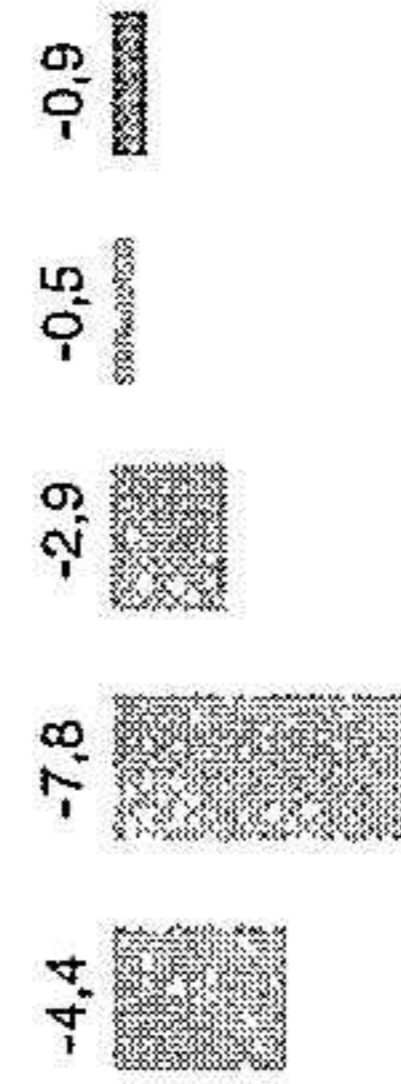
## Driftnetto

Senaste tolv månaderna, %

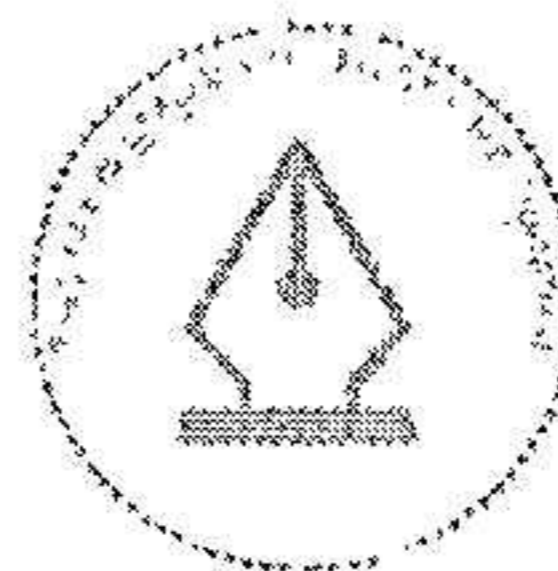


## Värdetförändring

%



Kv4 22 Kv1 23 Kv2 23 Kv3 23 Kv4 23



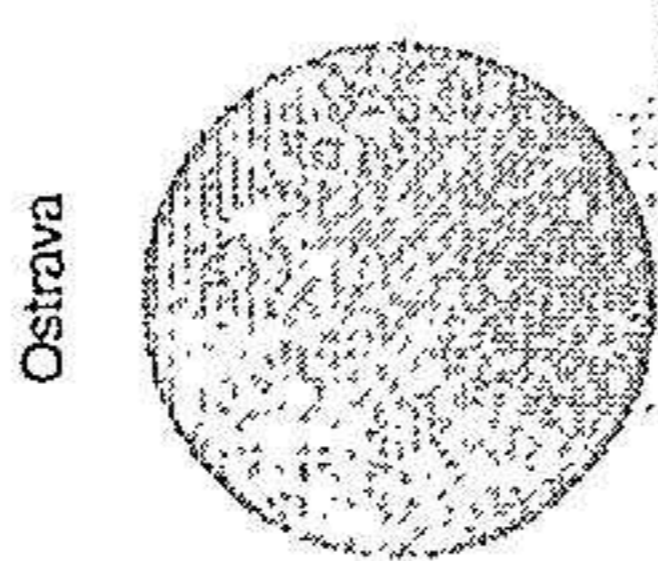
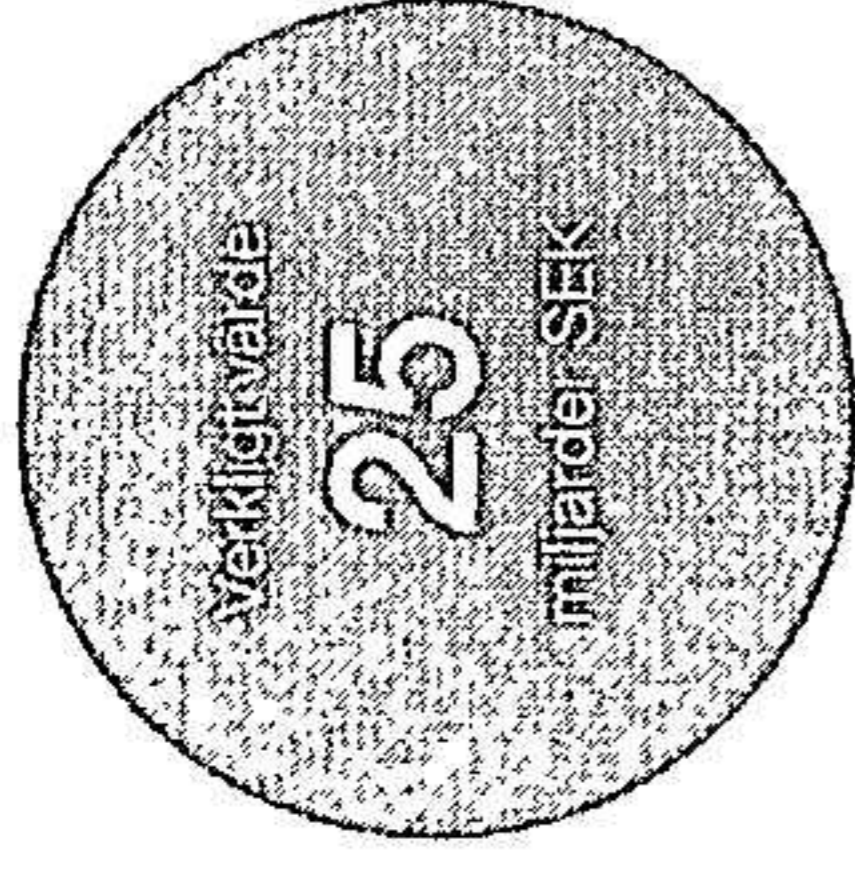
This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

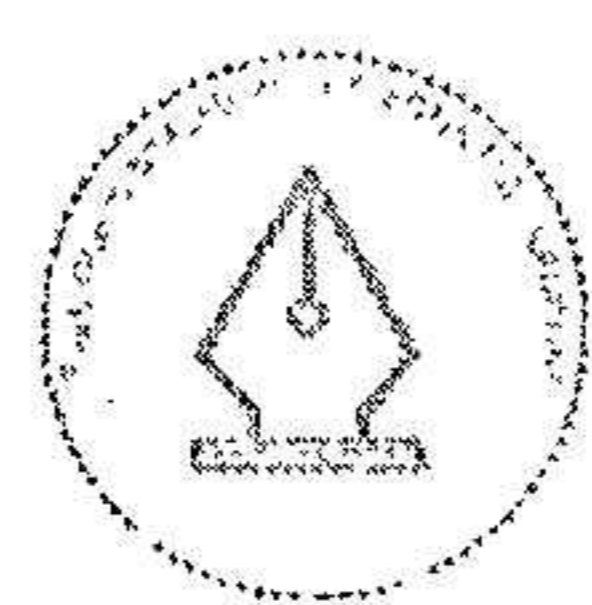
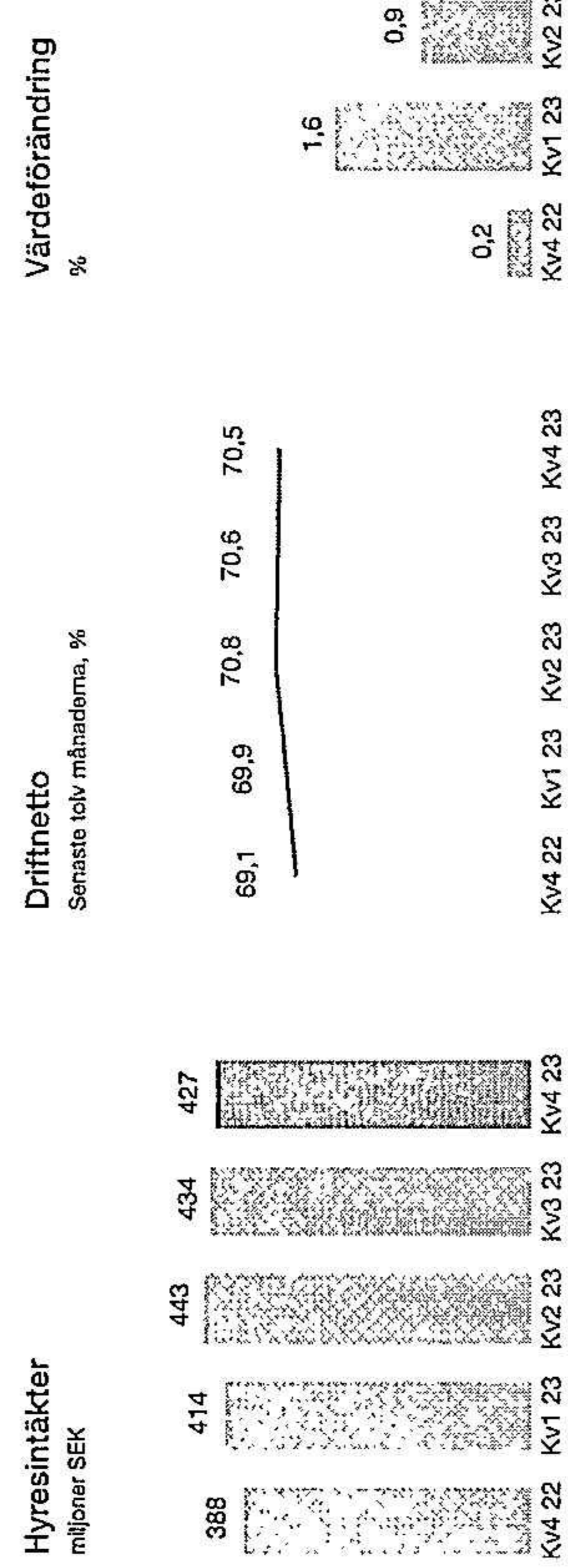
# Tjeckien

		Kv4 2023	Kv3 2023	Kv4 2022	12M 2023	12M 2022
Hyresintäkter	miljoner SEK	427	434	388	1 718	1 382
Driftnetto	miljoner SEK	280	307	253	1 211	955
Överskottsgrad	%	65,5	70,9	65,3	70,5	69,1
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	9,0	10,1	12,6	12,5	9,1
Reell ekonomisk uthyringsgrad	%	97,0	96,4	97,1	96,8	96,9
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	25 185	25 509	23 443	25 185	23 443
Värdetförändring	miljoner SEK	678	400	51	1 704	2 372
Investeringar	miljoner SEK	239	210	314	773	784
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	4,7	4,7	4,6	4,7	4,6
Förvärv	miljoner SEK	-	-	-	-	-
Avyttringar	miljoner SEK	-12	-19	-	-36	-2

\* Direktavkastningen appliceras på det antagna fastighetsgenererade kassaflödet för att bestämma fastighetens värdering. Avkastningen motsvarar värderarnas marknadsvärden i varje segment.



Pilsen

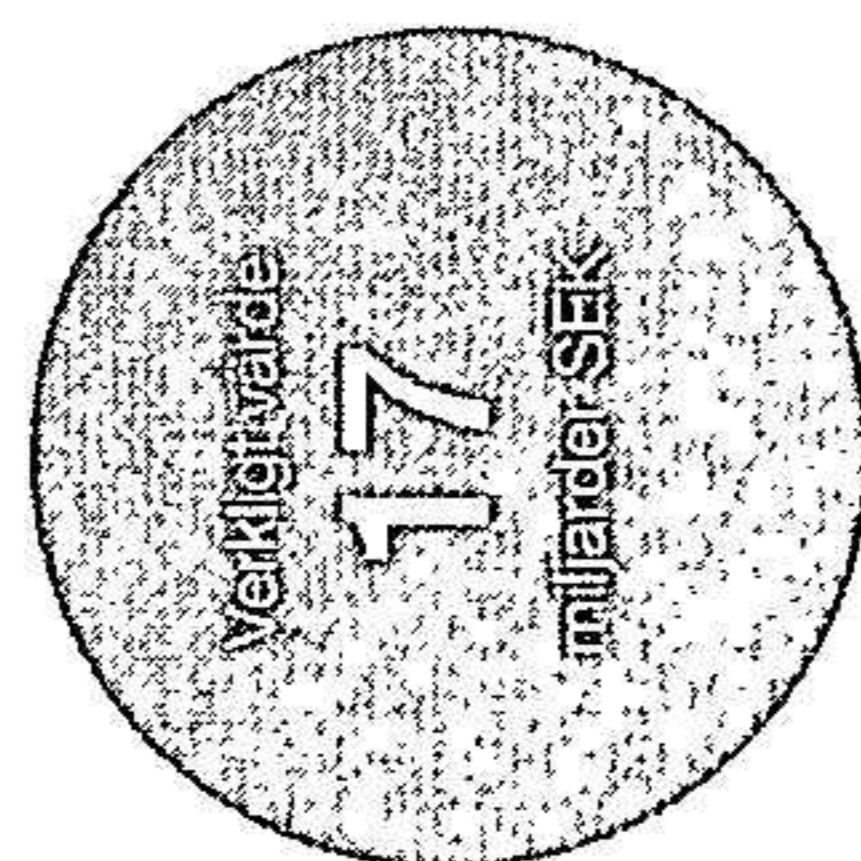


This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

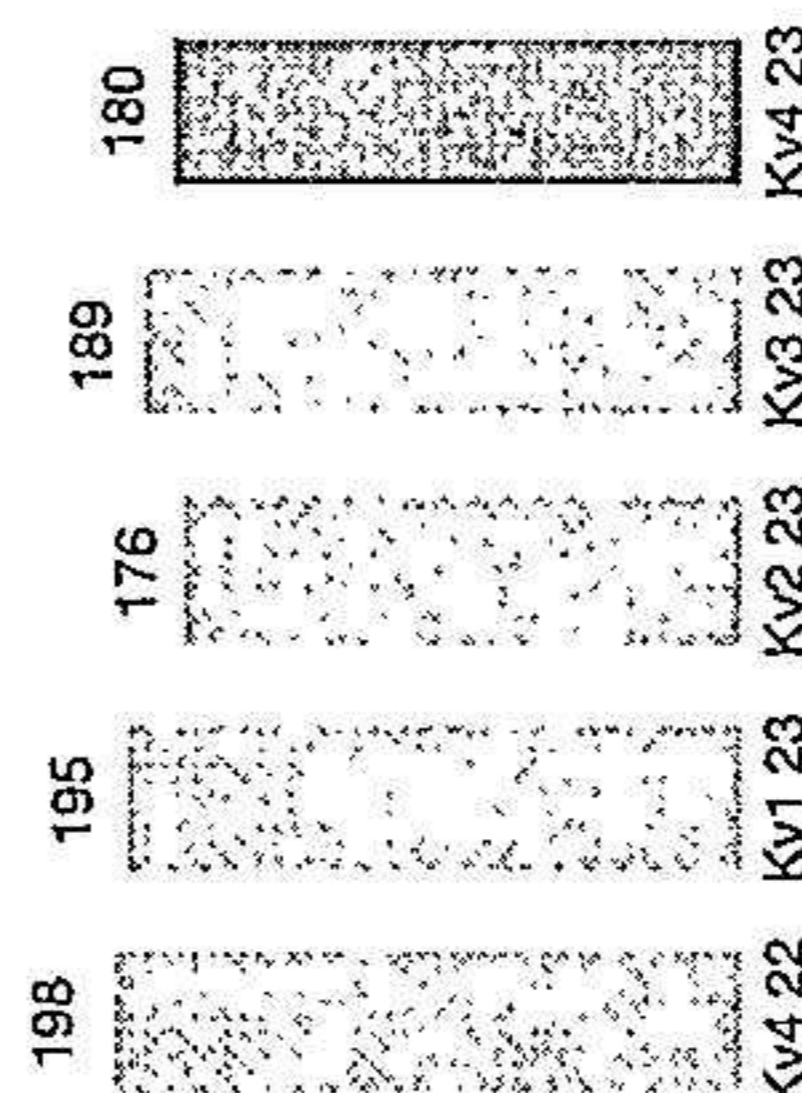
# Norge

	Kv4 2023	Kv3 2023	Kv4 2022	12M 2023	12M 2022
Hysesintäkter	180	189	198	741	758
Driftnetto	128	142	145	556	511
Överskottsgrad	70,8	74,9	73,0	75,1	67,3
Hysesintäktsnivå i jämförbart bestånd	7,6	6,3	8,4	7,3	8,2
Reell ekonomisk uthyringsgrad	99,6	99,6	99,4	99,5	98,1
Verkligt värde på förvalningsfastigheter	17 109	18 170	20 338	17 109	20 338
Värdetförändring	-518	-464	-723	-275	254
Investeringar	-34	31	103	107	366
Genomsnittligt direktavkastningskrav	3,2	3,2	3,0	3,2	3,0
Förvärv	-	-	0	-	125
Avyttringar	-	-189	-108	-1 512	-113



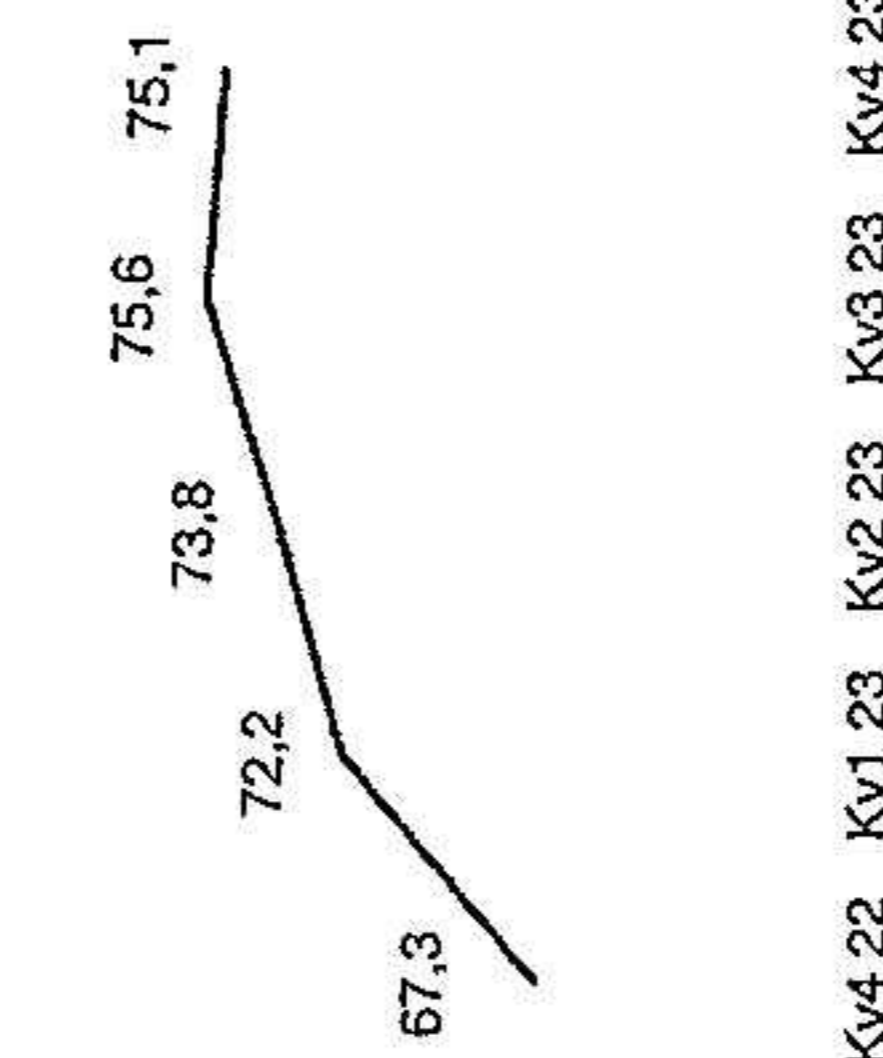
\* Direktavkastningen appliceras på det antagna fastighetsgenererade kassaflödet för att bestämma fastighetens värdeering. Avkastningen motsvarar värderingens marknadsvärde i varje segment.

## Hysesintäkter



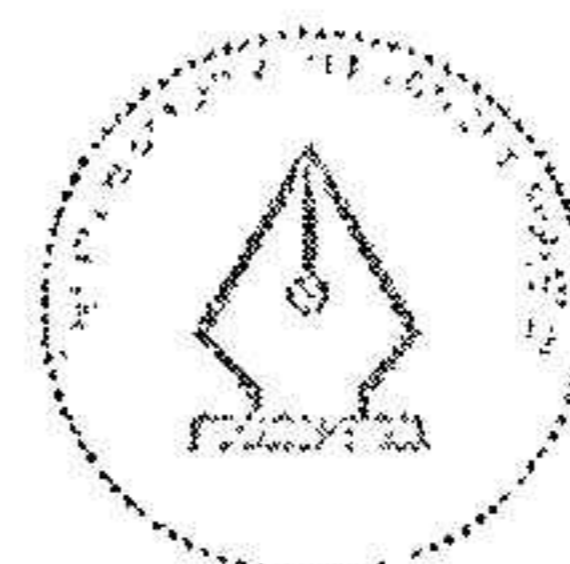
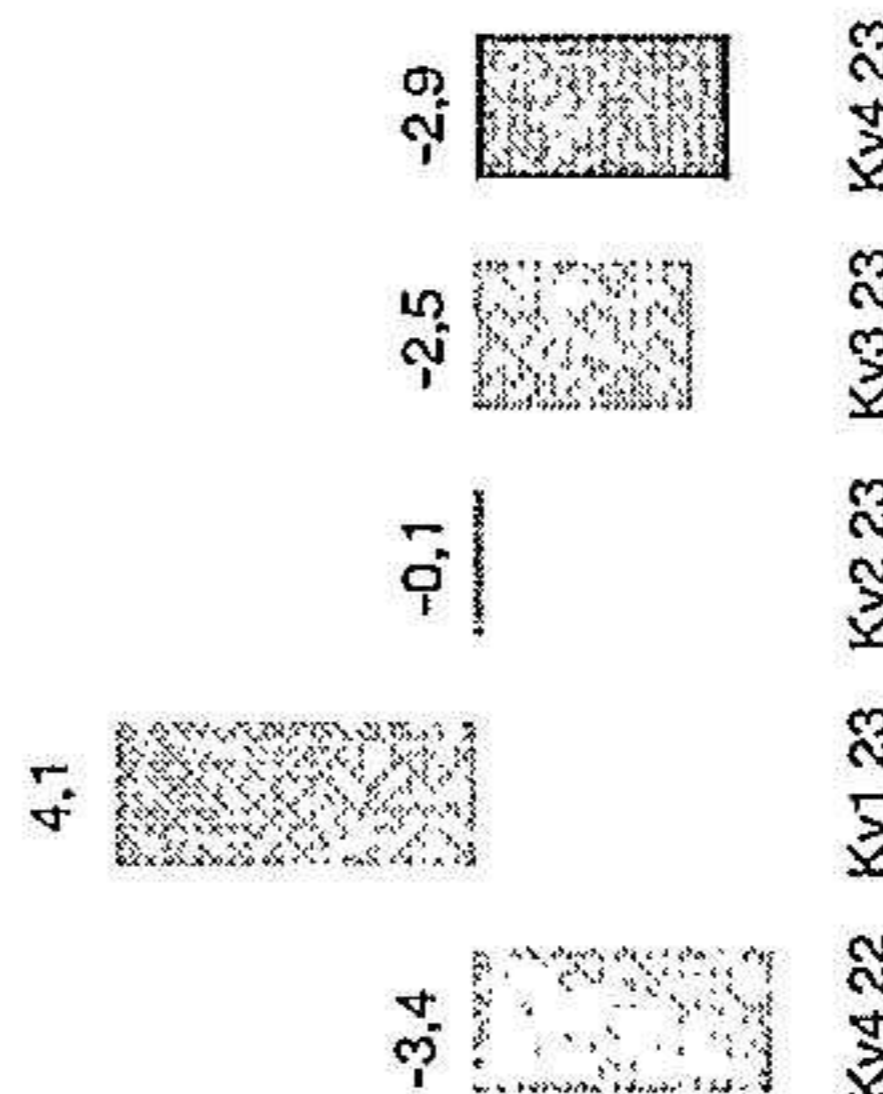
## Driftnetto

Senaste tolv månaderna, %



## Värdetförändring

%

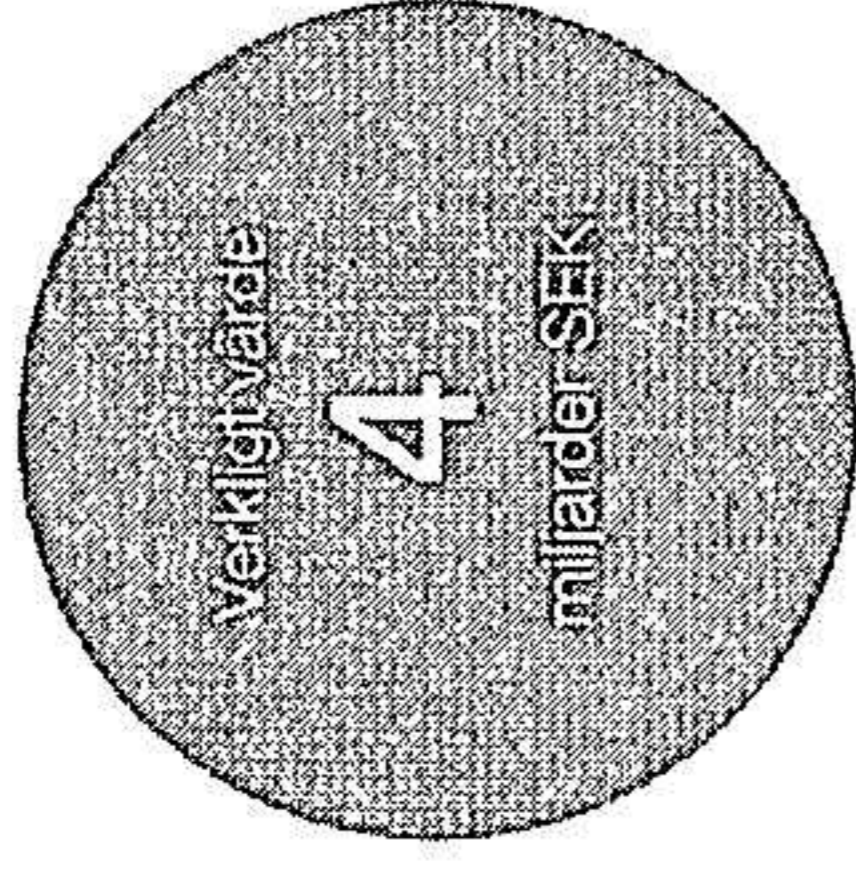


This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

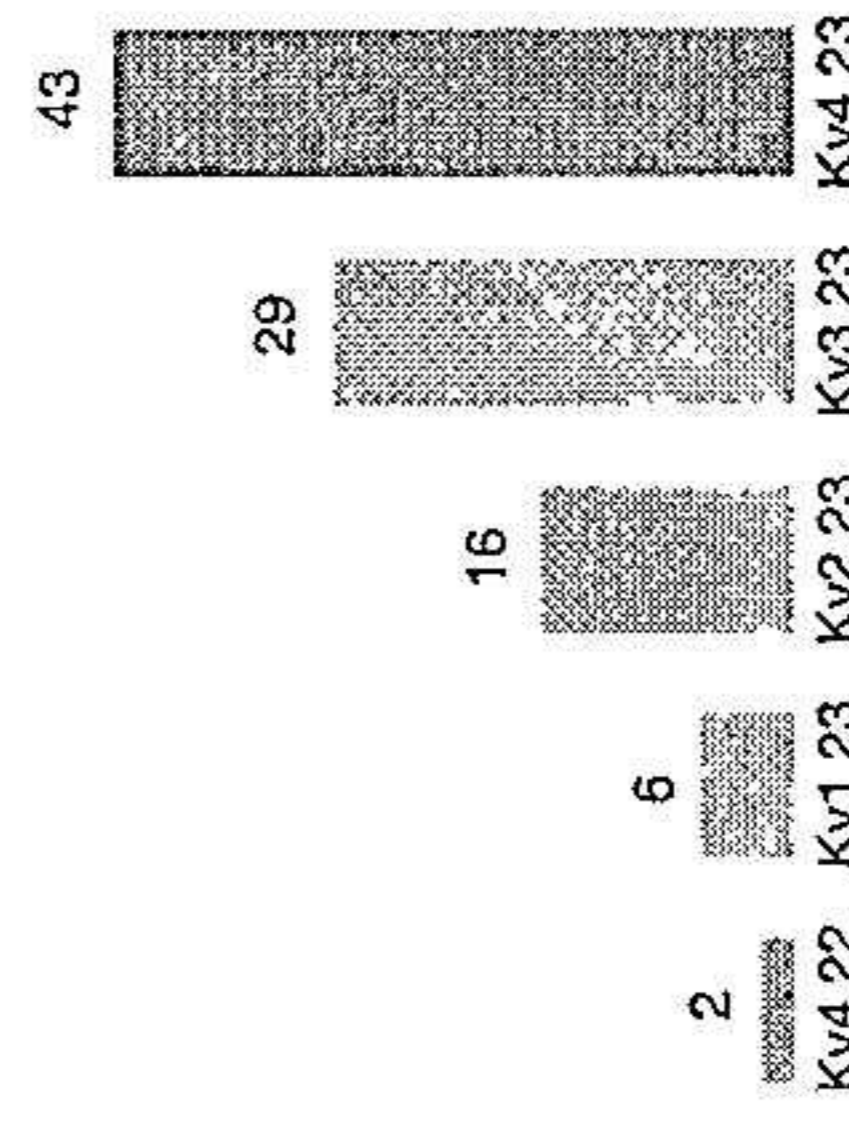
# Storbritannien

	Kv4 2023	Kv3 2023	Kv4 2022	12M 2023	12M 2022
Hysesintäkter miljoner SEK	43	29	2	95	8
Driftnetto miljoner SEK	29	7	0	42	1
Överskottsgrad %	67,4	23,7	N/A	44,0	N/A
Hysesintäktsnivå i jämförbart bestånd %	5,3	5,1	N/A	3,6	N/A
Reell ekonomisk utnyttjningsgrad %	94,7	83,2	100,0	87,7	99,2
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter miljoner SEK	4 305	4 268	2 854	4 305	2 854
Värdet förändring miljoner SEK	-18	97	-33	367	131
Investeringar miljoner SEK	210	293	464	1 070	1 381
Genomsnittligt direktavkastningskrav %	4,5	4,4	4,6	4,5	4,6
Förvärv miljoner SEK	-	-	-	-	268
Avyttringar miljoner SEK	-	-	-	-	-

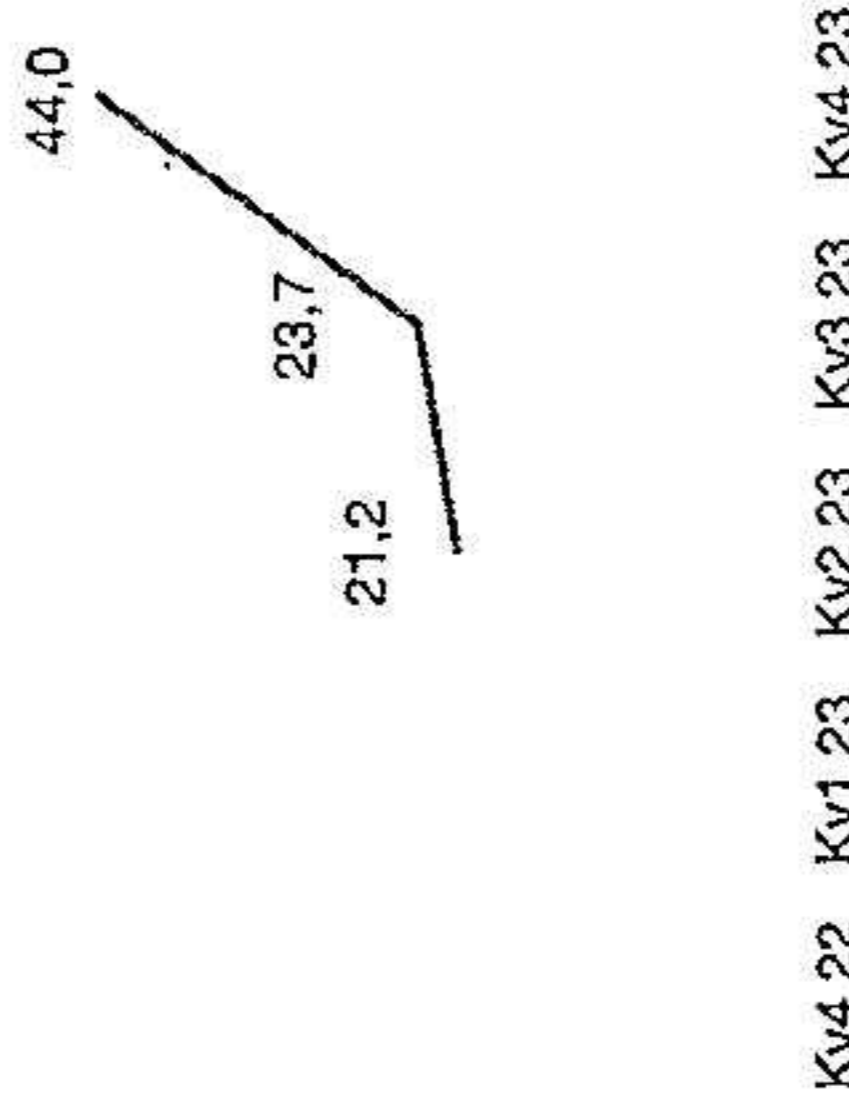


\* Direktavkastningen appliceras på del antagna fastighetsgenererade kassaflödet för att bestämma fastighetens värdering. Avkastningen motsvarar värdebraras marknadsavkastningen i varje segment.

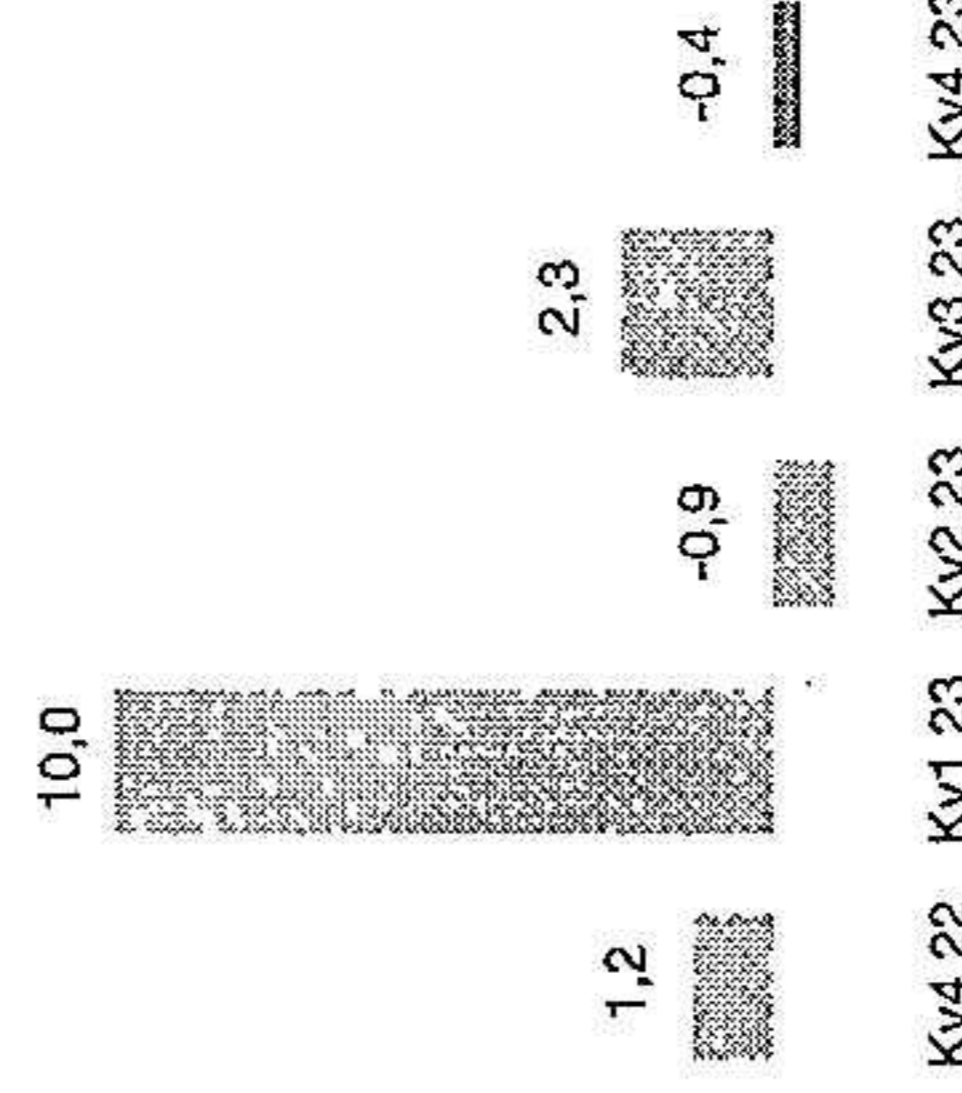
## Hysesintäkter miljoner SEK



## Driftnetto Senaste tolv månaderna, %



## Värdet förändring %



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

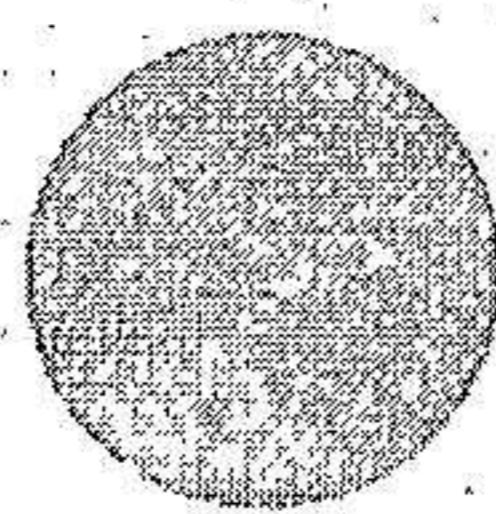
# Finland

	Kv4 2023	Kv3 2023	Kv4 2022	12M 2023	12M 2022
Hysesintäkter miljoner SEK	69	69	63	268	193
Driftnetto miljoner SEK	31	34	24	125	93
Överskottsgrad %	45,8	50,3	38,1	46,8	48,3
Hysesintäkstillväxt i jämförbart bestånd %	4,5	3,5	N/A	2,3	N/A
Reell ekonomisk uthyringsgrad %	95,5	93,6	95,6	94,2	95,6
Verkligt värde på förvalningsfastigheter miljoner SEK	3 627	3 853	3 837	3 627	3 837
Värdetförändring miljoner SEK	-154	-106	-46	-404	154
Investeringar miljoner SEK	63	48	50	170	75
Genomsnittligt direktavkastningskrav %	4,7	4,4	4,7	4,7	4,7
Förvärv miljoner SEK	-	-	-	-	1 985
Avyttringar miljoner SEK	-	-	-	-	-

\* Direktavkastningen appliceras på det antagna fastighetsgenererade kassaflödet för att bestämma fastighetens värdering. Avkastningen motsvarar värderarnas marknadsräntegången i varje segment.

Verkligt värde  
**4**  
miljarder SEK

North Ostrobothnia



North Savo

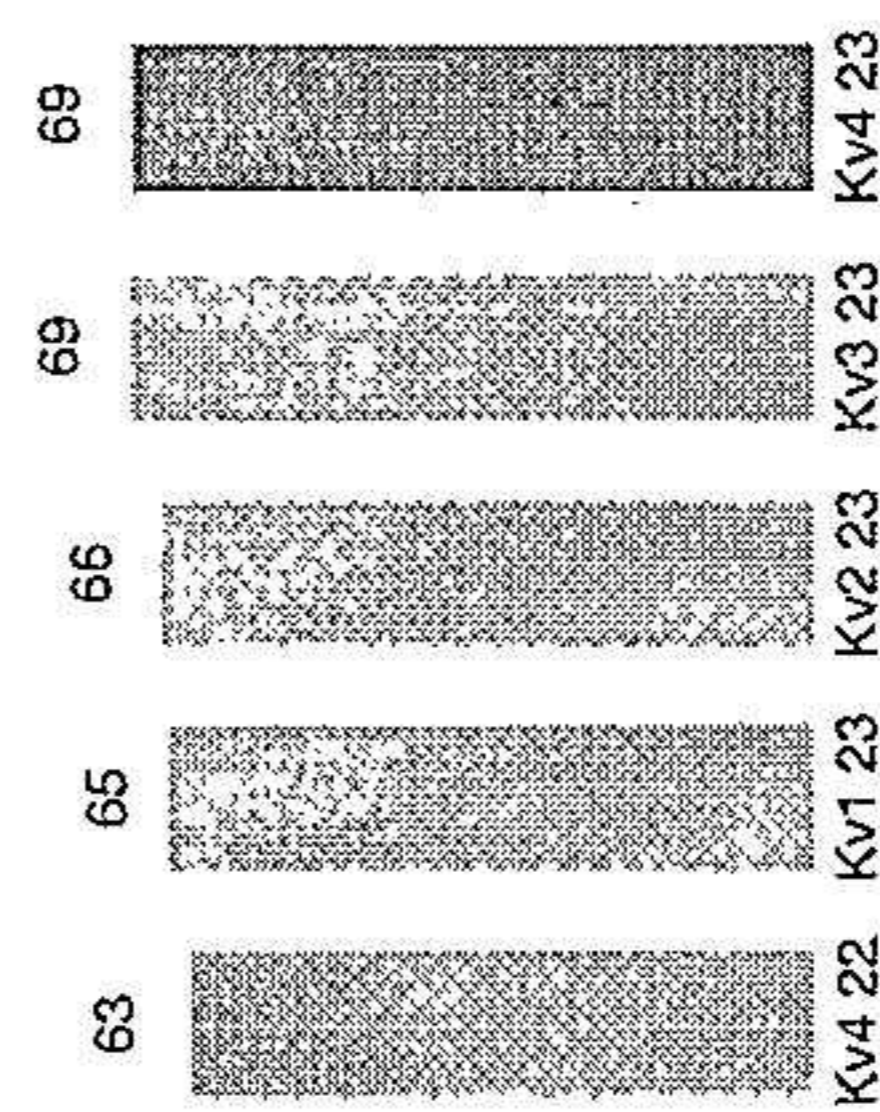
Central Finland

Pirkanmaa

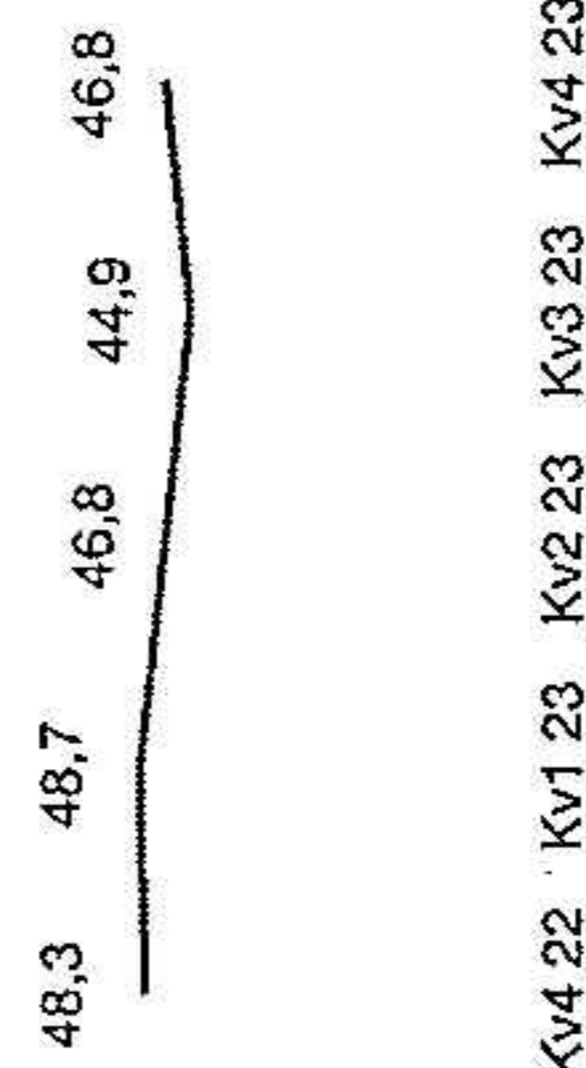
Päijät-Häme

Helsinki-Uusimaa

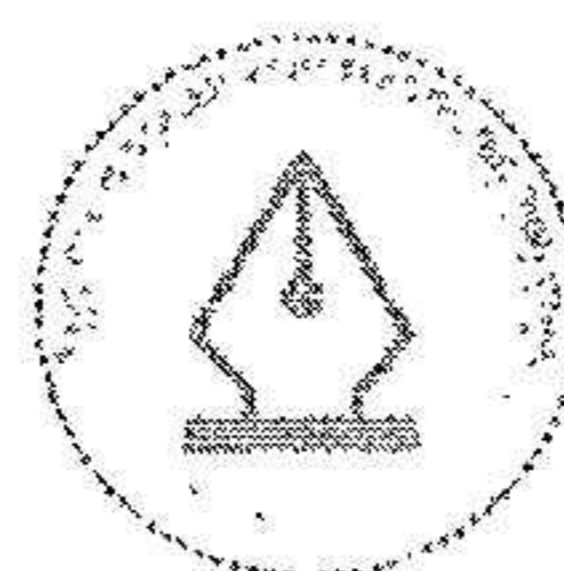
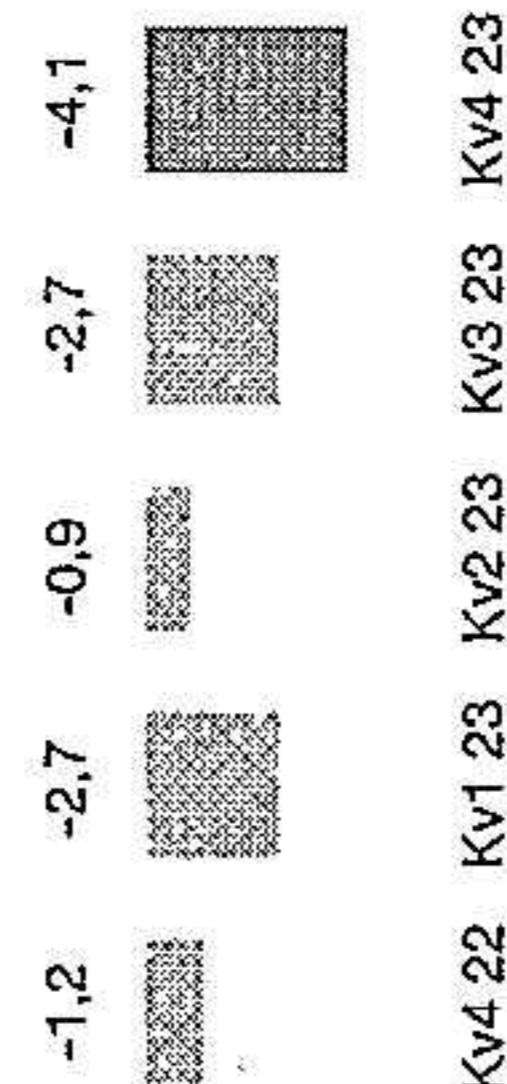
Hysesintäkter  
miljoner SEK



Driftnetto  
Senaste tolv månaderna, %



Värdetförändring  
%



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

# Polen

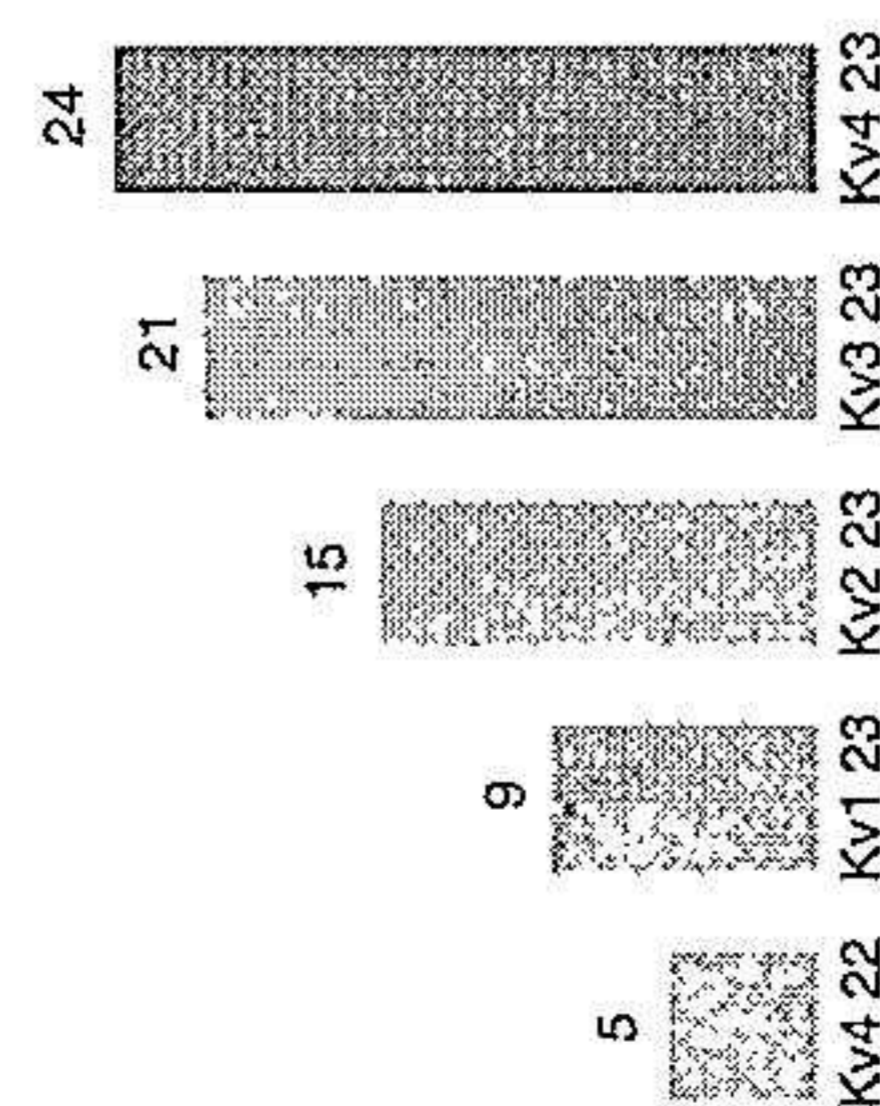
	Kv4 2023	Kv3 2023	Kv4 2022	12M 2023	12M 2022
Hysesintäkter	24	21	5	69	6
Driftnetto	15	12	-1	42	-9
Överskottsgrad	64,4	59,1	N/A	60,3	N/A
Hysesintäkstillväxt i jämförbart bestånd	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Reell ekonomisk uthyingsgrad	98,0	97,1	81,8	96,4	84,7
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	1 815	1 515	1 026	1 815	1 026
Värdetförändring	94	54	63	171	77
Investeringar	18	32	-	132	-
Genomsnittligt direktavkastningskrav	5,7	5,4	5,2	5,7	5,2
Förvärv	150	5	439	399	901
Avyttringar	-	-	-	-	-

Verkligt värde  
**2**  
miljarder SEK

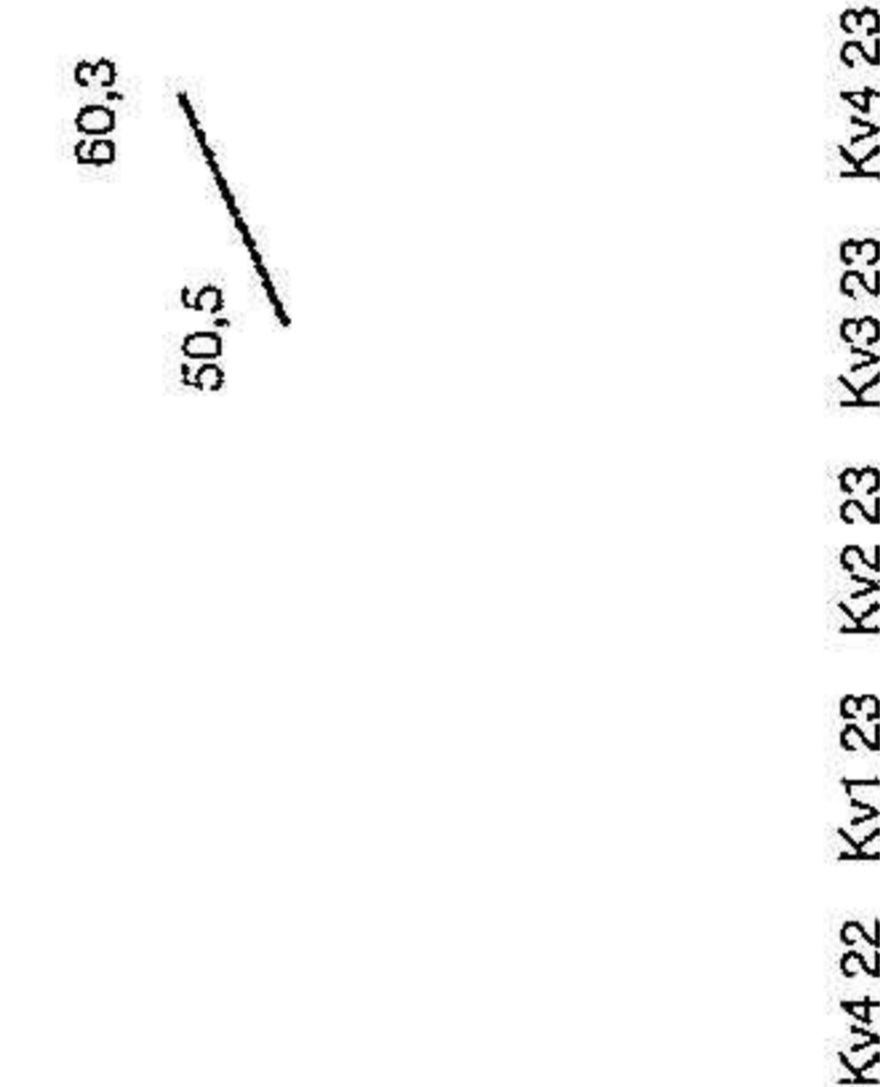


\* Direktavkastningen appliceras på det antagna fastighetsgenererade kassaflödet för att bestämma fastighetens värdering. Avkastningen motsvarar värderarnas marknadsanvändningen i varje segment.

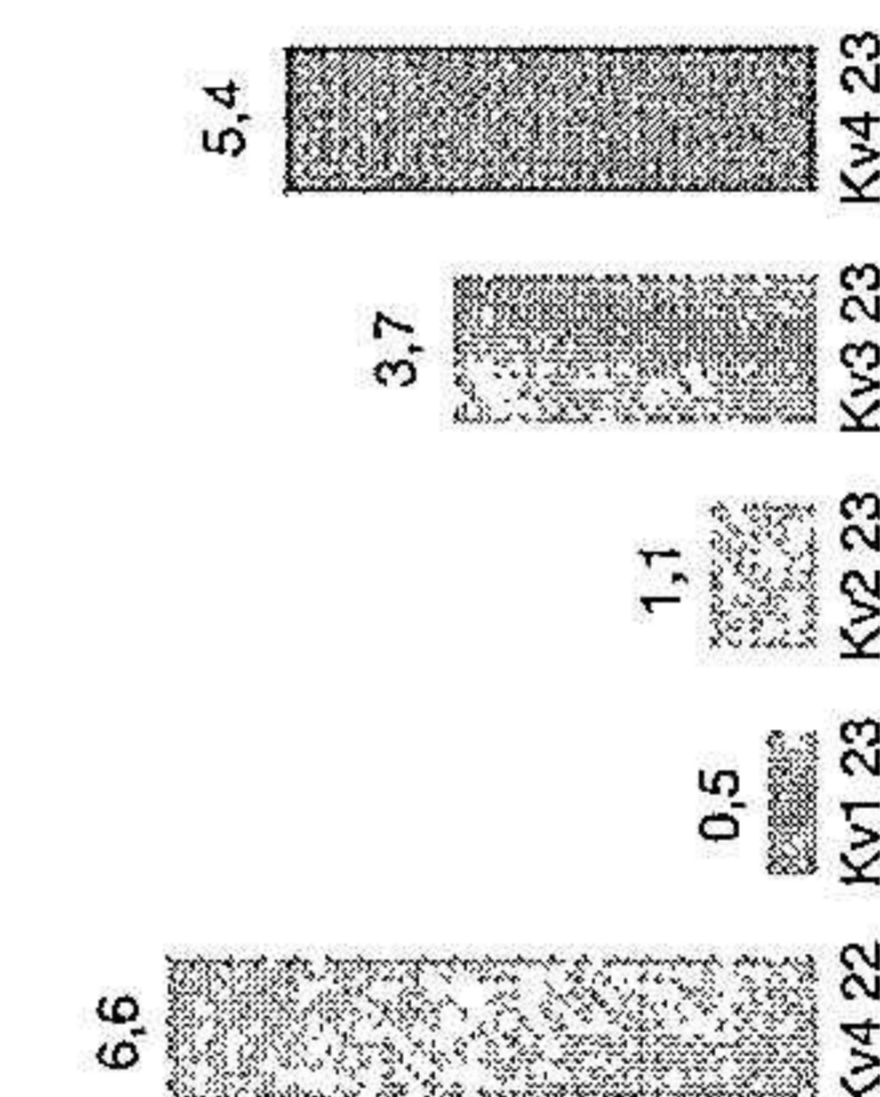
Hysesintäkter  
miljoner SEK



Driftnetto  
Senaste tolv månaderna, %



Värdetförändring  
%



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

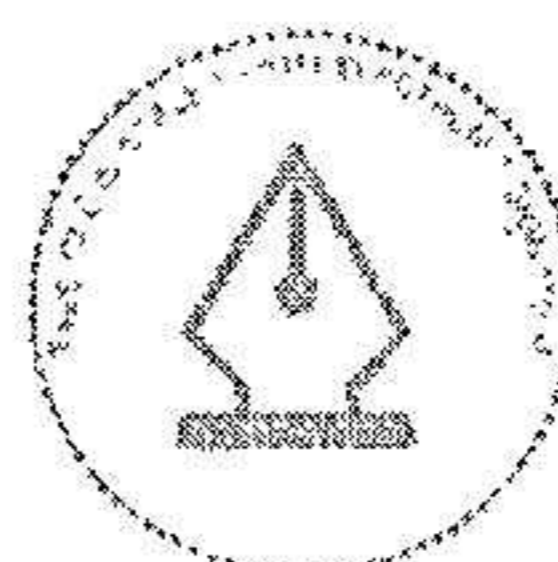
Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB0

## Koncernens rapport över totalresultat

miljoner SEK	Kv4 2023	Kv3 2023	Kv2 2023 <sup>1</sup>	Kv1 2023 <sup>1</sup>	Kv4 2022 <sup>1</sup>
Hyrinntäkter	3 845	3 812	3 707	3 610	3 387
Serviceintäkter som betalas av hyresgäster	431	389	414	516	386
Fastighetskostnader	-1 738	-1 546	-1 565	-1 784	-1 713
<b>Driftnetto</b>	<b>2 538</b>	<b>2 654</b>	<b>2 556</b>	<b>2 342</b>	<b>2 060</b>
Centrala administrationskostnader	-211	-218	-218	-212	-229
Övriga rörelseintäkter	36	56	44	139	35
Övriga rörelsekostnader	-180	-96	-83	-89	-37
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	182	28	20	4	19
<b>Resultat före exploateringsfastigheter och justeringar av verkligt värde</b>	<b>2 365</b>	<b>2 425</b>	<b>2 319</b>	<b>2 184</b>	<b>1 848</b>
Värdeförändring på förväntningsfastigheter	-5 334	-4 924	-7 351	-13 521	-11 729
Värdeförändring på exploateringsfastigheter	-8	18	-5	20	437
<b>Driftresultat</b>	<b>-2 977</b>	<b>-2 481</b>	<b>-5 037</b>	<b>-11 318</b>	<b>-9 444</b>
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	715	-1 225	114	-447	-973
Nedskrivning av goodwill	-	-	-	-1 058	-
Ränteinäkter	162	115	8	39	208
Räntekostnader	-1 404	-1 334	-1 202	-999	-849
Valutakursdifferenser	3 023	1 308	-3 296	-617	-2 203
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	-963	-19	257	-448	152
Övriga finansiella kostnader	-75	-71	-85	691	142
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-1 518</b>	<b>-3 707</b>	<b>-9 241</b>	<b>-14 157</b>	<b>-12 967</b>
Inkomstskatt	260	-221	-247	-257	17
Uppskjuten skatt	-1 118	1 489	2 723	1 140	3 114
<b>Periodens resultat</b>	<b>-2 376</b>	<b>-2 440</b>	<b>-6 765</b>	<b>-13 274</b>	<b>-9 836</b>
Övrigt totalresultat	-6 125	-3 331	7 246	783	5 106
Omräkningsdifferenser	-8 502	-5 771	481	-12 491	-4 730
<b>Totalresultat</b>	<b>-14 601</b>	<b>-11 412</b>	<b>-4 038</b>	<b>-24 982</b>	<b>-19 460</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till:</b>					
Moderbolagets aktieägare	-1 843	-1 944	-6 487	-12 727	-9 754
Innehav utan bestämmande inflytande	-534	-496	-278	-546	-81
<b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b>					
Moderbolagets aktieägare	-7 910	-5 231	640	-11 976	-4 649
Innehav utan bestämmande inflytande	-591	-540	-159	-515	-81

<sup>1</sup> Jämförelsetalen har justerats, se not 1.

ÅRSREKONSTRUKTION 2023 HEIMSTADEN Q4-2023



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

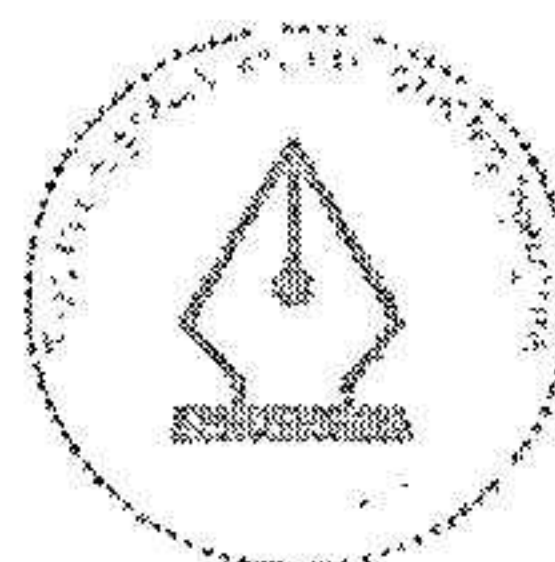
Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## Koncernens balansräkning

miljoner SEK	31 december 2023	30 september 2023	30 juni 2023	31 mars 2023	31 december 2022
<b>TILLGÅNGAR</b>					
Förvaltningsfastigheter	319 491	331 754	339 736	335 082	344 856
Immateriella anläggningstillgångar	18 674	19 022	19 204	18 760	19 693
Maskiner och inventarer	332	340	363	403	314
Investeringar i intressebolag och joint ventures	8 636	8 220	9 622	9 113	9 698
Finansiella derivatinstrument	34	509	759	699	836
Uppskjutna skattelodningar	800	1 223	1 293	919	982
Övriga finansiella anläggningstillgångar	3 444	3 028	3 435	3 484	3 703
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>351 411</b>	<b>364 097</b>	<b>374 430</b>	<b>368 458</b>	<b>380 082</b>
Exploateringsfastigheter	538	538	493	475	573
Hyses- och kundfordringar	227	487	188	410	359
Övriga omsättningstillgångar	863	2 383	2 247	1 173	4 867
Finansiella derivatinstrument	464	541	848	335	645
Förskottsbelåningar	1 146	1 369	1 511	1 501	1 416
Likvida medel	11 276	6 787	8 242	8 344	9 385
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning	294	-	-	-	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>14 807</b>	<b>12 104</b>	<b>13 029</b>	<b>12 238</b>	<b>17 245</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>366 219</b>	<b>376 201</b>	<b>387 460</b>	<b>380 697</b>	<b>397 327</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
Eget kapital	148 731	158 739	164 495	164 393	180 854
Räntebärande skulder	171 650	179 163	178 174	170 920	171 119
Leasingskulder	1 091	1 133	1 335	1 330	1 331
Finansiella derivatinstrument	481	46	51	66	51
Uppskjutna skatteskulder	18 492	18 340	20 252	21 856	22 941
Övriga långfristiga finansiella skulder	1 614	1 705	1 645	1 571	2 700
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>193 326</b>	<b>200 386</b>	<b>201 456</b>	<b>195 743</b>	<b>198 142</b>
Räntebärande skulder	19 601	10 314	14 861	13 897	11 572
Leasingskulder	85	91	109	113	84
Leverantörsskulder	738	434	509	815	833
Övriga skulder	1 017	3 504	3 365	2 703	3 008
Finansiella derivatinstrument	-	15	40	60	75
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	2 721	2 719	2 624	2 973	2 758
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>24 162</b>	<b>17 076</b>	<b>21 509</b>	<b>20 561</b>	<b>18 330</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>366 219</b>	<b>376 201</b>	<b>387 460</b>	<b>380 697</b>	<b>397 327</b>

ÅRSREKONSTRUKTIONEN

120

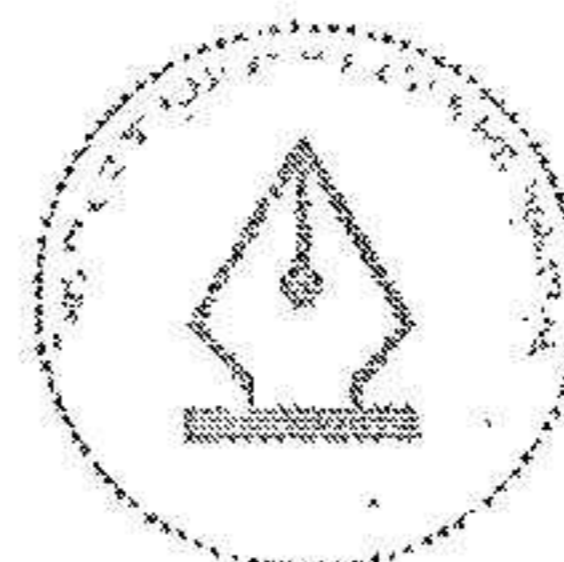


This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## Koncernens kassaflödesanalys

miljoner SEK	Kv4 2023	Kv3 2023	Kv2 2023	Kv1 2023	Kv4 2022
<b>Löpande verksamheten</b>					
Resultat före skatt	-1 518	-3 707	-9 241	-14 157	-12 967
<i>Justeringar för avstämning av resultat före skatt mot nettokassaflöden:</i>					
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	5 334	4 924	7 351	13 521	11 729
Värdeförändring på exploateringsfastigheter	8	-18	5	-20	-437
Värdeförändring på finansieringsinstrument	963	19	-257	448	-150
Ränteläcker	-162	-115	-8	-39	-208
Räntekostnader	1 404	1 334	1 202	999	849
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	-7	1 225	-114	447	1 443
Övriga justeringar	-3 156	-1 325	3 336	832	2 243
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Ökning(-)/minskning(+) av hyresfordringar och övriga fordringar	386	271	-787	-163	-1 810
Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder och övriga skulder	-783	-266	6	18	2 218
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 760</b>	<b>2 342</b>	<b>1 494</b>	<b>1 867</b>	<b>2 909</b>
Betald ränta uppgår till	-1 378	-1 405	-1 129	-968	-757
Erhållen ränta uppgår till	162	115	18	29	318
Betald inkomstskatt	3	-518	128	-612	-183
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>547</b>	<b>534</b>	<b>511</b>	<b>335</b>	<b>2 286</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Upptagna räntebärande skulder	11 285	8 313	2 736	12 919	17 501
Återbetalning av räntebärande skulder	-3 514	-9 186	-1 214	-11 670	-8 530
Utbetalad utdelning	-1 526	-	-	-4 325	-
Likvid från innehav utan bestämmande inflytande	398	-12	-	3 550	-
Likvid från nyemission	-	-	-	920	750
Återköp av hybridobligationer	-	-	-	-58	-317
Återbetalningar på hybridobligationer	-	-	-350	-491	-10
Avveckling av finansiella instrument	-	-	176	-	2
Övriga kassaflöden från finansieringsverksamheten	-40	71	-74	-1 093	-162
<b>Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten</b>	<b>6 613</b>	<b>-814</b>	<b>1 274</b>	<b>-247</b>	<b>9 234</b>
<b>Nettoförändring i likvida medel</b>	<b>4 563</b>	<b>-1 471</b>	<b>-336</b>	<b>-1 033</b>	<b>4 610</b>
Likvida medel vid periodens början	6 787	8 242	8 344	9 385	4 671
Värlutkursförändring i likvida medel	-74	16	234	-8	104
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>11 276</b>	<b>6 787</b>	<b>8 242</b>	<b>8 344</b>	<b>9 385</b>



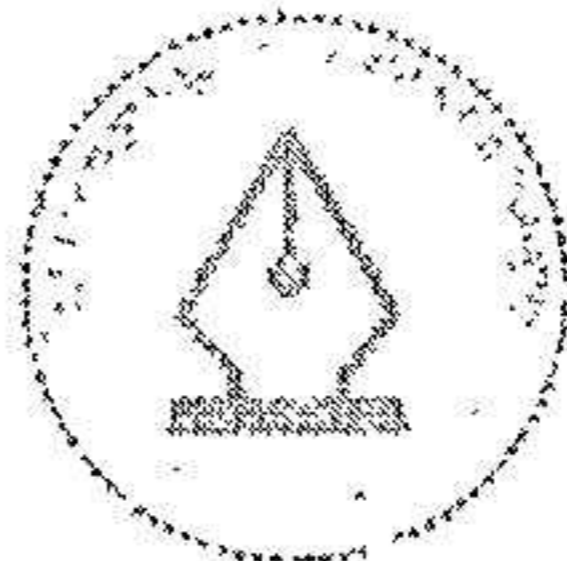
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8



# Hållbarhets- rapport 2023

Om hållbarhetsredovisningen	123
Rapporteringsprinciper	124
EU-taxonomi	127
GRI Index	131
TCFD Index	134
Väsentliga områden	135
Miljö	139
Energi	140
Vatten	144
Klimatpåverkan	146
Biologisk mångfald	153
Avfall	155
Socialt ansvar	157
Anställningar	158
Hälsa och Säkerhet i Arbetet	162
Mänskliga rättigheter	165
Lokalsamhälle	168
Bolagsstyrning	174
Anti-korruption	175
Ekonomiskt Resultat	177
Skatt	179
Tabellindex	181



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## Om hållbarhetsredovisningen

Heimstaden Bostad redovisar årligen sitt hållbarhetsarbete i linje med Global Reporting Initiative (GRI) Universal Standards, årsredovisningslagen kapitel 6 paragraf 11 och EU:s taxonomiförordning. Vi har identifierat de mest väsentliga områdena som är avgörande för vårt bolag, våra intressenter, människor och planeten. GRI-index finns på sidorna 131–133 och index gällande den lagstadgade hållbarhetsredovisningen finns på [sidan 134](#). I några fall har information som GRI-ramverket kräver inte kunnat redovisas och i dessa fall framgår undantagen av GRI-index.

Detta är Heimstaden Bostads sjunde hållbarhetsredovisning och den femte som är sammanställd enligt GRI. Den omfattar räkenskapsåret 2023 och är tillgänglig på svenska och engelska via [heimstadenbostad.com](#). Den föregående rapporten, som täckte räkenskapsåret 2022, publicerades den 24 februari 2023. Huvudansvarig för hållbarhetsrapporten är Katarina Skalare, Chief Sustainability Officer.

### Ändringar i rapporten

I år har vi uppdaterat strukturen på vår hållbarhetsredovisning för att spegla den rapporteringsstruktur (ESG) för väsentliga områden som krävs av CSRD.

Detta är första året då Biologisk mångfald är en del av rapporten. Vi förstår behovet av att stoppa förlusten av biologisk mångfald. Även om våra nybyggnadsprojekt kan vara begränsade, har vi satt upp mål för att ersätta och förbättra biologisk mångfald motsvarande den gröna eller obebbyggda marken som påverkas.

En uppdaterad bedömning har gjorts för EU-taxonomin i enlighet med de nya kraven, vilket innebär att vi har bedömt huru-

vida ekonomiska aktiviteter för de fyra nya miljömålen kan vara tillämpliga. Enligt bedömningen har vi tillämpliga ekonomiska aktiviteter inom målen begränsningar av klimatförändringar, anpassning till klimatförändringarna och cirkulär ekonomi. I år rapporterar vi endast förenlighet gällande målet begränsningar av klimatförändringarna.

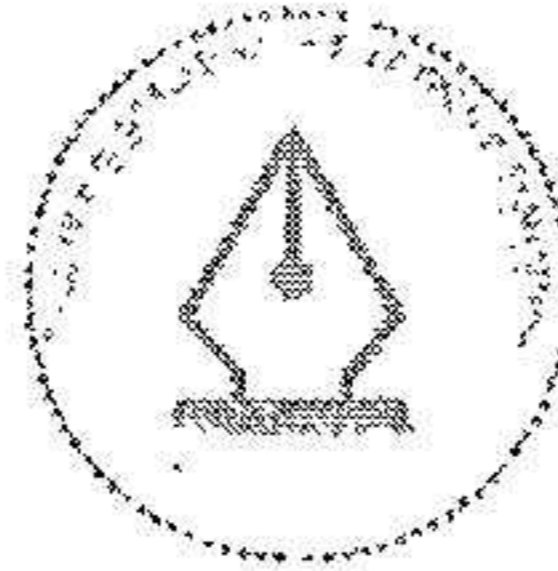
### Klimatrelaterade uppgifter

När det gäller klimatrelaterade uppgifter följer vi rekommendationerna från Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), som presenteras på [sidan 134](#). Vi lämnar årligen vår omfattande klimatrapport till CDP<sup>1</sup>. Heimstaden Bostads senaste CDP-rapport över räkenskapsåret 2022 erhöll betyget B

### UN Global Compact

År 2019 skrev Heimstaden AB under UN Global Compact och åtog sig att följa de tio principerna för mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljöansvar och anti-korruption. Åtagandet gäller även Heimstaden Bostad. I GRI-index finns hänvisningar till var informationen är presenterad i redovisningen.

<sup>1</sup> CDP – icke-vinstinriktad organisation och klimatrapporteringssystem



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24830ABF6AB8



# Rapporteringsprinciper

## Omfattning och avgränsningar

För detaljerad information om varje hållbarhetsområde, inklusive dess påverkan på ekonomi, miljö och människor, åtgärder som vidtagits, och uppföljning och utvärdering av mål, se hållbarhetsnoterna på sidorna 135–180.

Uppgifter om medarbetare omfattar medarbetare i Heimstaden AB och Heimstaden Bostad AB. Även om Heimstaden Bostad inte äger fastigheter på Island, inkluderade tidigare års rapporter personaldata även för den isländska portföljen. På grund av avyttring av den isländska portföljen under 2023 rapporteras data om anställda, som refererar till Island, som 0.

Denna rapport täcker endast energi och vatten som köpts av Heimstaden Bostad; vi har inte tillgång till energi- och vattendata där våra kunder har egna avtal avseende energi eller vatten.

## Datansamling och konsolidering

Data som tillhandahålls i rapporten har samlats in från olika system för samtliga länder sedan 2019.

## Uppgifter om medarbetare

Vårt koncernövergripande HR-system, ligger till grund för all data rörande våra medarbetare. I denna redovisning baseras data på den sista dagen i rapporteringsperioden, om inget annat anges. De nyckeltal som avser medarbetare och som presenteras i redovisningen redovisas i enlighet med GRI och baseras på antalet medarbetare (Headcount-principen).

Utöver våra medarbetare redovisar vi också för arbetslagare som inte är anställda, i enlighet med GRI Standards Disclosure 2-8. Rapporteringen av den årliga totala ersättningskvoten, i linje med GRI-standarderna, täcker fast anställda som rapporteras enligt Disclosure 2-7. Lönesatser per fulltidsanställd (FTE) används för varje deltidsanställd och baseras på grundlön.

Nytt för i år är att vi rapporterar om löneskillnader mellan könen samt könsfördelning i styrelse, koncernledning, ländernas ledningsgrupper och för samtliga chefer och anställda, samt socialt inkluderande jobb.

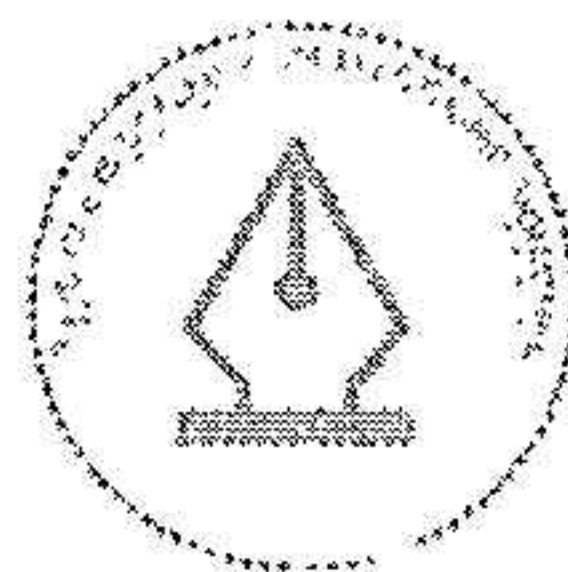
2023 har vi implementerat ett nytt verktyg för medarbetarundersökningar, som ersatt vårt tidigare verktyg.

## Hälsa och säkerhetsdata

Uppgifter om hälsa och säkerhet omfattar anställda i Heimstaden Bostad och Heimstaden AB och avser olyckor och incidenter som inträffade under rapporteringsåret.

## Lokalsamhälle

Inkluderande jobb som rapporteras inkluderar socialt inkluderande jobb och ungdomsjobb. 2023 är första året vi rapporterar socialt inkluderande jobb. Ungdomsjobb kallades tidigare anställning för personer under 25 år. Definitionen är densamma, men vi rapporterar nu alla anställda <25 år, istället för som tidigare de som anställts under rapporteringsåret.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## Energidata

Energidata samlas in lokalt i varje land via olika system och konsolideras i ett koncernövergripande system för både årsredovisningen och hållbarhetsredovisningen. Det varierar från land till land vem som står för energivärdet i lägenheterna; Heimstaden Bostad, hyresgästen eller en bostadsrättsförening. Detta påverkar hur mycket energi Heimstaden Bostad köper i

varje land. I tabellen nedan finns en översikt över vem som har energivärdet i lägenheterna i respektive land.

Vi använder omvandlingsfaktorer från våra lokala energileverantörer för att omvandla liter olja och kubikmeter naturgas till MWh. För att beräkna klimatpåverkan från fjärrvärme använder vi oss av utsläppsfaktorer från lokala energileverantörer.

## Översikt över energivärde

Länder	Uppvärmning i hyresgästutrymme		EI i hyresgästutrymme	
	Andel av kvm där Heimstaden Bostad har energivärdet	Andel av kvm där hyresgästen har energivärdet	Andel av kvm där Heimstaden Bostad har elvärdet	Andel av kvm där hyresgästen har elvärdet
Sverige	99%	1%	0%	100%
Norge	50%	50%	33%	67%
Danmark	44%	55%	37%	63%
Nederländerna	7%	93%	1%	99%
Tyskland	85%	15%	0%	100%
Tjeckien	85%	15%	0%	100%
Finland	26%	74%	99%	1%
Storbritannien	100%	0%	3%	97%
Polen	0%	100%	0%	100%
<b>Heimstaden Bostad</b>	<b>73%</b>	<b>27%</b>	<b>8%</b>	<b>92%</b>

Om de faktiska uppgifterna för energianvändningen inte finns tillgängliga från leverantören när årsrapporten sammanställs, har estimat av den saknade energiförbrukningen använts. För Tjeckien har vi uppskattat 100% av elförbrukningen, medan vi för Tyskland och Danmark har uppskattat en del av deras data rörande värme och el. Uppskattningarna baseras på lokal expertis i varje land, med hjälp av energideklarationer och/eller den bästa tillgängliga statistiken.

## Värme

Energianvändning för uppvärmning kops ofta in av Heimstaden Bostad och ingår därför i rapporteringen för Sverige, Tyskland, Norge, Tjeckien, Danmark, Polen och Finland. Värme som produceras med värmepumpar rapporteras under el. I Nederländerna och Storbritannien har våra kunder vanligtvis egna energivärde, därför saknar vi tillgång till sådana uppgifter för de flesta fastigheter i dessa länder. Av den anledningen omfattar vår rapportering uppvärmningsdata för en begränsad del av våra fastigheter i Nederländerna och Storbritannien. Se tabellen ovan för mer detaljerad information.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8



**El**  
Till största del omfattar denna rapport el som används i de gemensamma utrymmena av en byggnad, medan el som används i lägenheterna endast omfattas i mindre utsträckning, eftersom att våra kunder oftast har egna kontrakt med energileverantörerna.

### Energiekklarerationer (Energy Performance Certificates, EPC)

Data avseende energieklarerationer samlas in i samtliga länder där Heimstaden Bostad bedriver verksamhet. I de länder som inte har någon motsvarande standard för energieklarerationer uppskattar Heimstaden Bostad energieklasse med metoder som motsvarar dem i andra europeiska länder. Standarderna för energieklarerationer och dess klassningssystem skiljer sig mycket mellan de nio länder där Heimstaden Bostad äger fastigheter. Detta skapar utmaningar i att jämföra energieklasse mellan länderna och i att sammanställa en översikt över Heimstaden Bostads totala energiprestanda i förhållande till energieklasse. En detaljerad översikt över energieklasse per land finns i tabellen "Översikt av energieklarerationer nedbrutet per land, skolor och energieklasse per andel av totala kvadratmeter" på sidan 143.

### Växthusgaser

Uppgifter om växthusgaser samlas in, beräknas och rapporteras i enlighet med GHG-protokollets metod Financial control approach. Våra redovisade Scope 1-utsläpp kommer från förbränning av bränsle, där Heimstaden har kontrakt med energileverantören för uppvärmning, från läckage av köldmedier och från bränsle som används i företagsägda och leasade servicebilar. Våra rapporterade Scope 2-utsläpp kommer från inköpt värme, kyla och el i våra fastigheter, där Heimstaden har energikontraktet. Våra rapporterade Scope 3-utsläpp omfattar alla kategorier som är tillämpliga på Heimstaden Bostads organisation. För scope 3-utsläpp redovisar vi kategori 13 (hyres-

gästens energianvändning exklusive hyresgästens avfall), som är en av våra främsta scope 3-kategorier. Kategori 13 inom Scope 3, baserat på FY 2022 siffror, motsvarar cirka 34,7% av våra totala Scope 3-utsläpp under rapporteringsåret och är en väsentlig del av denna uppföljning för att följa upp framstegen mot våra mål. Vi har ett mål för våra leverantörer (en del av vårt SBT-godkända klimatmål) kopplat till kategori 1, vilken är den andra stora kategorin inom Scope 3. I detta fall redovisar vi dock andelen spend från leverantörer med vetenskapsbaserade mål. Data för övriga Scope 3-kategorier avseende 2023 är ännu inte tillgänglig eftersom kartläggningen av våra Scope 3-utsläpp kommer att utföras under Q1-Q2 2024. För mer information, se tabellen för Science-Based Climate Target. Scope 3-utsläppen omfattar inte nya förvärv som gjorts under rapporteringsåret. För mer information om Scope 1-3-utsläppen, se hållbarhetsnoterna 305-1 till 305-3 på sidan 152. Vi använder inte klimatkompensation för att nå våra klimatmål, i stället fokuserar vi på att investera i åtgärder som ska minska våra utsläpp.

Gaser som ingår i våra beräkningar är främst CO<sub>2</sub>e och CH<sub>4</sub>, men kan även inkludera köldmedier eller CH<sub>2</sub> och N<sub>2</sub>O som används vid produktion av fjärrvärme. Vi får emissionsfaktorer för el (market based) och fjärrvärme (både market based och location based) från våra energileverantörer. Den källa vi använder för emissionsfaktorerna för location based el är International Energy Agency (IEA), medan vi använder faktorer från de svenska organisationerna EnergiFöretagen och Höginitiativet för naturgas och olja. Värdena för global uppvärmingspotential (GWP) från IPCC:s femte utvärderingsrapport används för köldmedier.

### Leverantörsdata

Det finns inga betydande förändringar i leverantörsled eller i relationen med leverantörer, inklusive val och uppsägning av leverantörer.

**Vatten**  
Uppgifter om vattenförbrukning samlas in på regelbunden basis. Rapporteringen omfattar inte den fullständiga vattenförbrukningen från våra danska fastigheter. Vi implementerar för närvarande nya processer för att samla in detta under de kommande åren. All vattenförbrukning för Tjeckien uppskattas baserat på föregående års förbrukning. För Tyskland och Storbritannien är en del av vattendata uppskattad.

### Skatt

Denna rapport innehåller vår land-för-land-rapportering om skatt och baseras på senaste rapporterade siffror från 2022.

### Avfall

Avfall som genereras av våra kunder beräknas utifrån antalet kunder. Rapporteringen baseras på siffror avseende 2022, då detta är en del av de data som samlas in för vår Scope 3-rapportering. Data för Scope 3, avseende 2023, är inte tillgänglig ännu då kartläggningen av våra Scope 3-utsläpp kommer att utföras under Q1-Q2 2024.

### Jämförbarhet

Heimstaden Bostads nyckeltal för energi, växthusgasutsläpp och vatten baseras på data från jämförbara fastigheter, vilket kräver ett helt års rapporterade data för energi, utsläpp eller vattenanvändning för rapporteringsåret. Energi, vatten och utsläpp från nya fastigheterförvärv och avyttringar under rapporteringsåret kommer att inkluderas i absoluta tal när data är tillgängliga.

### Omräkningar

För varje förvärv och avyttring kan Heimstaden Bostads totala växthusgasutsläpp förändras. Heimstaden Bostad har antagit 2020 som basår och utvecklat principer för omräkning av basåret i linje med GHG-protokollet. Omräkningar av basåret är

nödvändiga för att möjliggöra jämförelse av utsläpp och för att följa utvecklingen på jämförbar basis under en längre period. För att vara transparent redovisar vi både de ursprungliga och de omräknade siffrorna.

### Definitioner

**Jämförbara fastigheter:** Fastigheter med ett helt års energioch vattendata, där Heimstaden Bostad AB har energi- och vattenkontrakt.

**Arbetsrelaterade skador som leder till frånvaro:** Olyckor på arbetet som resulterar i sjukskrivning. Dödsfall ingår inte i denna sammanställning.

**Arbetsrelaterade skador:** Incidenter på arbetet som resulterar i en skada, men inte sjukskrivning.

**Ungdomsjobb:** Anställning för personer under 25 år.

**Socialt inkluderande jobb:** Anställning för personer som står långt från arbetsmarknaden, till exempel nyanlända invandrare, långtidsarbetslösa, eller personer med funktionsnedsättningar.

**Sociala kontrakt:** Hyreskontrakt i samarbete med lokala myndigheter eller tredje partsorganisationer som specifikt riktar sig till utsatta personer som står långt från bostadsmarknaden, till exempel hemlösa, nyanlända invandrare eller personer med funktionsnedsättningar.

**Affordable housing-kontrakt:** Kontrakt där maximal hyra samt inkomstnivå för hyresgästen regleras av myndigheterna.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24830ABF6AB8



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

# EU:s taxonomiförordning

Att rapportera enligt EU:s taxonomiförordning (EU-taxonomin) är utmanande sett till dess dynamiska och omfattande natur. Ramverket kräver en god förståelse för förändrade kriterier och ett proaktivt angreppssätt för god efterlevnad. Effektiv rapportering kräver transparent kommunikation, både internt och externt, samt ett åtagande att anpassa metoder i takt med uppdateringar. Heimstaden Bostad har ett engagemang i att förbättra kvaliteten på rapporteringen och att kontinuerligt bygga upp vår organisatoriska kapacitet för att rapportera i enlighet med EU-Taxonomin.

Heimstaden's koncernfunktion övervakar rapporteringsprocessen avseende EU-taxonomin samt tillhandahåller rapporteringsmallar och utbildning till samtliga länders organisationer. Landsorganisationerna rapporterar sin andel av omsättning, kapitalutgifter (CapEx) och driftsutgifter (OpEx) från taxonomiförenliga aktiviteter.

Koncernfunktionen ansvarar för tolkningar av EU-Taxonomin för hela Heimstaden Bostad, fattar policybeslut samt stöttar vid genomförande av klimatanalys. Externa konsulter bistår i denna process.

Sedan 2021 när Heimstaden Bostad började rapportera på EU-taxonomin fastställdes det att 100% av omsättningen, CapEx och OpEx var tillämpliga, det vill säga omfattas av taxonomin. Detta är fortfarande slutsatsen av 2023 års siffror. EU-kommissionen publicerade nya delegerade akter i juni 2023 med de fyra övriga miljömålen. Dessa har beaktats för årets rapportering och slutsatsen är att Heimstaden Bostad även år

tillämplig för miljömålet cirkulär ekonomi där aktiviteter inom fastighetssektorn går att finna.

Pågående arbete under 2023 har involverat utvärdering av förenlighet med Miljömål 1 och 2. Utmaningar kvarstår i att erhålla bekräftelser från leverantörer på att de är förenliga med Taxonomin. Heimstaden Bostad tillämpar försiktighetsprincipen vilken potentiellt kan resultera i något konservativa siffror när det kommer till rapportering på taxonomiförenlighet. Alla rapporterade fastigheter har bedömts baserat på de tekniska granskningskriterierna i miljömålet för att begränsa klimattförändringarna.

Heimstaden Bostad träffas av följande aktiviteter och miljömål<sup>1</sup>:

- CCM+CCA 7.1 / CE 3.1 – Uppförande av nya byggnader
- CCM+CCA 7.2 / CE 3.2 – Renovering av byggnader
- CCM+CCA – 7.3 Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning
- CCM+CCA – 7.4 Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnader)
- CCM+CCA – 7.5 Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda
- CCM+CCA – 7.6 Installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi
- CCM+CCA – 7.7 Förvärv och ägande av byggnader
- CCM 9.3 – Yrkestjänster i samband med byggnaders energiprestanda

<sup>1</sup> CCM = Climate change mitigation (Sv. Begränsning av klimatförändringen), CCA = Climate change adaptation (Sv. Anpassning till klimatförändringen) och CE = Circular economy (Sv. Cirkulär ekonomi)

Eftersom Heimstaden Bostads ekonomiska aktiviteter består av att äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter är aktivitet 7.7 "Förvärv och ägande av byggnader" den ekonomiska aktivitet inom taxonomin som är mest aktuell när det gäller omsättning. Omsättning innefattar hyresintäkter och serviceintäkter från förvaltningsfastigheterna. I viss utsträckning säljer Heimstaden Bostad också fastigheter. Vinster från försäljning av förvaltningsfastigheter rapporteras inte som en del av omsättningen för 2023. Heimstaden Bostad tillämpar istället principen att vinst allokeras till CapEx aktivitet 7.1 Uppförande av nya byggnader. Heimstaden Bostad har även förvaltningsfastigheter under uppförande för eget bruk; detta skulle kunna betraktas som 7.1, men efter ytterligare vägledning från EPRA (European Public Real Estate Association) och EU-kommissionen har Heimstaden Bostad beslutat att redovisa dessa aktiviteter under 7.7. För mer information om detta, se avsnittet Tolkning av nybyggnationer som är tillämpliga i Taxonomin (7.1 eller 7.7) nedan. Aktiviteterna 7.1–7.7 och 9.3 har identifierats i kartläggningen av vad som är tillämpligt och förenligt med taxonomiförordningen inom nyckeltalen för CapEx och OpEx. Heimstaden Bostad har inga aktiviteter relaterade till gas- och kärnkraftsverksamhet.

#### Analys av utfallet

Sammanfattningsvis kan vi fastslå att 16% av vår omsättning för 2023 är förenlig med taxonomiförordningen. Av årets CapEx och OpEx är 27% (11%) respektive 3% (4%) förenlig. Se sidorna 189–193 för fullständiga tabeller över nyckeltalen omsättning, CapEx, OpEx och kartläggningen av gas- och kärnkraftsverksamhet.

Att omkring 15% av omsättningen är förenlig, indikerar generellt att Heimstaden Bostads fastighetsportfölj har samma andel förenlig omsättning som fastighetsmarknaden generellt, utifrån definitionen av de tekniska granskningskriterierna (topp 15% i PED i förhållande till jämförbart byggnadsbestånd). Andelen förenlig CapEx indikerar att Heimstaden Bostad gör investeringar för att förbättra energieffektiviteten i delar av byggnadsbeståndet. Heimstaden Bostad bedömer att andelen förenlighet med Taxonomin kommer att ligga stabilt under de kommande åren och även att Heimstaden Bostad kommer att kunna säkerställa en ökad andel av CapEx och OpEx i linje med Taxonomin när det gäller investeringar kopplat till "Kategori C"-investeringar.

Genom att jämföra 2023 års utfall med 2022, är omsättning och driftskostnader i linje med föregående år. Andelen förenlig CapEx har ökat från 11% till 27%, vilket Heimstaden Bostad anser är rimligt tack vare vår klimatfärdplan och aktiva arbete med att bygga intern kunskap om taxonomins kriterier, såväl som förmågan att implementera dem i våra krav på leverantörer.

För KPI avseende omsättning har Heimstaden Bostad tillämpliga och förenliga aktiviteter relaterade till aktivitet 7.7 begränsning av klimatförändringar. För några av de investeringar som gjorts under året, innehar Heimstaden Bostad investeringar relaterade till miljömål 2, och koncernen kommer att fortsätta att undersöka förenlighet med CCA under det kommande året. Liksom föregående år ser Heimstaden Bostad fortfarande mål 1, begränsning av klimatförändringar, som det främsta målet att bidra till.

#### Summering av taxonomitillämpliga och taxonomiförenliga aktiviteter

	Tillämplighet i %		Förenlighet i %	
	2023	2022	2023	2022
Omsättning <sup>1</sup>	100	100	16	16
CapEx	100	100	27	11
OpEx	100	100	3	4

<sup>1</sup> Den här siffran visar andelen taxonomiförenlig omsättning. Det vill säga fastigheter klassade med EPC A och fastigheter som tillhör topp 15% av de bästa energipresterande byggnaderna (PED) i det nationella byggnadsbeståndet. Heimstaden Bostad verkar dock i flera länder där gränsvärdet på 15% ännu inte är delimerat. Detta talar för att siffran för förenlig omsättning för Heimstaden Bostad kan komma att öka när troskelvärdet är delimerat på alla marknader.

#### Bedömning av hur våra ekonomiska aktiviteter är tillämpliga eller förenliga med Taxonomin

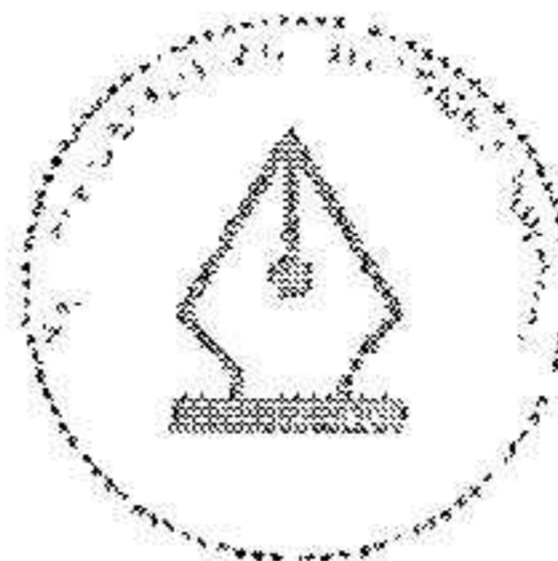
All tillämplig omsättning, CapEx och OpEx har bedömts utifrån de tekniska granskningskriterierna inom respektive ekonomisk aktivitet för miljömål 1. För den andel förenlig omsättning som i 2023 består av endast 7.7 Förvärv och ägande av byggnader, så har samtliga fastigheter först utvärderats utifrån väsentligt bidrag.

För att utvärdera väsentligt bidrag till miljömål 1 har Heimstaden Bostad tagit fram metoder för att utvärdera fastigheterna utifrån kriteriet topp 15% där det varit möjligt<sup>1</sup>. Då Heimstaden Bostad verkar i flertalet länder har det funnits olika tillgänglighet till data på nationell nivå. Dessa metoder tillämpas för de fastigheter som inte är klassade med EPC A. Nedan följer en redogörelse för några av Heimstaden Bostad mest väsentliga tolkningar och ställningstaganden, vid bedömning av tillämplighet samt förenlighet av Taxonomin.

#### Tolkning av nybyggnationer som är tillämpliga i taxonomin (7.1 eller 7.7)

Bilaga I till den delegerade akten på klimatområdet i Taxonomin, beskriver bygg- och fastighetsaktiviteter under kapitel 7. Aktivitet 7.1 omfattar uppförande av nya byggnader och aktivitet 7.7 omfattar förvärv och ägande av byggnader. Beskrivningen av aktivitet 7.1 i Taxonomin avser byggnader utvecklade "för egen räkning för försäljning eller på arvo eller entreprenad", vilket inte omfattar idrifttagande av en ny byggnad för eget bruk, som Heimstaden gör. Däremot syftar beskrivningen av aktivitet 7.7 till "förvärv av fastigheter och äganderätt av denna fastighet", vilket närmare definierar Heimstaden Bostads verksamhet. Enligt den ytterligare vägledning som publicerades av EU-kommissionen i december 2022, om Heimstaden Bostad förvärvat en ny färdig byggnad eller om de initierar nybyggnationsprocessen av en ny fastighet för eget bruk, kan omsättning, CapEx och OpEx från den byggnaden redovisas under aktivitet 7.7.

<sup>1</sup> I Tyskland används en mängd olika troskelvärden för att delimera topp 15%, eftersom det inte finns något officiellt uttalande i Tyskland om vilket troskelvärde som ska användas. Heimstaden Bostad i Tyskland har använt troskelvärdet som beskrivs i det metodologiska tilläggsangsläppet designat av konsultfirman Drees & Sommer, som använder ett mycket striktare troskelvärde för topp 15% än andra metoder som används allmänt i Tyskland.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

Därför har Heimstaden Bostad för redovisningsåret 2023<sup>1</sup> beslutat att redovisa CapEx och OpEx relaterade till byggnation för eget bruk under aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader. När byggnaden är klar fortsätter omsättning, CapEx och OpEx att rapporteras under 7.7 Förvärv och ägande av byggnader.

Siffrorna för 2022 har räknats om på grund av detta policy-val där all förenlig CapEx på 1 604 MSEK i aktivitet 7.1 Uppförande av fastigheter, har omfördelats till verksamhet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader och detsamma för den tillämpliga andelen CapEx på 3 315 MSEK relaterat till aktivitet 7.1.

**Bedömning av orsakar ingen betydande skada (DNSH)**  
Vid bedömning av förenlighet har Heimstaden Bostad säkerställt att man inte orsakar betydande skada på övriga miljömål för respektive ekonomisk aktivitet. Heimstaden Bostad har säkerställt att ändamålsenliga klimatrikkanalyser finns upprättade för samtliga byggnader som har förenlig omsättning, CapEx och OpEx.

Implementeringen av kriteriet för orsakar ingen betydande skada avseende miljömålet "Förebyggande av föroreningar", har visat sig vara utmanande, särskilt i ljuset av de ändringar som gjorts i bilaga C i Taxonomin i samt de förtydliganden som EU-kommissionen kom ut med i mitten av år 2023. I enlighet med dessa förändringar genomförde Heimstaden Bostad utbildningar med sina landsorganisationer för att förmedla kunskap om skadliga ämnen inom fastighetssektorn och Heim-

staden Bostads ansvar för att följa upp med våra leverantörer och entreprenörer för att säkerställa att vi inte köper in några "ämnen som inger mycket stora betänkligheter" (Eng. Substances of Very High Concern, SVHC) som har funnits på SVHC-kandidatlistan i mer än 18 månader. Heimstaden inkluderar även klausuler om skadliga ämnen i våra avtal och kontrakt. Framöver kommer dessa kontrakt att uppdateras för att tydligare återspegla ändringarna i Bilaga C.

#### Individella investeringar som är tillämpliga och förenliga med Taxonomin

För CapEx och OpEx som avser aktivitet 7.7 och där en byggnad har bedömts som ej förenlig med Taxonomin har Heimstaden Bostad ytterligare kartlagt investeringarna enskilt för att se om de eventuellt skulle kunna ses som förenliga med aktivitets-tema 7.2-7.6 och 9.3 och enligt Kategori C i den delegerade akten. På grund av svårigheter att konstatera om leverantörerna uppfyller förenlighetskriterierna har Heimstaden Bostad inte kunnat utvärdera alla investeringar fullt ut för att se om de är i enlighet med Taxonomin. Utvärderingen av detta kommer att fortsätta de närmsta åren.

#### Minimiskyddsåtgärder

Heimstaden Bostad har gjort en bedömning av minimiskyddsåtgärder i linje med den senaste vägledningen från EU:s plattform för Hållbar Finansiering. Detta inkluderar att säkerställa att vi har processer på plats på koncernnivå för antikorrupcion, rättvis konkurrens, beskattning och mänskliga rättigheter.

Under 2023 förbättrade Heimstaden Bostad sin process för

leverantörsbedömningar genom att bygga ett nytt internt utvärderingssystem samt uppdatera upphandlingsavtalens villkor och avtal. Heimstaden Bostad deltog också i en sexmånaders Business and Human Rights Accelerator och genomförde därmed interna workshops för att bedöma vår verksamhets risker relaterade till mänskliga rättigheter. En ny väsentlighetsbedömning genomfördes också för att identifiera våra mest väsentliga områden, tillsammans med en ny översyn av vårt riskverktyg.

För att främja vårt arbete med antikorrupcion introducerade vi en ny obligatorisk digital utbildning för alla anställda.

Vi har inte fått några fällande domar i domstol i något av dessa områden, och vi har inte heller blivit kontaktade av OECD:s nationella kontaktpunkt eller Business and Human Rights Resource Centre med avseende på anklagelser om mänskliga rättigheter. För detaljer om vår due diligence-process för mänskliga rättigheter, se vårt uttalande om mänskliga rättigheter på vår webbplats.

#### Redovisningsprinciper

Den omsättning som omfattas av taxonomiförordningen följer samma definition som i årsredovisningen och består av hyres- och serviceintäkter (summan av hyres- och serviceintäkter i koncernrapporteringen över totalresultat på sidan 45). Allokeringen av omsättning kopplad till de olika aktiviteterna har gjorts på fastighetsnivå. Bedömningen av förenlighetskriterierna för de omsättningsgenererande aktiviteterna 7.1 och 7.7 har också baserats på varje enskild byggnad. All omsättning har för 2023 allokaterats till 7.7 "Förvärv och ägande av byggnader".

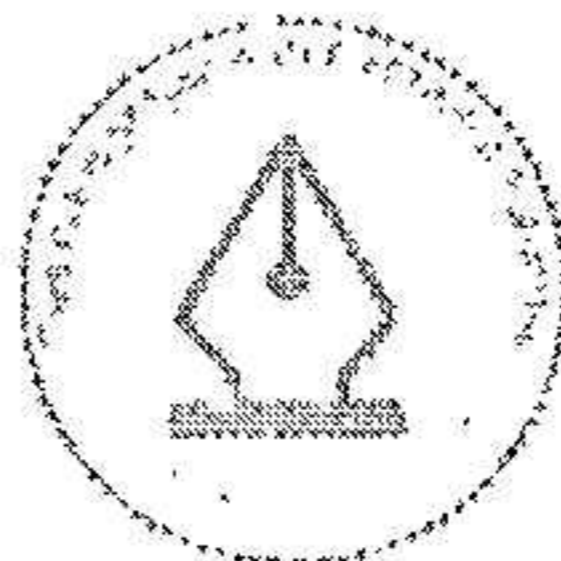
der", detta då ingen försäljning av fastigheter skett under året. Andelen förenlig omsättning, dvs täljaren i beräkningen, avser både hyres- och serviceintäkter.

Investeringar (CapEx) avser investeringar i materiella och immateriella tillgångar under räkenskapsåret före avskrivningar och omvärderingar och exklusive förändringar av verkligt värde. Exempel på detta är större renoveringar, isoleringsprojekt, digitala mätare, solpaneler och installation av laddstationer till elbilar. (För årets CapEx, se förvärv och investeringar i [not 3.1](#)).

Driftskostnader (OpEx) avser direkta kostnader som inte är aktiverade tillgångar. Dessa kostnader avser renovering av byggnader, korttidsleasing, underhåll och reparationer och alla övriga direkta kostnader kopplade till det dagliga underhållet av materiella anläggningstillgångar – utförda av bolaget själva eller av en tredje part anlitad för ändamålet – och som krävs för att säkerställa att tillgångarna fungerar löpande och ändamålsenligt. OpEx motsvarar inte de totala rörelsekostnaderna, utan endast kostnader förknippade med tillgångens löpande drift och funktion. Till exempel ingår underhåll och reparationer av våra fastigheter, medan kostnader för energi, vatten och fastighetsskatt inte gör det.

För andelen CapEx och OpEx utgörs täljaren i nyckeltalen vanligen av investeringar och utgifter förknippade med vår omsättningsgenererande aktivitet 7.7 "Förvärv och ägande av byggnader", som tillämpas i och till viss del är förenliga med Taxonomin.

<sup>1</sup> För rapporteringsåret 2022 redovisade Heimstaden Bostad CapEx och driftskostnader från egen utveckling under 7.1 Nybyggnation av fastigheter, eftersom ytterligare vägledning från EU-kommissionen och The European Public Real Estate Association (EPRA) publicerades för sent för att kunna beaktas för rapporteringsår 2022. EPRA publicerade vägledning i januari 2023 som klargör att aktivitet 7.1 gäller byggföretag medan ägaren av byggnaden som har byggt byggnaden för eget bruk kan redovisa omsättning/CapEx/OpEx under aktivitet 7.7.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24830ABF6AB8

Vi har dessutom identifierat individuella investeringar som avser köp av produkter från ekonomiska aktiviteter som tillämpas i eller är förenliga med Taxonomi och vissa individuella åtgärder som möjliggör att de ekonomiska aktiviteterna ska kunna bli mer koldioxidsnåla och därmed leda till minskade växthus-gaser. Dessa individuella åtgärder motsvarar de ekonomiska aktiviteter som listas i 7.2-7.6 och 9.3 i miljömål 1 att begränsa klimatförändringarna.

För andelen förenlig CapEx avser merparten, 2 872 MSEK investeringar i färdigställda förvaltningsfastigheter. All denna CapEx återfinns som investeringar i förvaltningsfastigheter i den finansiella rapporten och det mesta, ca 2 250 MSEK, är hänförligt till ekonomiska aktiviteten 7.7. Investeringar som anses vara anpassade enligt "Kategori C" i den delegerade akten hänförs sig dock till ekonomisk verksamhet 7.1-7.6. En jämförelse av fördelningen jämfört med förra året kan inte tillhandahållas på grund av brist på data på denna detaljerade nivå i 2022 års siffror.

#### Kvantitativ nedbrytning av CapEx (miljoner SEK)

Aktivitet	Investeringar i maskiner och inventarer	Investeringar i förvaltningsfastigheter	Investeringar i immateriella tillgångar	Summa	Varav investering via förvärv	Varav andel från CapEx-plan
7.2	0,0	133,8	0,0	133,8	0	0
7.3	2,3	447,7	0,0	450,0	0	0
7.4	2,1	2,7	0,0	4,9	0	0
7.5	2,2	21,4	1,7	25,2	0	0
7.6	0,5	15,1	0,0	15,6	0	0
7.7	0,0	2 250,1	0,0	2 250,1	0	0
9.3	0,0	0,9	0,2	1,0	0	0
<b>Total</b>	<b>7,1</b>	<b>2 871,7</b>	<b>1,8</b>	<b>2 880,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Majoriteten av den förenliga andelen för OpEx är underhålls- och reparationskostnader för taxonomiförenliga investeringar inom aktivitet 7.7.

#### Bedömning av justerade KPI:er

I taxonomiförordningens delegerade akt, sektion 1.2 i Bilaga I, nämns att justerade KPI:er för omsättning och CapEx ska lämnas om företaget har emitterat miljömässigt hållbara obliga-

tioner eller skuldförbindelser som syftar till att finansiera specifika identifierade taxonomiförenliga verksamheter. Heimstaden Bostad har tolkat miljömässigt hållbara obligationer som att det avser EU Green Bond Standard, vilket är ett ramverk som ännu inte finns att tillgå. Heimstaden Bostad har emitterat obligationer, som inte är i linje med Taxonomins ramverk för gröna obligationer varför upplysningskravet i det avseendet ej bedöms vara tillämpligt för årets rapportering.

Vidare bedömer Heimstaden Bostad att vi inte har emitterat obligationer eller andra skuldförbindelser som avsett att finansiera specifika taxonomiförenliga aktiviteter varför inte heller det upplysningskravet för justering av våra KPI:er för omsättning eller CapEx blir tillämpligt.



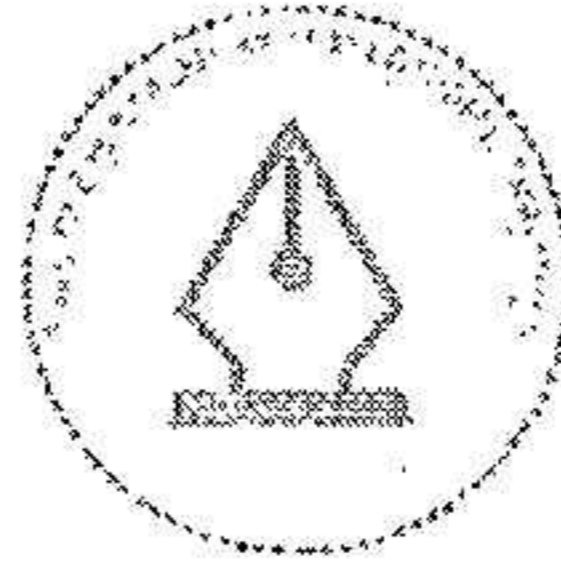
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

# GRI Index

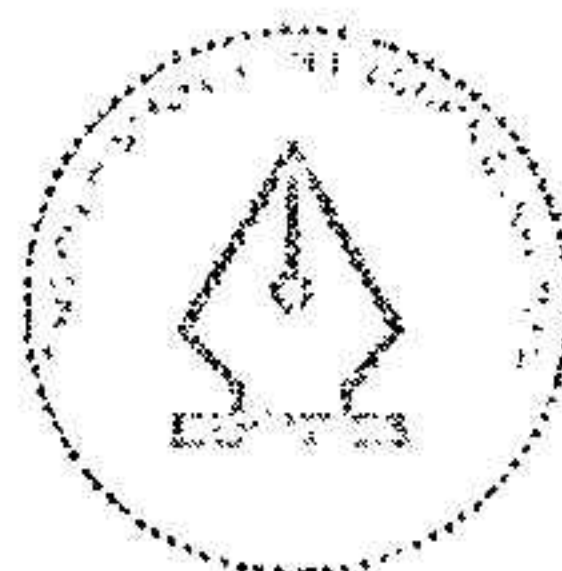
GRI 1	GRI 1: Foundation 2021
Tillämpliga GRI-sektorstandarder	Ej tillämpligt

GRI Standard	Upplysning	Sida	Delmål för SDG	FN:s Global Compact	Krav	Utelämnad information	
						Anledning till utelämnande	Kommentar
<b>Generella upplysningar</b>							
GRI 2: Allmänna upplysningar 2021							
2-1 Organisation		31-37					
2-2 Enheter som ingår i redovisningen							
2-3 Rapporteringsperiod, frekvens och kontakt		123			2-2		Fullständig lista finns inte sammanställd
2-4 Omräkningar		123					
2-5 Extern granskning					2-5		Förbereder för extern granskning när CSRD träder i kraft.
2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer		10-29					
2-7 Medarbetare		182					
2-8 Arbetstagare som inte är anställda		189					
2-9 Styrning, struktur och sammansättning		31-37					
2-10 Nominering och val till det högsta styrande organet		31-37					
2-11 Ordförande för det högsta styrande organet		31-37					
2-12 Det högsta styrande organets roll i övervakningen av hantering av effekter		31-37					
2-13 Delegering av ansvaret för att hantera effekter		31-37					
2-14 Det högsta styrande organets roll i hållbarhetsredovisningen		31-37			8		
2-15 Intressekonflikter		31-37			3-6, 10		Inga åtgärder har vidtagits under året. Vi planerar att genomföra en obligatorisk utbildning under 2024.
2-16 Kommunikation av kritiska frågor		31-37, 167					
2-17 Kunskap inom det högsta styrande organet		31-37			2-17		
2-18 Utvärdering av det högsta styrande organets resultat		33					
2-19 Policy för ersättningar		33, 159					
2-20 Process för att fastställa ersättning		33, 159			10		
2-21 Årlig total ersättningsgrad		161					
2-22 Uttalande om strategin för hållbar utveckling		10-29			7, 8, 9		
2-23 Policytagande		42					
2-24 Implementering av policy		42					
2-25 Process för att minska negativa effekter		165-167					
2-26 Mekanismer för att söka råd och vacka frågor		167			3, 4, 5, 6		
2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar		28-40			1-10		Vi följer för närvarande inte upp dessa siffror för extern rapportering.
2-28 Medlemskap i föreningar		137			2-27		
2-29 Strategi för intressentengagemang		136					
2-30 Kollektivtal		160			3		



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

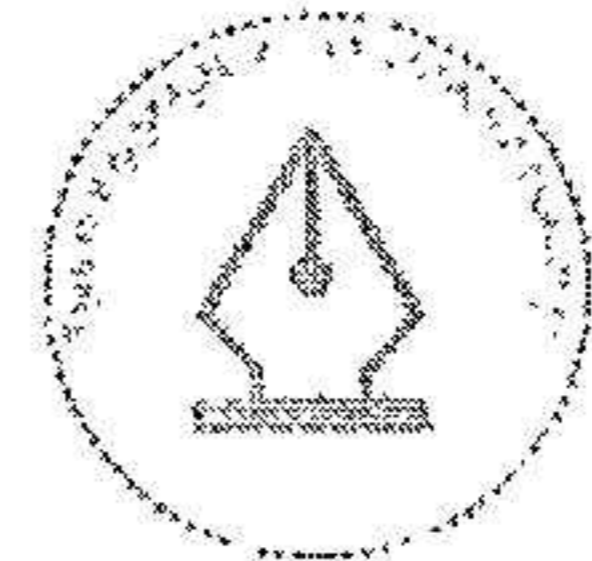
GRI Standard	Upplysning	Sida	Utelämnad information						
			Delmål för SDG	FN:s Global Compact	Krav	Anledning till utelämnande	Kommentar		
Väsentliga ämnen									
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-1 Process för att definiera väsentliga ämnen	153							
	3-2 Lista över väsentliga ämnen	153							
	3-3 Hantering av väsentliga ämnen	153							
Särskilda upplysningar									
Ekonomiskt resultat 2016	201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde	178	8.1, 9.1, 9.2, 11.1						
Antikorruption 2016	205-3 Antal bekräftade fall av korruption	176	16.5	2, 6, 10					
Skatt 2019	207-1 Tillvägagångssätt för skatt	179-180							
	207-2 Skatteförvaltning, kontroll och riskhantering	179-180							
	207-3 Intressenternas engagemang och hantering av skattefrågor	179-180	12.6						
	207-4 Land-för-land-rapportering	179-180							
Energi 2016	302-1 Energianvändning i organisationen	141						8, 9	
	302-3 Energitätheten	142							
Vatten	303-5 Vattenanvändning (2018)	145	6.4, 12.2					8, 9	
Växthusgasutsläpp 2016	305-1 Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)	152							
	305-2 Indirekta växthusgasutsläpp (Scope 2)	152							
	305-3 Andra indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)	152	9.4, 11.1, 11.6, 13.2					7, 8, 9	
	305-4 Utsläppintensitet av växthusgaser	152							
Avfall 2020	306-3 Avfall	156	11.6, 12.4, 12.5					7, 8	
Anställningar 2016	401-1 Nya medarbetare och personalomsättning	187-188	5.5, 8.5, 8.6, 8.8, 10.3, 16.7	3-6					



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

GRI Standard	Upplysning	Sida	Delmål för SDG	FN:s Global Compact	Krav	Utelämnad information	
						Anledning till utelämnande	Kommentar
<b>Hälsa och säkerhet i arbetet 2018</b>							
	403-1 Ledningssystem för arbetsrelaterad hälsa och säkerhet	163					
	403-2 Riskidentifiering, riskvärdering och incidentutredning	163					
	403-3 Företagshälsövård	163					
	403-4 Medarbetarens deltagande, konsultation och kommunikation kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet	163					
	403-5 Medarbetarens utbildning kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet	163	3.4, 8.8				
	403-6 Främjande av medarbetarens hälsa	163					
	403-7 Förebyggande och begränsande av arbetsrelaterade hälso- och säkerhetsproblemm direkt kopplade till affärsrelationer	163					
	403-9 Arbetsrelaterade skador	164					
<b>Mänskliga rättigheter</b>							
	406-1 Diskrimineringsincidenter (2016)	167					
	414-1 Nya leverantörer som granskats avseende social påverkan (2016)	167	8.7, 8.8, 10.3, 12.7		1-6		
<b>Lokalsamhället 2016</b>							
	413-1 Lokalsamhället	170-173	4.4, 4.6, 8.6, 10.2, 11.3, 17.17		1, 6, 8		



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

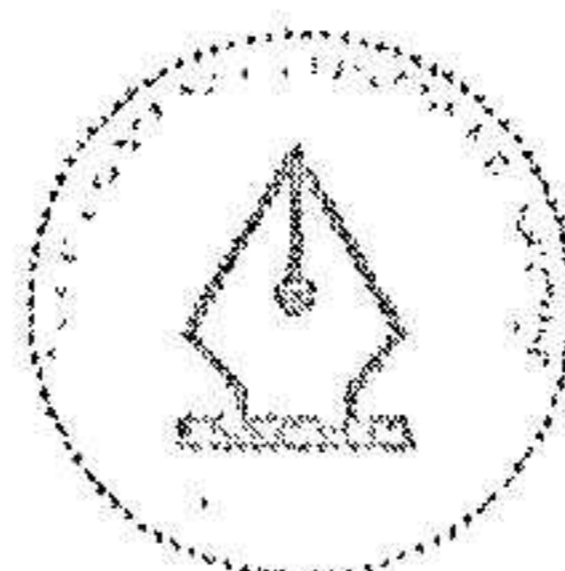
# TCFD Index

	Kapitel	Sida
<b>Styrning</b>		
a) Beskriv styrelsens tillsyn över klimatrelaterade risker och möjligheter.	Styrning, Klimatpåverkan	33-148
b) Beskriv ledningens roll i att bedöma och hantera klimatrelaterade risker och möjligheter.	Styrning, Klimatpåverkan	33-148
<b>Strategi</b>		
a) Beskriv de klimatrelaterade risker och möjligheter som organisationen har identifierat på kort, medellång och lång sikt.	Klimatpåverkan	146-151
b) Beskriv effekterna av klimatrelaterade risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering.	Klimatpåverkan	146-151
c) Beskriv motståndskraften i organisationens strategi, med beaktande av olika klimatrelaterade scenarier, inklusive ett scenario med 2°C eller lägre.	Klimatpåverkan	146-151
<b>Riskhantering</b>		
a) Beskriv organisationens processer för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker.	Klimatpåverkan, Väsentliga områden	146-151, 135
b) Beskriv organisationens processer för att hantera klimatrelaterade risker.	H Klimatpåverkan	146-151
c) Beskriv hur processer för att identifiera, bedöma och hantera klimatrelaterade risker integreras i organisationens övergripande riskhantering.	Klimatpåverkan	146-151
<b>Nyckeltal och mål</b>		
a) Redovisa de mått som organisationen använder för att bedöma klimatrelaterade risker och möjligheter i linje med sin strategi och riskhanteringsprocess.	Klimatpåverkan, Anställningar	146-151, 159
b) Redovisa växthusgasutsläpp i Scope 1, Scope 2 och, i förekommande fall, Scope 3 och relaterade risker.	Klimatpåverkan	152
c) Beskriv de mål som organisationen använder för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter och resultat i förhållande till målen.	Klimatpåverkan	152

## Index för lagstadgad hållbarhetsrapport

Årsredovisningslagens lagstadgade hållbarhetsrapport finns på följande sidor:

Ämne	Avsnitt	Sida
Miljö	Policy, granskningsförfarande och resultat	42, 140, 144, 151, 153, 155
	Risk och riskhantering	39-40
	Nyckeltal	141, 145, 152, 154, 156
Sociala frågor och anställda	Policy, granskningsförfarande och resultat	42, 158, 162, 168
	Risk och riskhantering	39-40
	Nyckeltal	159, 163, 169
Mänskliga rättigheter	Policy, granskningsförfarande och resultat	42, 165
	Risk och riskhantering	39-40
	Nyckeltal	167
Antikorruption	Policy, granskningsförfarande och resultat	175
	Risk och riskhantering	39-40
	Nyckeltal	176



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24830ABF6AB0

# Väsentliga områden

## Miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning

### Från ett dubbelt väsentlighetsperspektiv

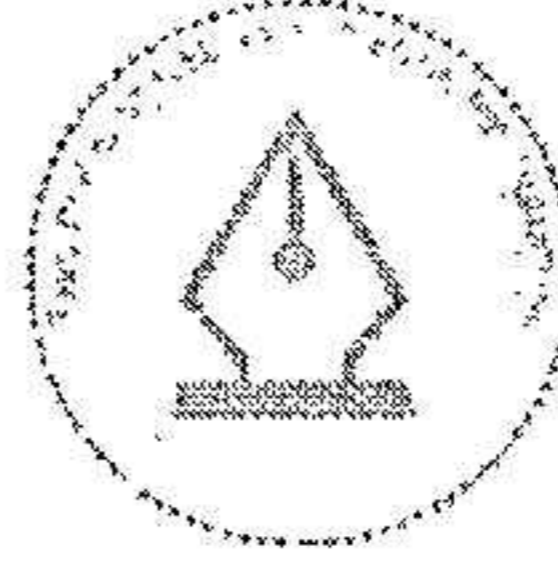
För att identifiera väsentliga hållbarhetsaspekter har vi genomfört en väsentlighetsanalys, en omfattande process som omfattar identifiering och prioritering av de miljömässiga, sociala och styrningsmässiga (ESG) frågor som är mest betydande för Heimstaden Bostad och dess intressenter. Bedömningen innebär en analys av vilka hållbarhetsrelaterade frågor som bör ses som väsentliga för Heimstaden Bostad ur både ett påverkans- och finansiellt perspektiv. Denna process omfattar intressentdialoger, anpassning av vår affärstrategi, riskbedömning, manualer, syfte och övergripande påverkan på människor och miljö, liksom de finansiella risker och möjligheter som dessa områden kan innebära för Heimstaden Bostad.

Vår bedömning av dubbel materialitet redovisas i år enligt GRI-standards. Genom att prioritera våra mest betydande påverkansområden har vi identifierat följande väsentliga GRI-områden för rapportering: GRI 206 Anti-korruption; GRI

201 Ekonomiskt resultat; GRI 207 Skatt; GRI 302 Energi-användning; GRI 305 Utsläpp; GRI 306 Avfall; GRI 401 Anställning; GRI 403 Arbetsmiljö och Säkerhet; och GRI 413 Lokalsamhället. Dessutom bedriver Heimstaden Bostad ett strukturerat, strategiskt arbete kopplat till vattenanvändning, biologisk mångfald och mänskliga rättigheter och rapporter därefter. Definitioner av GRI-ämnen finns att tillgå på [www.globalreporting.org](http://www.globalreporting.org).

### Intressentdialog

Vi kartlägger och analyserar intressenternas förväntningar för att uppnå våra långsiktiga hållbarhets- och affärsmål samt skapa varaktigt värde. Vi fokuserar på dialoger med intressenter som vi har långsiktiga relationer med samt de som påverkar eller påverkas av vår verksamhet. Våra huvudsakliga intressenter inkluderar kunder, leverantörer, banker och investerare, anställda, offentliga aktörer och aktieägare.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## Intressentdialoger

Intressenter	Aktieägare	Offentliga aktörer	Anställda <sup>1</sup>	Banker och investerare	Leverantörer	Kunder
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Möten med ägarrepresentanter</li> <li>Styrelsemöten</li> <li>Årsstämma</li> <li>Möten med aktieägare</li> </ul>	<p><b>OFFENTLIG SEKTOR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dialogforum i samband med stadsplanering och dialoger med fastighetsutvecklare</li> <li>Dialogform gällande sociala frågor, trygga bostadsområden, brottsförebyggande och miljö i lokalsamhället</li> <li>Dialoger med kommuner</li> <li>Dialoger vid etablering på nya marknader</li> </ul> <p><b>IDEELL SEKTOR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Engagemang och närvaro vid möten med intresse- och branschorganisationer</li> <li>Nätverks träffar</li> <li>Partnerskap med ideella organisationer</li> </ul> <p><b>UNIVERSITET OCH GYMNASIER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Arbetsmarknadsögar</li> <li>Föreläspresentationer och workshops för studenter</li> <li>Projekt- och examensarbeten</li> <li>Praktik</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Medarbetarsamtal</li> <li>Ledarskapsutveckling</li> <li>Månatliga medarbetarundersökningar</li> <li>Arbetsmiljögrupper</li> <li>Verksamhetsplanering</li> <li>Interna konferenser</li> <li>Regelbundna individuella samtal (veckovis, varannan vecka, eller månadsvis beroende på chef och behov)</li> <li>Utbildningar, mentorskap</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Enskilda möten med banker och investerare</li> <li>Finansiell rapportering</li> <li>Kapitalmarknadspresentationer</li> <li>Emitterning av obligationer och gröna obligationer</li> <li>Frågeformulär från banker och investerare</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regelbundna inköpsprocesser för ramavtal, vid orderplacering och vid direkta möten med leverantörer.</li> <li>Granskning, särskilt för reskategorier av produkter och tjänster.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kundtjänst och löpande dialog kring löslighetsförvaltning</li> <li>Kundundersökningar: <ul style="list-style-type: none"> <li>Årlig kundnöjdighetsundersökning</li> <li>Rulanda kundnöjdighetsundersökningar (CSAT) i fem faser: kontraktsgivning, inflyttning, serviceålgårder, boende och utflyttning</li> <li>CSAT för nyproduktion</li> </ul> </li> <li>Lokala event</li> <li>Kontorsbesök</li> <li>Tidskrifter och nyhetsbrev</li> <li>Digitalt hjälpcenter</li> <li>Chatt med kundtjänst</li> <li>MyHome digital kundportal</li> </ul>
Forum för dialog						
Intressenternas förväntningar	<ul style="list-style-type: none"> <li>Långsiktig stabil avkastning med hänsyn till människor, etik och miljö</li> <li>Kundnöjdighet</li> <li>Sammalsengagemang och socialt ansvar</li> <li>Hållbar tillväxt</li> <li>Transparent rapportering</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sammalsengagemang och socialt ansvar</li> <li>Trygga och säkra stadsdelar</li> <li>Minskning av växthusgasutsläpp</li> <li>Åtgärder för att hantera och minska klimatförändringar</li> <li>Karriär- och praktikmöjligheter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ansvarsfulla och etiska affärsmetoder</li> <li>Stabi och långsiktig arbetsgivare som erbjuder goda anställningsvillkor, utvecklingsmöjligheter och arbetsmiljö</li> <li>Närvarande och tillitsbaserat ledarskap</li> <li>Engagemang i lokalsamhället</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ansvarsfullt företagande</li> <li>Begränsning av och anpassning till klimatförändringar</li> <li>Socialt ansvar</li> <li>Kundnöjdighet</li> <li>Hållbarhetsredovisning</li> <li>Offentliggörande av ESG-relaterad information</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tydliga riktlinjer och effektiva leveransprocesser angående leveransmiljö, mänskliga rättigheter och miljöarbete.</li> <li>Samverkan för ökad hållbarhet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trivsamt och tryggt boendemiljö</li> <li>Förnybar energi och energieffektivitet</li> <li>Tillgång till rena återvinningsrum</li> <li>Information och kommunikation</li> <li>Prisvärda lägenheter</li> </ul>
Åtgärder för att tillgodose intressenternas förväntningar	<ul style="list-style-type: none"> <li>Förbättrad rapporteringskapacitet för efterlevnad av EU:s taxonomiförordning och förberedelser för CSRD</li> <li>Reviderad Klimatförplan för att inkludera lastigheter förvärvade i slutet av 2021 och 2022</li> <li>Social Roadmap godkänd</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lanserade reviderad Social Roadmap</li> <li>Lanserade reviderad Klimatförplan</li> <li>Samtliga av våra ukrainska flyktingkunder i Tjeckien från akutboende till långsiktiga standardkontrakt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Samtliga anställda har genomfört obligatoriska utbildningar (GDPR, upplifningskod, Antikorruption, IT-säkerhet).</li> <li>Integrerade en ny nåbarhetsmodul i den obligatoriska introduktionsutbildningen för alla nyanställda.</li> <li>Följde noggrant medarbetares valberedande genom månatliga medarbetarundersökningar.</li> <li>Introducerade digitala kvartalsvisa Townhall-möten för att uppdatera alla anställda kring viktig företagsinformation.</li> <li>Utvecklade skräddarsydda introduktionsprogram för bostadsutnyttare och fastighetsutvecklare.</li> <li>Uppdaterade ledarskapsutbildningar (Leading@Heimstaden) och utbildningar för nya chefer (New@Leading).</li> <li>Introducerade Spotlight (ett kvartalsvis nyhetsbrev om ledarskap) till chefer samt en verktygsåida för ledare.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Genomgång och revidering av företagspolicy och upplifningskod samt skapade manualer och handböcker vid behov</li> <li>Förbättrade vår Morningsstar Sustainabilitys ESG riskbedömning från "låg risk" till "försumbar risk" 7,4 (-4,3)</li> <li>Tillhandahöll efterfrågad ESG-relaterad data i dialoger med finanssektorn och genom årsredovisningen, investerarenkäter, CDP-rapport och på bolagets webbsida.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Implementering av ny leverantörsbearbetning</li> <li>Implementering av riktlinjer och manual för inköp samt utbildning av hela inköpsorganisationen.</li> <li>Implementering av nya mallar för ramavtal.</li> <li>Branschsamarbeten och leverantörsdialoger för ökad hållbarhet i leveranskedjan.</li> <li>Bedömning av energileverantörer utifrån deras påverkan inom miljö och mänskliga rättigheter.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Genomfört kundundersökningar på alla våra marknader avseende kundnöjdighet och förväntningar på Heimstaden Bostad</li> <li>Ett brett bestånd av lägenheter i olika pris-klasser</li> <li>Lanserat MyHome kundportal på utvalda marknader, löpande utvärdering till andra marknader</li> <li>Genomfört olika projekt för att förbättra våra kunders boendemiljö, t.ex. förbättrade energisystem, utomhusmiljöer, återvinningsrum och mycket mer</li> <li>Forssatt arbete mot vår nollvision för vräkningar med utvalda kommuner i Sverige.</li> </ul>

<sup>1</sup> All information om medarbetare gäller medarbetare i Heimstaden och Heimstaden Bostad.

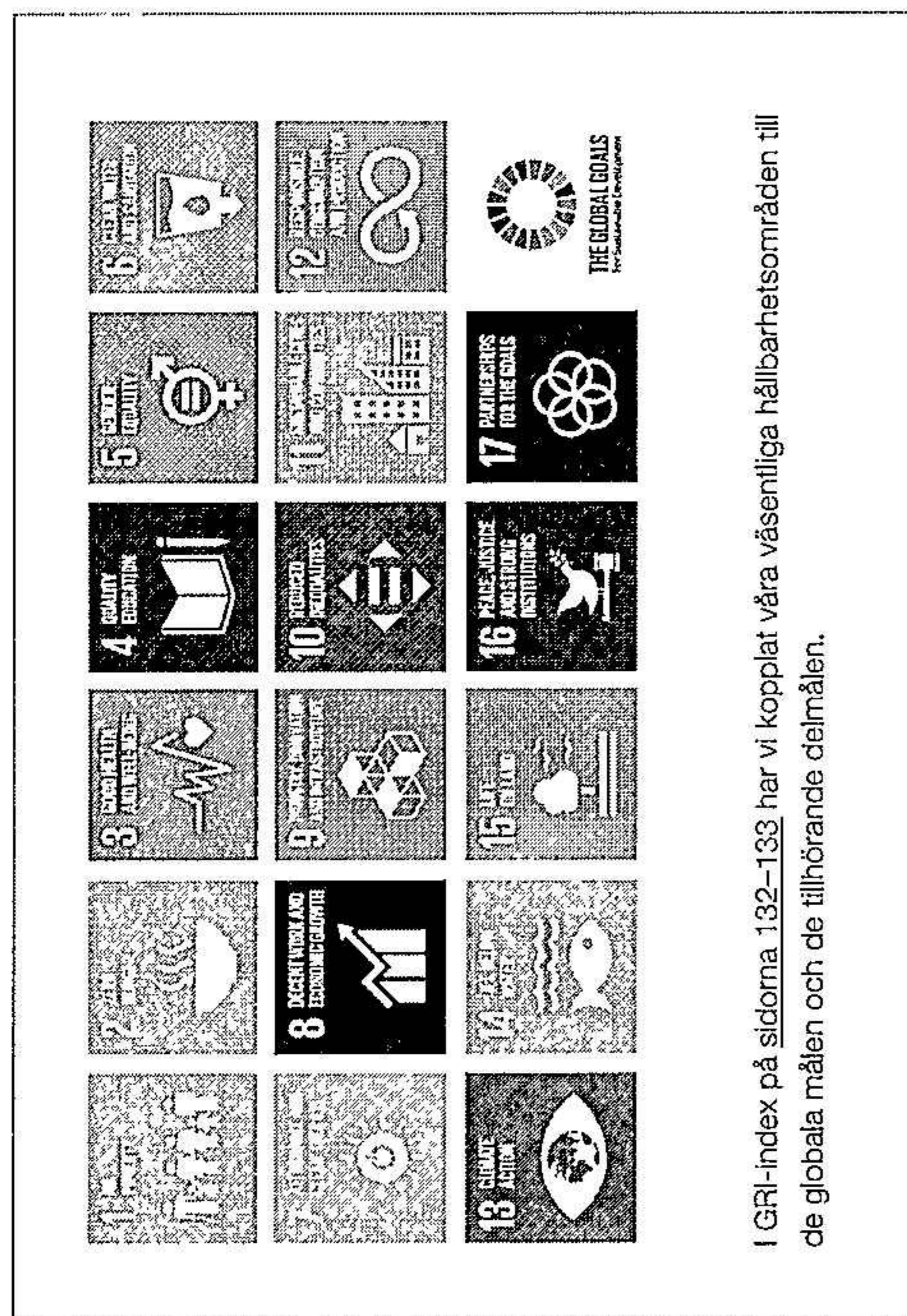
<sup>2</sup> Hyresgästens användning av energi.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

## Medlemskap och åtaganden

- Science Based Targets initiative (SBTi)
- Sweden Green Building Council
- Danish Green Building Council
- Czech Green Building Council
- Sveriges Allmännyttia (Svensk organisation för fastighetsbolag)
- Fastighetsägarna (Svensk organisation för fastighetsbolag)
- Norsk Eiendom (Norsk organisation för fastighetsbolag)
- Ejendom Danmark (Dansk organisation för fastighetsbolag)
- Dansk Industri (DI)
- Association of Real Estate Agents (Tjeckien)
- Rental Housing Association (Tjeckien)
- Club of personnel of Moravia and Silesia (Tjeckien)
- Association for Real Estate Market Development (Tjeckien)
- Association of Heat and Water Distributors (ARTAV) (Tjeckien)
- Association of chartered certified accountants (ACCA) (Tjeckien)
- Nordic Chamber of Commerce (Tjeckien)
- Diversity Charter
- Association of Industry and Transport (Tjeckien)
- IVBN (Nederländsk organisation för fastighetsbolag)
- BeBo – Energimyndighetens nätverk för bostadsfastighetsägare som arbetar med energieffektivisering
- Studentbostadsföretagen
- LFM 2030 (Lokal Färdplan Malmö, för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor 2030)
- The Rotterdam Climate Agreement (Nederländerna)
- Polski Związek Firm Deweloperskich (PZFD)
- Skandynawsko-Polska Izba Gospodarcza (SPCC) (Skandinavisk-polska handelskammaren)
- VNW – Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (Föreningen för nordtyska bostadsbolag)
- ZIA - Zentraler Immobilien Ausschuss (Centraltyska fastighetsföreningen)
- VBKI - Verein Berliner Kaufleute und Industrieller (Berlin Merchants and Industrialists Association)
- IHK - Industrie- und Handelskammer (Handels- och Industrikkammaren i Tyskland)
- Vereinigung Berliner Pressesprecher (Berlins köpmanna- och industriförbund)
- Schleusenverband Liedenkkummer (Watergate Association Liedenkkummer, Hamburg)
- Handwerkskammer Berlin (Chamber of Skilled Crafts Berlin)
- BBA - Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. (BBA - Akademin för fastighetsbranschen)



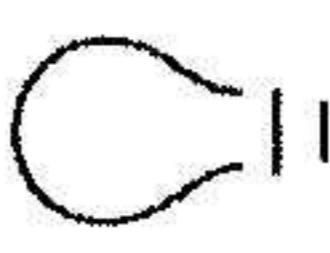
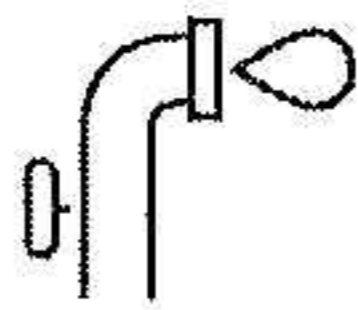
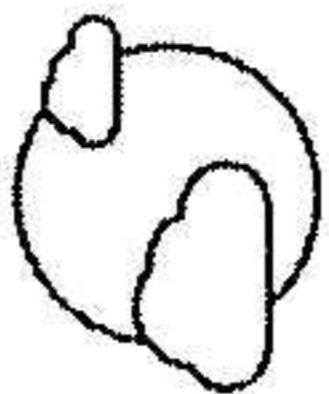
I GRI-index på sidorna 132–133 har vi kopplat våra väsentliga hållbarhetsområden till de globala målen och de tillhörande delmålen.



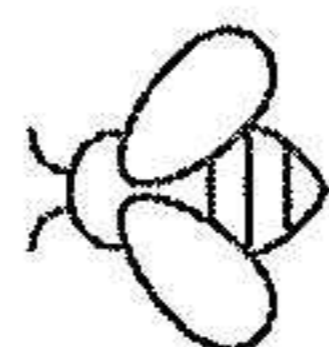
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24830ABF6AB8

## Miljö

	<b>Energi</b> 302-1 Energianvändning inom organisationen 302-3 Energitäthetsitet
	<b>Vatten</b> 303-5 Vattenanvändning
	<b>Klimatpåverkan</b> 305-1 Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1) 305-2 Indirekta växthusgasutsläpp (Scope 2) 305-3 Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3) 305-4 Växthusgasutsläppintensitet

### Biologisk mångfald

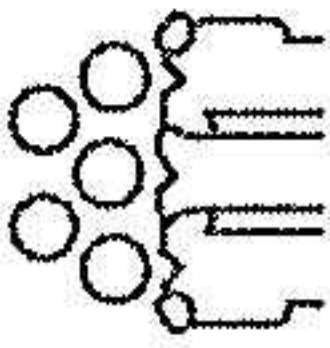


	<b>Avfall</b> 306-3 Genererat avfall
---	---

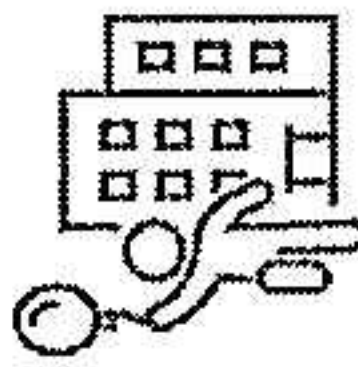
## Sociellt ansvar

	<b>Anställning</b> 401-1 Nya medarbetare och personalomsättning
	<b>Hälsa och säkerhet i arbetet</b> 403-1 Ledningssystem för arbetsrelaterad hälsa och säkerhet 403-2 Riskidentifiering, riskvärdering och incidentutredning 403-3 Företagshälsövård 403-4 Medarbetares deltagande, konsultation och kommunikation kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet 403-5 Medarbetares utbildning kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet 403-6 Främjande av medarbetares hälsa 403-7 Förebyggande och begränsande av arbetsrelaterade hälso- och säkerhetsproblem direkt kopplade till affärsrelationer 403-9 Arbetsrelaterade skador

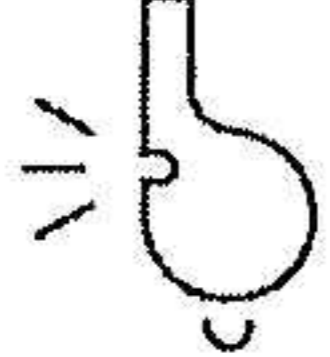
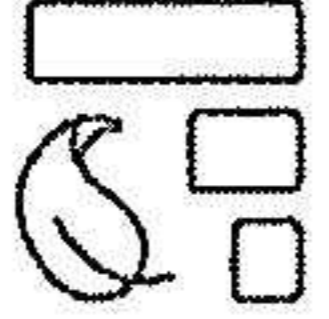

### Mänskliga rättigheter

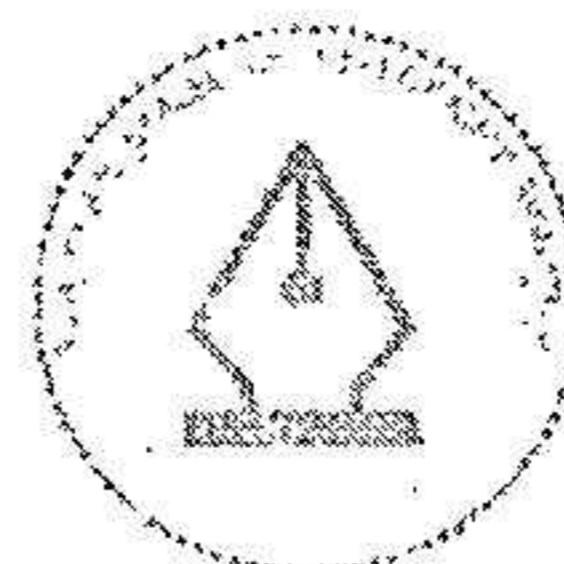
	406-1 Fall av diskriminering och viktagna åtgärder 414-1 Nya leverantörer som granskats avseende social påverkan
---	---

### Lokalsamhället

	413-1 Aktivitet för lokal samhällsutveckling
---	--

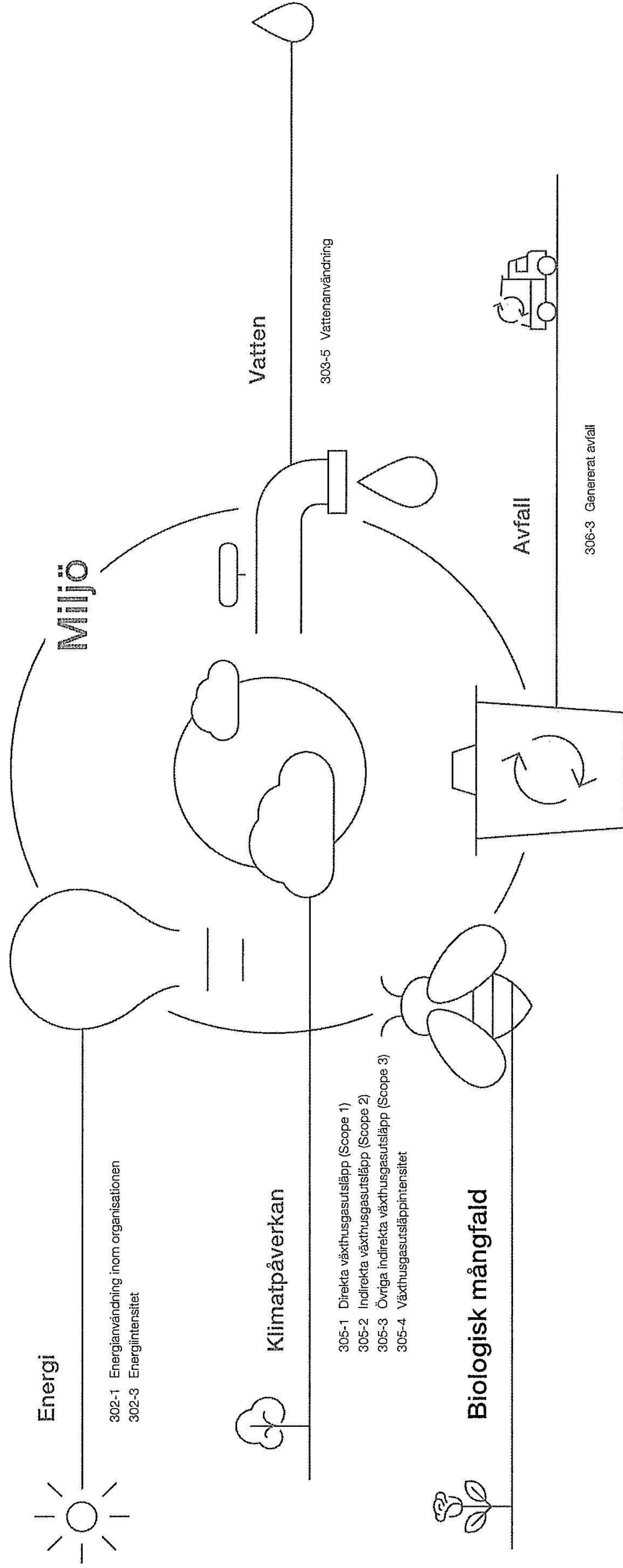
## Bolagsstyrning

	<b>Anti-korruption</b> 205-3 Antal bekräftade fall av korruption samt vidtagna åtgärder
	<b>Ekonomiskt resultat</b> 201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde
	<b>Skatt</b> 207-1 Bolagets inställning till skatt 207-2 Skattestyrning, kontrollramverk och riskhantering 207-3 Intressentdialog och hantering av skatteangelägenheter 207-4 Land-för-land-rapportering



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8



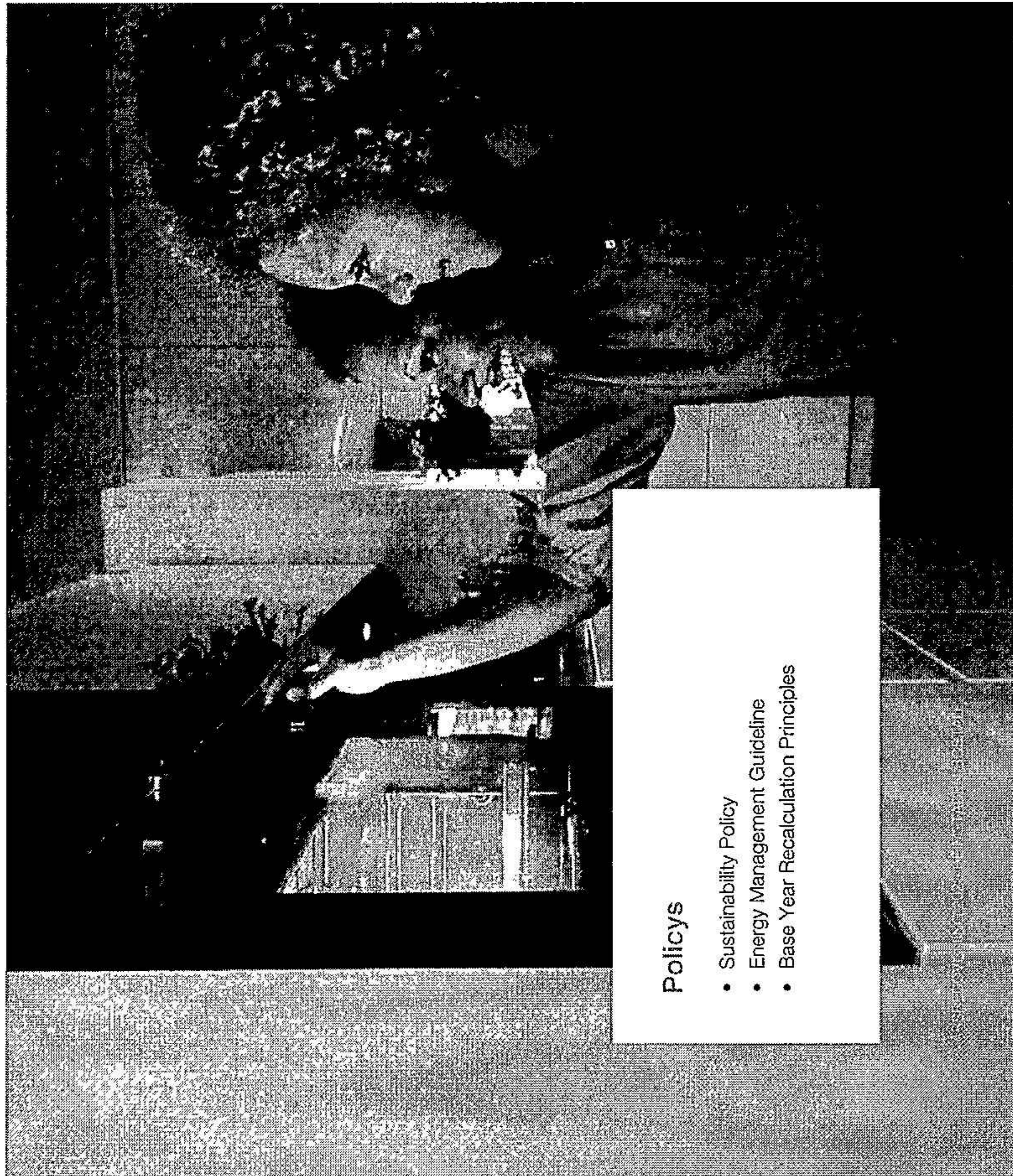
This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8



## Energi

302-1 Energianvändning inom organisationen  
302-3 Energiintensitet



### Policies

- Sustainability Policy
- Energy Management Guideline
- Base Year Recalculation Principles

**Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle**  
Vi använder energi för uppvärmning och elektricitet i våra fastigheter. Driften av våra byggnader har en direkt påverkan på energianvändningen och energikostnaden. I vissa länder står kunden för energikostaden som del i fastighetens årliga driftskostnad. Genom att genomföra energieffektivitetsåtgärder kan vi minska energianvändningen, klimatpåverkan och kostnaderna för både Heimstaden Bostad och kunderna. Användningen av fossila bränslen bidrar negativt till miljön. Förutom energieffektivitetsåtgärder strävar vi efter att motverka detta genom att övergå till förnybara energikällor i utvalda byggnader samt prioritera inköp av ursprungsmarkt förnybar el i samtliga fastigheter där Heimstaden Bostad står på kontraktet för elen. Vi strävar efter att hantera och minska energianvändningen i våra fastigheter och i de fall det finns begränsningar i vår möjlighet att påverka energianvändningen, beskrivs detta i avsnittet om rapporteringsprinciper på sidorna 125–126. Vi har identifierat solpaneler som en riskkategori för tvångsarbete, kopplad till utvinning av råmaterial och tillverkning i Xinjiang-regionen i Kina. Därför har vi infört specifika bedömningskriterier gällande solpaneler och deras råvaruursprung i vår leverantörsbedömning. För mer detaljer, se avsnittet om mänskliga rättigheter i denna rapport på [sidan 165](#) och Heimstaden Bostads Human Rights Statements som finns till-

gängligt på vår webbplats. Ytterligare information om hur våra intressenter har informerats om vidtagna åtgärder och deras effektivitet finns i avsnittet om intressentdialoger, [sidan 136](#).

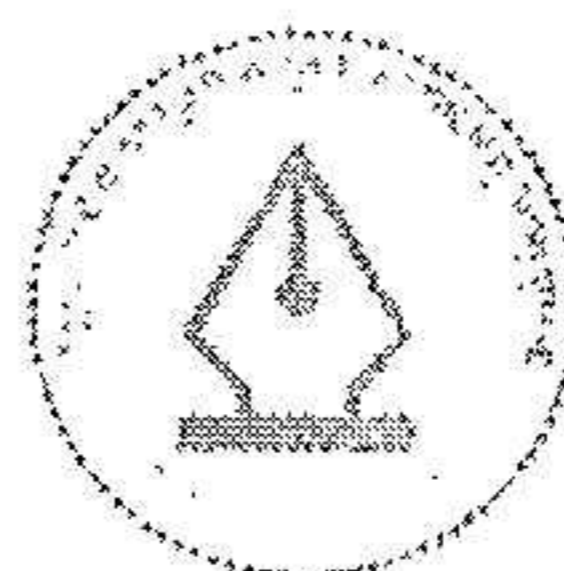
### Vidtagna åtgärder

Vårt energiarbete utgår från Heimstaden Bostads affärsstrategi och underliggande hållbarhetsstrategi. Vi arbetar löpande med energieffektiviseringar och utbildar medarbetarna i energieffektiv drift. Energieffektiviseringsåtgärder prioriteras utifrån den förväntade effekten på energianvändningen och växthusgasutsläppen till en rimlig kostnad. Vid förvärv granskar vi alltid fastigheter, vilket resulterar i en handlingsplan för energirelaterade åtgärder. Vi ser också våra möjligheter att påverka våra leverantörer och hur mycket energi vi använder i våra fastigheter, och har därför satt målet att minska energianvändningen med i genomsnitt 2% per kvadratmeter och år fram till 2025 (jämförbart med basår 2019).

Våra insatser syftar till att minska mängden inköpt energi genom olika initiativ:

- Certifiering av våra nybyggnadsprojekt i Sverige enligt Sweden Green Building Councils Miljöbyggnad Silver. Några av våra svenska fastigheter är certifierade enligt Sweden Green Building Councils Miljöbyggnad i Drift. I Storbritan-

<sup>1</sup> Normaliserad data



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

nien och Polen är flera nyckelfärdiga projekt certifierade enligt BREEM (nivå: Very good) och i Danmark med DGNB.

- Cirka 3% av fastighetsportföljen är miljöcertifierad
- Vi har som mål att installera solceller på alla nybyggnadsprojekt där det är möjligt.
- Fokus på projekt för tilläggsisolering och effektiva värmesystem för att minska energiförbrukningen och förbättra inomhusmiljön för våra kunder.

Under 2023 kartlade vi våra fastigheter i varje land för att utvärdera statusen och våra möjligheter att uppfylla våra mål om att minska mängden energianvändningen med i genomsnitt 2% per kvadratmeter årligen fram till 2025 (med 2019 som basår). Vi har bl.a. valt att fokusera på 7 specifika energiförbättrande åtgärder. Dessa åtgärder omfattar:

- AI-styrning av värmesystem
- Avluftning och filtrering av värmesystem

#### GRI 302-1, 302-3 Energiförbrukning i fastigheterna i MWh (koncernomfattande)

	2023	2022	2021
Uppvärmning	954 151	973 870	777 036
Varav förnybar uppvärmning	486 692	448 455	364 048
Fjärrkyla	284	271	326
Elektricitet	111 494	104 135	76 507
Varav förnybar el	109 211	101 073	74 268
Total energiförbrukning (uppvärmning, kylning, el)	1 066 018	1 078 013	853 869

Data för 2023 inkluderar den inköpta energin av Heimstaden Bostad i Sverige, Norge, Danmark, Nederländerna, Tyskland, Finland, Polen och Storbritannien. För Tjeckien är energiförbrukningen från år 2023 endast tillgänglig för uppvärmning, och därför används uppskattningar för el- och vattenförbrukning, baserade på förbrukningssiffrorna från 2022. Fastigheter där kunder har ett eget energiavtal ingår inte, eftersom det är inte möjligt för Heimstaden Bostad att få fram energidata. År 2023 har den totala energiförbrukningen minskat något i absoluta tal med 1 % jämfört med 2022 års resultat. Detta resultat återspeglar en sammanfattning av energioökningen i få länder medan vi hade en minskning i andra. Sverige och Norge hade en relevant ökning av energiförbrukningen, medan Danmark hade en kraftig ökning på grund av ökad datakvalitet. Samtidigt hade vi en kraftig minskning av energiförbrukningen i Nederländerna och Tjeckien på grund av energibesparingar från renoveringsprojekt och minskad energianvändning hos våra hyresgäster.

I år har vi installerat solceller på våra nybyggen i Polen. I Finland har de första solcellsprojekten slutförts 2023 och tidigare rapporterade solceller i Danmark ingår nu i de rapporterade siffrorna. Sammantaget bidrog dessa extra solceller till att vi ökade vår beräknade energiproduktion med nästan 70 % jämfört med 2022.

<sup>1</sup> Baserat på jämförbara fastigheter. För mer information se rapporteringsprinciperna på sidan 124. Målt: Minska energintätheten årligen med 2% (Normalårskorrigerad).

<sup>2</sup> Nedströms leasade tillgångar omfattar omfått från länderna köper. Målet inkluderar biogena utsläpp från länderanvändning och upptag av växthusgaser från råvaror som används för att producera bioenergi.

- Isolering av rör och andra värmeställningar
- Hydraulisk balansering och injustering av värmesystem
- Övergång till LED-belysning med smart styrning
- Modernisering av undercentraler
- Installation av vattenbesparande utrustning

Under 2023 genomförde vi ett pilotprojekt i Tjeckien med AI-styrning av värmesystem, som syftar till att minska vår energiförbrukning för uppvärmningen i våra fastigheter. Vi har också ett pågående projekt i Tjeckien med syfte att minska användandet av fossilt producerad fjärrvärme för att i stället övergå till värmepumpar drivna av förnybar el, och därmed minska våra växthusgasutsläpp avsevärt.

I Danmark, Sverige och Polen har vi ökat antalet installerade solpaneler betydligt. Vi har ett mål att installera förnybar energiproduktion i alla nybyggnationer där det lämpar sig.

I Danmark har vi även engagerat politiska aktörer och deltagit i medledarbatter för att främja mer solkraft på byggnader, eftersom det rådande regelverket motverkar snabb implementering. Genom att använda vår nyproduktion som exempel på hur det

nuvarande regelverket gör det komplicerat och svårt att installera solkraft, arbetar vi för att engagera beslutsfattare för att ändra nuvarande reglering.

#### Målpåföljning och utvärdering

Vi samlar in energidata och övervakar energistatistik för att upptäcka avvikelser i energianvändningen och vid behov vidta lämpliga åtgärder. Vårt klimatmål är i linje med Parisavtalets 1,5-gradersambition och innebär ett åtagande att minska våra absoluta utsläpp av växthusgaser i Scope 1, 2 och 3 (kategori 13 - nedströms leasade tillgångar) med minst 42% fram till 2030 (jämfört med basåret 2020)?.

Under 2023 har vi haft stort fokus på rapporteringskapacitet av faktisk energidata. Vi har utvecklat en rapporteringsprocess för att säkerställa datakvaliteten varje kvartal, vilken innefattar samliga länder där Heimstaden Bostad verkar. Dessa energirapporter inkluderar i de övergripande interna kvartalsrapporterna för Heimstaden Bostad. I Storbritannien och Tjeckien, där vi tidigare redovisat uppskattad energidata, har vi utökat mängden insamlad faktisk förbrukning och på så vis kunnat förbättra vår uppföljning och interna rapportering.

#### Elproduktion (Solenergi)

	2023	2022	2021
Installerad kapacitet (solceller), kWp	3295	2 011	1 262
Beräknad energiproduktion, MWh	2599	1 535	595

Solenergidata inkluderar installerad kapacitet och beräknad årlig energiproduktion från Sverige, Danmark, Nederländerna, Polen och Finland, varav de två senaste länderna rapporterade för första gången. Ökningen beror främst på tillägget av tidigare ej rapporterade solceller i Danmark samt på att fler länder har lagts till med nya solceller i rapporten.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

Energintensitet<sup>1</sup>

	2023	2022	2021
Energi i kWh/kvm/år	125	137	161
Normaliserad energitjänst i kWh/kvm/år	135	147	165
Årlig förändring av energitjänst i kWh/kvm/år (normaliserad)	-8%	-11%	-

<sup>1</sup> Baserat på jämförbara fastigheter, för mer information se Rapporteringsprinciperna på [sida 121](#). Mål: Minska energintensiteten med 2% per år (normaliserad).

Energiprestandan baseras på energianvändningen inom Heimstaden Bostads fastigheter enligt tabellen ovan. Nämnaren utgörs av nettout-hymlingsbar area för de fastigheter där Heimstaden har energilavlet och täljaren består av energianvändning för ett helt år. Fastigheter där kunder har eget energilavlet ingår inte, eftersom det inte är möjligt för Heimstaden Bostad att få tillgång till denna information. Även fastigheter som saknar energidata för ett helt år (såsom forvarv och avyttringar under rapporteringsåret) exkluderas från intensitetssiffrorna. Mellan 2022 och 2023 minskade den normaliserade energianvändningen per kvadratmeter med 8% tack vare våra energieffektiviseringsåtgärder och hyresgästengagemang.

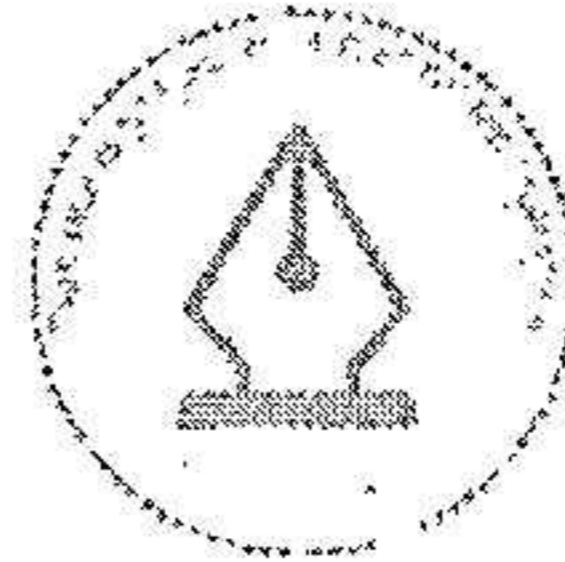
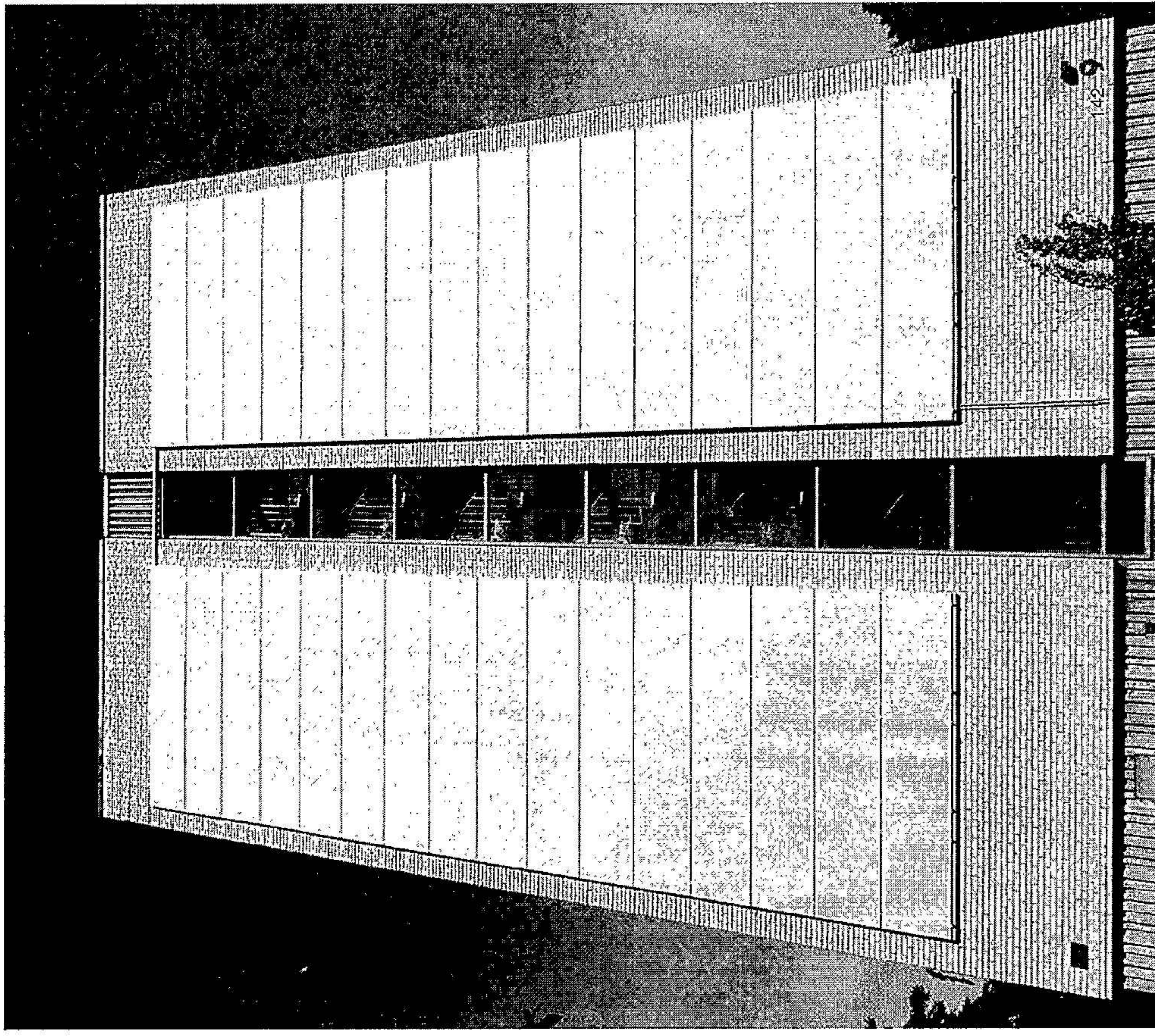
Jämfört med 2022 har vi minskat vår energitjänst med -8% (väderkorrigerat, 135 kWh/per kvm)

## Energideklarerationer (EPC)

En detaljerad översikt över energideklarerationer per land finns i tabellen och diagrammet "Översikt av energideklarerationer nedbrutet per land, skalor och energiklass per andel av totala kvadratmeter" på [sida 143](#). Standarden för energideklarerationer skiljer sig åt mellan de länder där Heimstaden Bostad äger fastigheter, vilket finns beskrivet i tabellen.

Nedanstående graf beskriver fördelningen av våra byggnaders energiklasser i respektive marknad. Hur systemen för energideklarerationer applicerats, hur nivåer för bokstavsgradering av byggnader beräknas och definieras, varierar mellan de olika ländernas lagstiftning. Detta innebär att en direkt jämförelse mellan ländernas olika energiklassning inte kan göras. Utöver denna variation i klassningssystemet påverkas också utfallet av byggnadsbeståndens ålder i respektive land. För mer information om detta, se [sida 142](#).

ÅRSRAPPORT 2022 | Vår utmaning är att bli ännu bättre

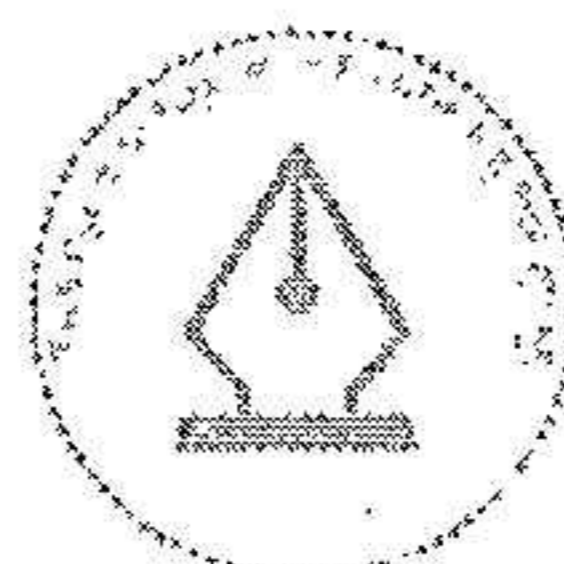
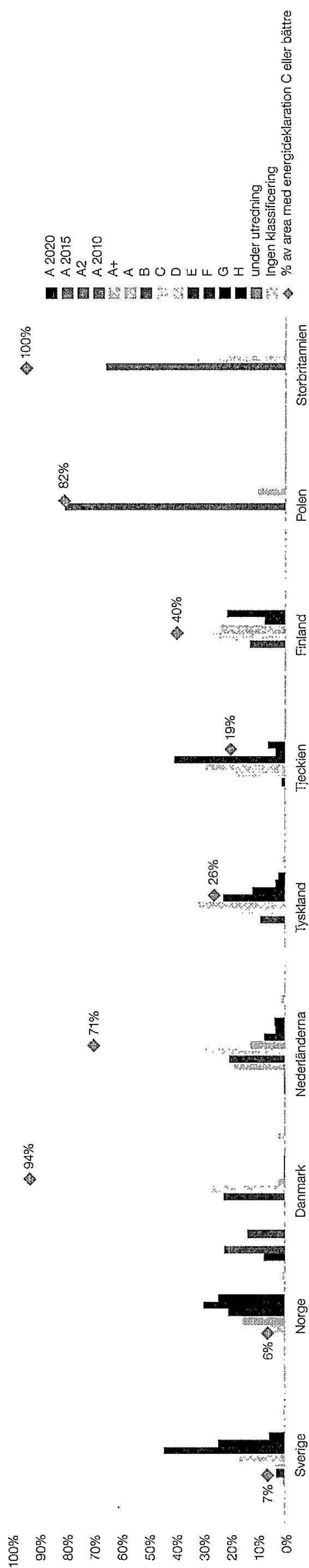


This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

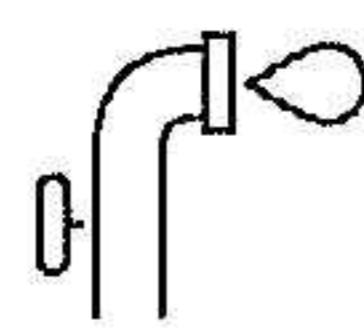
Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

Översikt av energideklarationer nedbrutet per land, skalor och energiklass per andel av totala kvadratmeter

Land	Sverige	Norge	Danmark	Tyskland	Tjeckien	Finland	Polen	Storbritannien
Energi-klass	% of EP	kWh/kvm (år)	% av kvm	kWh/kvm (år)	% av kvm	E-nummer (kWh/kvm år)	kWh/kvm (år)	SAP Assessment score
A 2020	≤50	0%	20	<50	0,2%	76 ≤ E nummer ≤ 100	<75	81-91
A 2015	≤75	2,9%	<30 + 1000/A	<75	9%	101 ≤ E nummer ≤ 130	<100	69-80
A 2010	≤100	3,9%	<52,5 + 1650/A	<100	17%	131 ≤ E nummer ≤ 160	<130	55-68
A+++	≤135	17,0%		<130	32%	161 ≤ E nummer ≤ 190	<130	
A++	≤180	44,8%		<160	23%	191 ≤ E nummer ≤ 240	<130	
A+	≤235	25%		<200	12%	241 ≤ E nummer	<130	
A	>235	6%		<250	4%		<130	
B				>250	3%		<130	
C							<130	
D							<130	
E							<130	
F							<130	
G							<130	
H							<130	
pågående							<130	
Ingen deklarerat							<130	
Andel av total area som täcks av en energideklarerat	100%	98%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
% i (A to C) area	7%	6%	94%	26%	19%	16%	82%	100%
% i (G to H) area	6%	25%	0%	6%	6%	9%	0%	0%



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.



## Vatten

303-5 Vattenanvändning



### Policies

- Sustainability Policy
- Sustainability Manual

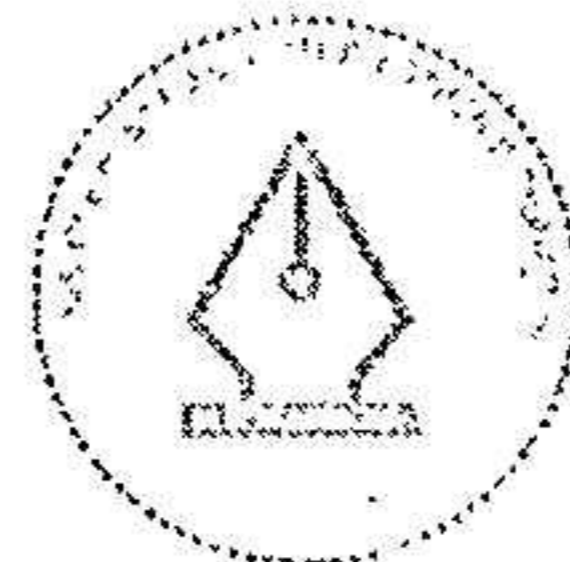
**Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle**  
Vatten måste betraktas som en begränsad resurs, eftersom vattenbrist blir allt vanligare och har stark koppling till klimatförändringar som i sin tur orsakar förändrade vädermönster, inklusive torka, översvämningar, ökade föroreningar samt ökad efterfrågan på och överanvändning av vatten. Heimstaden Bostads egen vattenanvändning är en mindre del av den totala vattenanvändningen i våra fastigheter. Majoriteten av användningen kommer från våra kunders aktiviteter som personlig hygien, tvätt och matlagning. Oavsett har vi fortfarande ett ansvar att bidra till att våra kunder ska kunna leva hållbart genom att erbjuda ansvarsfull vattenhantering och vatteneffektiv utrustning

### Vidtagna åtgärder

Heimstaden Bostads hållbarhetsfokus är förankrat affärsstrategi och underliggande hållbarhetsstrategi och Sustainability Policy. Vi har satt som mål att minska vår vattenanvändning med minst en procent per kvadratmeter årligen fram till 2030 (Like for Like, basår 2019). I Sverige, Norge, Danmark, Tyskland, Nederländerna, Finland, Polen och från 2023 även Storbritannien, följer vi upp vattenanvändningen månadsvis eller kvartalsvis, för att upptäcka avvikelser i vattenanvändning och egera på dem. I Tjeckien följer vi upp vattenanvändningen årligen.

I samband med lägenhetsrenoveringar ersätts blandare, toaletter och duschutrustning med ny effektiv utrustning. I Norge har vi genomfört ett stort projekt med målsättning att minska vattenförbrukningen genom att byta ut ålderstigen utrustning till ny och modern. Däremot ökade av vattenförbrukningen med 18%, till största del på grund av vår förbättrade rapporteringskapacitet i Danmark, vilken har lett till förbättrad datakvalitet. I utvalda fastigheter i Sverige, Norge, Nederländerna och Finland utvärderar vi smarta mätare med kontinuerlig läckagekontroll, vilket möjliggör omedelbar upptäckt av avvikelser. Dessutom undersöker vi potentialen att installera värmepumpar som kan återvinna värme från spillvattenvattensystemen i våra byggnader.

**Vattenförbrukningen ökade med 18% på grund av förbättrad rapporteringskapacitet och datakvalitet, men vi rör oss övergripande i rätt riktning mot vårt 2030-mål**



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24833ABF6AB8

### Måuppföljning och utvärdering

Vi sammanställer vattendata per land minst en gång om året för att säkerställa att vi når vårt mål i tid. Fullständiga vattenförbrukningssiffror för helåret 2023 finns inte tillgängliga för

samtliga fastigheter som ingår i tabellen nedan. I dessa fall har den utövalna vattenförbrukningen, där det är möjligt, uppskattats baserat på data från 2022.

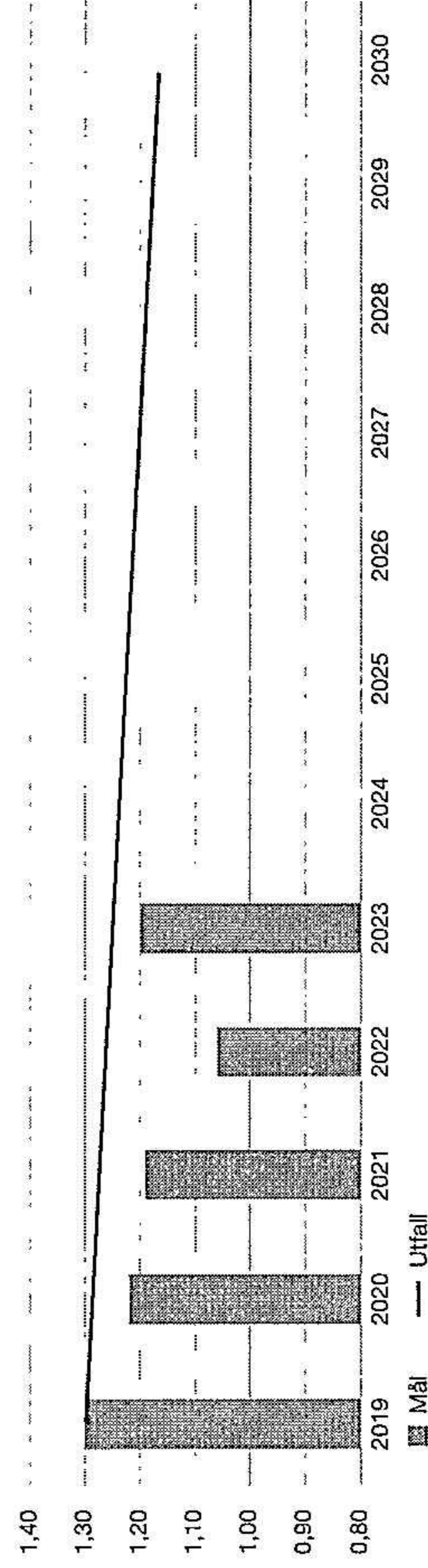
### GRI 303-5 Vattenanvändning (koncernomfattande)

	2023	2022	2021
Total vattenanvändning m <sup>3</sup>	11 553 467	9 806 756	7 592 252
Vattenintensitet (per år) m <sup>3</sup> per kvm	1,20	1,06	1,19

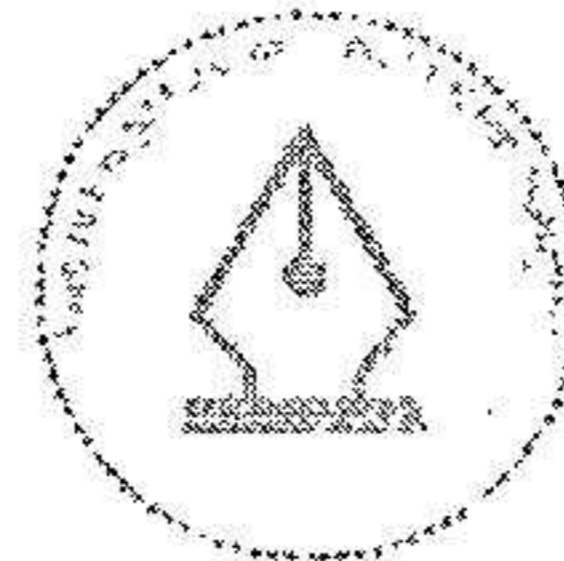
<sup>1</sup> Mål: 1% minskning av vattenintensiteten per kvadratmeter årligen fram till 2030.

Data för 2023 inkluderar vattenanvändning i Sverige, Norge, Danmark, Tyskland, Nederländerna, Polen, Finland samt Storbritannien. För övriga fastigheter är vattenförbrukningen ännu inte tillgänglig och därför används vattenförbrukningsvärden avseende 2022 för Tjeckien. Viss förbrukning uppskattades för Danmark och Tyskland. Den totala vattenförbrukningen för 2023 har ökat då vi uppnådde bättre datakvalitet i Danmark. Som ett resultat av större dataäckning har vattenintensiteten i vårt bestånd ökat markant under 2023 jämfört med 2022.

### Fastigheternas vattenintensitet i m<sup>3</sup>/kvm per år



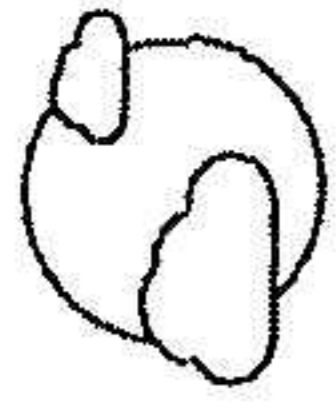
Årsrapport 2023 | 145



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

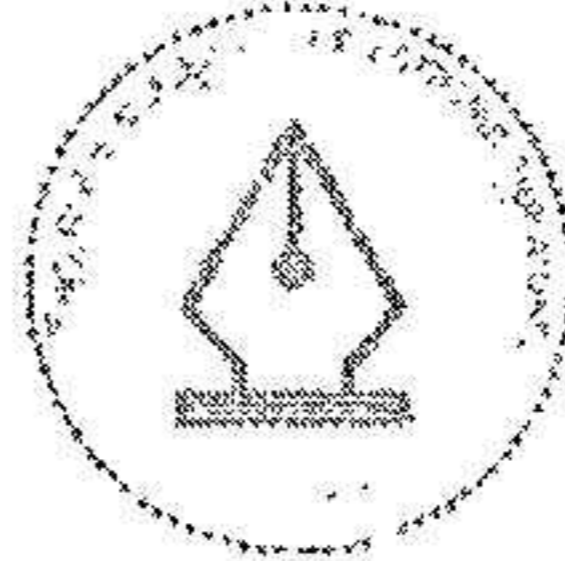
Document ID: D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8





## Klimatpåverkan

- 305-1 Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)
- 305-2 Indirekta växthusgasutsläpp (Scope 2)
- 305-3 Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)
- 305-4 Växthusgasutsläppintensitet



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

Under 2023 uppnådde vi -10% minskning i Scope 1, 2 och 3 (Kategori 13) i linje med vårt klimatmål (godkänt av SBTi) -42% till 2030 (% förändring av CO<sub>2</sub>e-utsläpp jämfört med 2020, omräknat)

### Begränsning av klimatorändringar

Heimstaden Bostad stödjer klimattforskningen och dess krav på skyndsamma åtgärder och åtar sig koncernövergripande klimatmål i linje med Parisavtalets ambition att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5°C samt EU:s mål att vara klimatneutralt år 2050. För att säkerställa att våra insatser för att minska vår klimatpåverkan är tillräckliga har Heimstaden Bostad anslutit sig till Science Based Targets initiative (SBTi), och våra mål har validerats av SBTi. Vi åtar oss att minska våra absoluta utsläpp av växthusgaser inom Scope 1, 2 och 3 (kategori 13 - nedströms leasade tillgångar) med 42% fram till

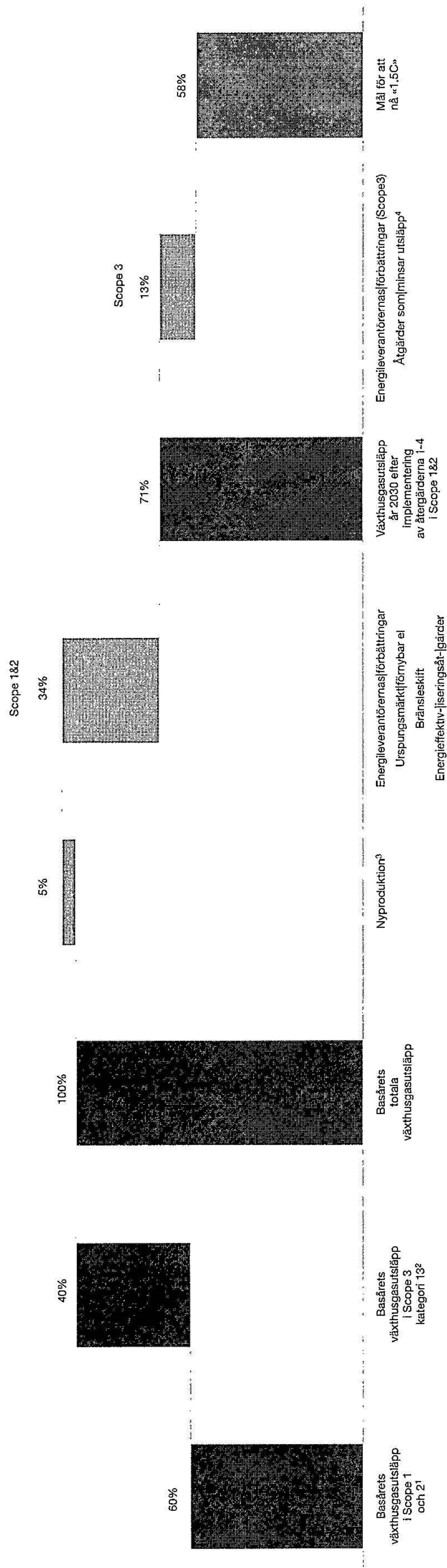
### Minskad klimatpåverkan och anpassning

I enlighet med rapporter från Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) har den globala genomsnittliga ytemperaturen under det senaste decenniet nått 1,1°C över nivån 1850-1900. Detta beror främst på utsläpp av växthusgaser orsakade av mänskliga aktiviteter. Sommaren 2023 upplevdes värmeböljor i flera områden i Europa, över genomsnittlig nederbörd i Västeuropa samt torrare än genomsnittliga förhållanden i Skandinavien och Centraleuropa, vilket ledde till skogsbränder på vissa platser. Klimatforskning visar att dessa negativa effekter, pådrivna av klimatorändringar, kommer att förstärkas i framtiden och leda till, bland annat, skador på infrastrukturen genom extrema väderhändelser. Detta kommer att ha kort-, medel- och långsiktiga effekter på marknader och städer där Heimstaden Bostad äger fastigheter. Heimstadens klimatfärdplan fokuserar därför både på åtgärder för att minska sina utsläpp och klimatanpassning (öka motståndskraften hos våra fastigheter vid klimatrelaterade händelser).

<sup>1</sup> Nedströms leasade tillgångar omfattar energi som köps av kunder. Målbegränsningen inkluderar biogena markerade utsläpp och upptag från bioenergifärdplaner.

## “1.5°C” ambitionen är inom räckhåll till 2030

Baserat på möjligheten och effektiviteten av identifierade utsläppsminskningståtgärder



För nuvarande portfölj och nya fastigheter.

<sup>1</sup> Beräknad baserat på 2020 års utsläppsdata.

<sup>2</sup> Scope 3 kategori 13 utsläpp är relaterade till energi för kunder. Scope 3 för Finland ingår inte.

<sup>3</sup> Scope 1-3, och inkluderar nyproduktionsfastigheter i Tjckien, Tyskland, Danmark, Nederländerna, Norge, Polen, Sverige och Storbritannien.

<sup>4</sup> Nettoeffekt, inkl. utsläpp flyttade från scope 3 till scope 2

ÅRSRAPPORT 2023 | 147



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

2030 från basåret 2020<sup>1</sup>. Heimstaden Bostad åtar sig också att 27% av våra leverantörer (som täcker inköpta varor och tjänster) baserat på spend, ska ha vetenskapligt baserade mål senast år 2027.

För att nå våra klimatmål har vi skapat en klimatfärdplan och avser att investera över 7.7 miljarder SEK under de nio år som våra mål är aktiva. Utöver utsläppsminskningar förväntas investeringen resultera i en årlig NOI ökning på cirka 450 miljoner SEK, vilket genererar en potentiell avkastning på investeringen på cirka 6%. Heimstaden Bostad har etablerat lokala färdplaner för minskade växthusgasutsläpp i alla länder där vi verkar. Klimatpåverkan och lokala färdplaner för minskade växthusgasutsläpp på lokala marknader varierar på grund av skillnader i nationell klimatpolitik, energimix och skillnader i fastigheternas energiprestanda.

Heimstaden Bostad kommer att minska sina växthusgasutsläpp och i många fall sina driftskostnader samtidigt som antalet energieffektiva och klimatanpassade byggnader ökar. Detta kommer att göras genom tekniska investeringar för att optimera energianvändningen i alla länder där vi verkar. Den nuvarande och framtida fastighetsportföljen och investeringarna kommer kontinuerligt att övervakas och bedömas utifrån klimatpåverkan.

Heimstaden Bostad kommer att minska sina växthusgasutsläpp och i många fall sina driftskostnader samtidigt som antalet energieffektiva och klimatanpassade byggnader ökar. Detta kommer att göras genom tekniska investeringar för att optimera energianvändningen i alla länder där vi verkar. Den nuvarande och framtida fastighetsportföljen och investeringarna kommer kontinuerligt att övervakas och bedömas utifrån klimatpåverkan.

#### Klimatanpassning

En avgörande faktor för att lyckas är vår förmåga att identifiera, bedöma och hantera konsekvenserna av olika risker för fastigheter, våra kunder och vårt ekonomiska resultat. Därför har både möjligheter och risker identifierats för Heimstaden Bostads portfölj med avseende på klimatförändringar.

#### Hållbarhetsstyrning

Styrelsen har det övergripande ansvaret för hållbarhetsstrategin, risker och möjligheter samt mål, inklusive klimatrelaterade frågor. Styrelsen ansvarar för att bolaget har adekvat intern kontroll och formaliserade rutiner för att garantera korrekta rapporteringsprinciper och att internkontroll tillämpas. Styrelsen verkställer och säkerställer också att Heimstaden Bostad följer bolagets hållbarhetspolicy (inklusive klimatrelaterade områden).

Styrelsens uppgifter inkluderar bland annat: fatta beslut om mål, verkställa och övervaka att bolaget levererar på bolagets övergripande mål och strategi, godkännande av bolagets hållbarhetspolicy, godkänna hållbarhets- och klimatrelaterade strategier samt årlig hållbarhetsrapportering. Styrelsens tillsyn av klimatrelaterade frågor är konstant och konsekvent under hela räkenskapsåret. Styrelsen tillämpar kvantitativ rapportering om hållbarhet och klimat samt årligen via våra års- och hållbarhetsredovisningar. Chief Sustainability Officer leder Executive Sustainability Committee är en tvärfunktionell kommitté där hållbarhetsutredningen som ska presenteras för styrelsen bereds och förankras. Chief Investment Officer säkerställer att klimatrelaterade risker och möjligheter utvärderas, hanteras och integreras i investeringsdialoger.

Executive GRC and Internal Control Committee är ett tvärvetenskapligt rådgivande forum som träffas regelbundet leds av Chief Legal Officer (CLO). Chief Sustainability Officer (CSO) är medlem i Executive GRC and Internal Control Committee och är en viktig intressent när det gäller klimatrelaterade frågor och andra ESG-relaterade risker och möjligheter. För mer information, läs avsnittet Corporate Governance på [sidorna 37–38](#).

#### Scenarioanalys

Heimstaden Bostad följer TCFD:s rekommendationer och delar upp klimatrelaterade risker i två huvudkategorier: omställningsrisker och fysiska risker. Omställningsrisker avser politiska, regulatoriska och tekniska risker som en övergång till ett samhälle med låga koldioxidutsläpp kan medföra. Fysiska risker kan vara akuta eller bestående och kan innefatta direkta skador på tillgångar eller indirekta skador, såsom avbrott i leveranskedjan. Riskerna har identifierats och analyserats genom att använda olika klimatscenarier.

Heimstaden Bostads strategi för att identifiera relevanta klimatrelaterade risker och möjligheter bygger på data från FN:s klimatpanels (IPCC) Risk Concentration Pathway (RCP) 2.6-scenariot och dess RCP 8.5-scenariot, sett ur ett kort- (2040) och långsiktigt (2100) perspektiv. En RCP på 2.6 representerar en stark klimatpolitik med minskade utsläpp, negativa utsläpp år 2100, och en global temperaturökning på 0,5–1,5°C. Å andra sidan representerar en RCP på 8.5 en svag klimatpolitik med fortsatt höga utsläpp och en global temperaturökning på 3,5–5,0°C. För att styrka riskhanteringsprocessen har Heimstaden Bostad använt data från Europeiska kommissionen, sammanställda EU-data från Svenska Meteorologiska och Hydrologiska Institutet (SMHI), IPCC och Copernicus Institute, som täcker både RCP-scenariot 2.6 och 8.5.

#### – Kort sikt – 2040

På kort sikt är det små skillnader mellan de olika RCP-scenarierna. Både under RCP 2.6 och RCP 8.5 kommer de globala genomsnittstemperaturerna att stiga, havsnivåerna kommer att öka, och vi kommer att uppleva fler frekventa värmeböljor och översvämningar. En eventuell risk för fastigheter kan därför vara översvämningsskador.

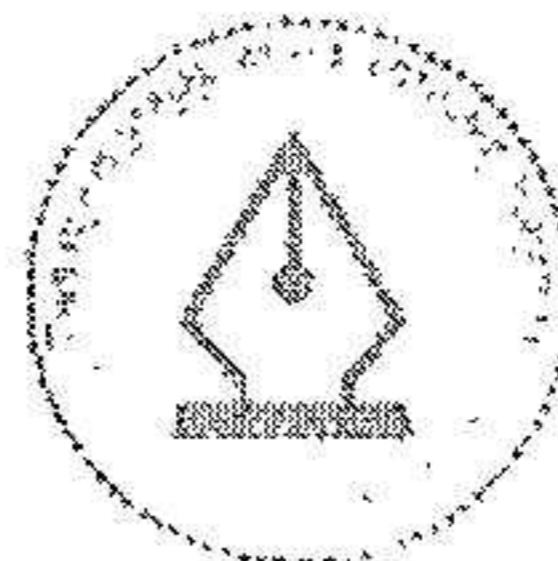
Under scenario 2.6 kommer kostnaderna för CO<sub>2</sub>e-utsläpp troligtvis att öka, vilket kan påverka marknadspriset för olika tjänster och varor och öka kraven på utsläppsminskningar. Energikraven kan bli striktare och behovet av fastighetsunderhåll kan komma att öka. Möjligheter kan inkludera mer energieffektiva tekniska lösningar på marknaden, där fossilfria värmesystem blir vanligare.

RCP 8.5 kommer att förvärra riskerna som ses under RCP 2.6, med ytterligare svårigheter att försäkra drabbade fastigheter, sämre bostäder, färre produkter och timmer från skogsbruket, samt mer fastighetsrelaterade skador.

#### – Lång sikt – 2100

I slutet av århundradet, under RCP 2.6, kan den största potentiella fysiska risken för fastigheter vara översvämningsskador (flåg till hög beroende på vidtagna anpassningsåtgärder), risk för extrem hetta bör betraktas som medelstor, med vissa mycket exponerade fastigheter. Skatter och försäkringskostnader kommer troligen att öka.

Under RCP 8.5 kommer både översvämningsskador och värmeböljor (värmestress) att öka (medel till mycket hög risk). Detta kan öka risken för fysiska tillgångar, kunders hälsa samt åtgärder för skademinimering. I värsta fall (ingen anpassning) är det möjligt att vissa fastigheter kan bli strandade tillgångar. Det kan finnas ökat behov av kylsystem, ökade kostnader för försäkring av tillgångar, och det kan komma ny lagstiftning för översvämning- och värmekontroll.



## Scenarioanalys

	Lagstiftning	Teknik	Marknad	Anseende	Brådskande	Systemisk
<b>Förhöjd medeltemperatur</b>	<p>Krav på utsläppsminskning vid nybyggnation</p> <p>Ökade kostnader för skatt och försäkringar</p> <p>Ökade kostnader för CO<sub>2</sub>e-utsläpp</p>	<p>Möjlighet: Energieffektiva tekniska lösningar</p> <p>Möjlighet: Fossilfria värmesystem</p>	<p>Värdet på finansiella tillgångar påverkas</p> <p>Förändrat marknadspris för tjänster och varor på grund av ökade kostnader för CO<sub>2</sub>e-utsläpp</p>	<p>Energitkrav i miljöcertifieringar</p> <p>Sämrare bostäder</p>	<p>Försämrad hälsa</p> <p>Hotade ekosystem och förlust av biologisk mångfald</p> <p>Sämrare tillgång på produkter från skogsbruket</p>	<p>Ökat behov av fastighetsunderhåll</p> <p>Försämrad vattenkvalitet</p>
<b>Stigande havsnivå</b>	<p>Svårigheter att försäkra berörda fastigheter</p>	<p>Ökad efterfrågan på skademätningssystem</p>	<p>Förlorade intäkter sedan vissa fastigheter blir omöjliga att hyra ut</p>	<p>Prissättning av mark och fastigheter påverkas</p> <p>Minskad kundnöjdhet</p>	<p>Fastighetsrelaterade skador</p> <p>Skogsbränder</p> <p>Värmenböjor</p>	<p>Vissa platser blir obebodliga</p> <p>Hälsoproblem; ökad dödlighet; förka och vattenbrist</p>
<b>Extrem värme</b>	<p>Lagstiftning om värmekontroll i relation till kundernas hälsa</p>	<p>Ökat behov av kylsystem</p>				<p>Tekniska möjligheter innebär framsteg eller innovationer inom teknik för att hantera klimatrisker och tekniska risker härrör från ökad efterfrågan på att använda sådana system.</p>
<b>Kraftigt regn</b>	<p>Lagstiftning om översvämningsskontroll av fastigheter</p>	<p>Efterfrågan på tekniska lösningar som är motståndskraftiga mot vatten och stormar</p>		<p>Hyresgästers personliga tillgångar blir förstörda.</p>	<p>Översvämningsskador på fastigheter</p>	<p>Akuta risker härrör från extrema väderhändelser.</p> <p>Systemriskar utlöses av en direkt risk orsakad av klimattförändringar som har kaskadeffekter på ekonomiska, sociala, kulturella, ekologiska och politiska nivåer.</p>

Källa: 1. European Commission  
2. European Summary Data from the Swedish Meteorological and Hydrological Institute (SMHI)  
3. IPCC  
4. Copernicus Institute



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

### Klimatrelaterad Risk- och Sårbarhetsbedömning (CRVA)

Vi har utvecklat en metod för att genomföra klimatrelaterade risk- och sårbarhetsbedömningar (CRVA) på geografisk- och fastighetsnivå. Under 2023 reviderades denna metodik i enlighet med kriterierna i EU:s taxonomiförordning och byggs på RCP 4.5 och RCP 8.5 (temperaturökning från 1,5°C till över 3°C). Data baseras på projektioner från 2040 till 2070 med hjälp av Copernicus Climate Change Service (C3S).

Heimstaden Bostads CRVA-process omfattar tre faser: Fastighetsexponering, sårbarhetsanalyser på fastighetsnivå, samt planering och genomförande av anpassningsåtgärder. Utsatt- och utsatta områden identifieras utifrån geografiska och fysiska risker för potentiella effekter av klimatrelaterade risker. De klimatrelaterade riskerna vi har övervägt är översvämningsrisker på grund av extrem nederbörd och extrem hetta. Om en av våra fastigheter ligger inom ett högt utsatt område, bedömer vi fastighetens sårbarhet för klimatrelaterade risker. Sårbarhet avser hur lätt en fastighet kan skadas av specifika klimatrelaterade risker. Att förstå fastighetens sårbarhet hjälper oss att avgöra hur vi skyddar vår portfölj från klimatförändringarnas negativa effekter. Sårbarhetsanalysen inkluderar också tidigare händelser som fastigheten utsatts för eller om vi fått klagomål från kunder. Om en fastighet anses vara sårbar tar vi fram en åtgärdsplan innehållande anpassningsåtgärder. Anpassningsåtgärder avser åtgärder som syftar till att minska fastighetens sårbarhet mot klimatrelaterade risker. Anpassningsåtgärder kan vara fysiska åtgärder som förändrar den byggda miljön, uppdatering av underhållsrutiner eller samordning med lokala kommuners klimatanpassningsplaner. Vi kommer att prioritera anpassningsåtgärder för fastigheter där vi ser ett brådskande behov eller där vi förväntar oss att risken kommer vara hög inom de närmaste åren.

Under 2023 har vi, för hela portföljen, bedömt fastigheters utsatthet och konstaterat att den mest relevanta risken är översvämningsrisker. Vi har genomfört sårbarhetsbedömningar för översvämningsrisker för samtliga fastigheter med taxonomilinjerad omsättning, investeringar (CapEx) eller driftskostnader (OpEx) under 2023. Framöver är vår ambition att genomföra sårbarhetsbedömningar för klimatrelaterade risker för hela vår portfölj. För att göra detta kommer vi att integrera CRVA i vår ordinarie fastighetsförvaltning och inkludera dess resultat i befintliga fastighetsunderhållsplaner. De fastigheter som bedöms som sårbara under 2023 kommer att ha en anpassningsplan på plats år 2024 som kommer att slutföras inom fem år, i enlighet med EU:s taxonomikrav. Vi kommer att fortsätta att förbättra metodens kvalitet, titta på andra väderrelaterade risker i framtiden samt utbilda våra kollegor om klimatrelaterade risker och anpassningsåtgärder. Vi tror att detta systematiska tillvägsättet att skydda våra kunder och fastigheter från skadliga klimatrelaterade risker.

### Utmaningar

Heimstaden Bostad är transparent med nuläget i vårt hållbarhetsarbete och ser att det finns mycket att göra för att hantera klimatutmaningarna, inte minst med tanke på vår tillväxt i europeiska länder där det finns en hög andel fossila bränslen i energimixen. Vårt beroende av energisektorn är också en utmaning. Om energisektorn börjar använda mer fossila bränslen kan det påverka vår klimatplansprestanda. Vi övervakar detta noga och kommer att förbereda för begränsningsåtgärder vid behov.

### Möjligheter

Övergången till ett samhälle med låga utsläpp av växthusgaser innebär också möjligheter för Heimstaden Bostad. Genom att byta till förnybara energikällor, investera i förnybar elproduktion och fortsätta att arbeta med energieffektivitet och åtgärder för



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

biologisk mångfald kommer vi att minska våra växthusgasutsläpp och i många fall även våra driftskostnader. Våra åtgärder är viktiga för att nå våra ambitioner och mål, samt för att attrahera investerare. Ett ökat fokus på att återanvända material, återvinning av byggmaterial och avfallshantering i fastighetsutvecklingsprojekt kommer att leda till lägre utsläpp och minskad vattenanvändning, vilket också skapar positiva ekonomiska resultat.

Det kommer att finnas möjligheter att söka offentliga medel för att uppfylla klimat- och energimålen och för att stödja övergången till ren energi, såsom EU:s olika stödssystem och initiativ för att påskynda investeringar i energieffektivitet. Heimstaden Bostad utvärderar finansieringsmöjligheter för omställningsprojekt, som att testa ny teknik och utveckling av nya produkter och tjänster för våra kunder.

### Utsläpp av växthusgaser

#### Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle

Utsläpp av växthusgaser har skadliga effekter på klimatet och miljön via förhöjda temperaturer, luft- och vattenföroreningar,

stigande havsnivåer och extrema väderhändelser. Dessa effekter kan påverka människor som tvingas flytta, genom brist på vatten och livsmedel, och olika hälsorelaterade utmaningar. Att minska utsläppen är en nyckelåtgärd för att mildra dessa effekter och på så sätt minimera negativ påverkan.

Utsläpp av växthusgaser uppstår genom hela vår värdekedja och involverar våra leverantörer, entreprenörer och kunder. Scope 1- och 2-utsläpp härrör främst från energianvändning i våra fastigheter, medan Scope 3-utsläpp till övervägande del härrör från våra kunders energiförbrukning, nybyggnationer, ombyggnationer och renoveringar.

För att effektivt minska våra utsläpp av växthusgaser, uppfylla vårt ansvar gentemot samhället och samtidigt möta behoven hos våra investerare och aktieägare, har Heimstaden Bostad fastställt vetenskapligt baserade klimatmål som godkännts av science-based targets initiative (SBTi) 2022. De åtgärder som är nödvändiga för att uppnå dessa mål beskrivs i kapitlet Klimatpåverkan (se sidan 146), som har fått styrelsens godkännande.

### Viktiga åtgärder

Våra klimatsningar är förankrade i affärsstrategin och underliggande hållbarhetsstrategi. Heimstaden Bostad förbinder sig att minska sina absoluta utsläpp av växthusgaser Scope 1, 2 och 3 (kategori 13 - nedströms leasade tillgångar) med 42% fram till 2030 (från basåret 2020)<sup>1</sup>. Målet omfattar biogena utsläpp från markanvändning och från upplag av råvaror för bioenergi.

För att nå våra mål har vi avsatt en tydlig budget som beskrivs i avsnittet Klimatpåverkan på sidan 146. Vi kommer att följa upp utsläppsdata årligen för att utvärdera effekten av åtgärderna, som presenteras i tabellen Klimatmål (Godkända av SBTi) på sidan 152.

Bränsleskiften, förbättrad energieffektivitet och uppmuntran till hållbara vanor bland våra kunder utgör kärnstrategierna för att avsevärt minska växthusgasutsläppen inom alla tre områden för våra befintliga fastigheter. Utöver de energieffektivitetsåtgärder som beskrivs i avsnittet Energi på sidan 1, vidtar vi följande åtgärder för att minimera våra utsläpp:

- I Sverige arbetar Heimstaden Bostad aktivt för att minska

utsläppen i nya utvecklingsprojekt. Detta inkluderar att erhålla certifiering från Sweden Green Building Councils miljömärkning Miljöbyggnad Silver, vilket innebär att byggnaden är 20% mer energieffektiv än gällande lagkrav. Vi genomför andra åtgärder, som att genomföra livscykelanalyser (LCA) och begära in miljödeklarationer (EPD), vilket möjliggör beräkningar av utsläpp av koldioxidekvivalenter (CO<sub>2</sub>e).

- Dessutom har vi inrättat ett hållbarhetsprogram som innebär strängare krav på utsläppsminskningar för både entreprenörer och leverantörer som är involverade i våra projekt, över hela Sverige. För nyckelfärdiga projekt i samtliga länder, tillämpar vi riktlinjer som kräver fullständiga LCA-beräkningar för byggnader som överstiger 5 000 kvm i bruttoarea och kräver energiprestanda som ligger minst 10% över rådande lagkrav.

- Vi sammanställer årligen energidata per land för att följa våra framsteg och säkerställa att vi når våra mål i tid. Detta tillvägagångssätt ger oss möjlighet att vidta ytterligare åtgärder om det behövs. Tabellen på denna sida visar Heimstaden Bostads växthusgasutsläpp för Scope 1 och 2, härledda från energianvändning i fastigheter, bränsleförbrukning för fordon och köldmedier. I vår Scope 3-bedomning omfattar vi alla relevanta kategorier inom vår organisation. På grund av begränsade mätdata använder vi ofta emissionsfaktorer baserade på schablonvärden, men vårt mål är att successivt ersätta dessa antaganden med mätdata som erhållits genom samarbete med våra leverantörer och entreprenörer. För en mer omfattande uppdelning av våra Scope 3-utsläpp per land, se tabell GRI 305-3: Scope 3-utsläpp per land på sida 186.

- Vi främjar förnybar energiproduktion.

### Miljöledningssystem

Heimstaden Bostad adresserar löpande betydande miljöaspekter genom hela värdekedjan, inklusive produktion, leverantörskedjan, kunder, lokalsamhällen samt våra samarbetspartners. Grunden för Heimstaden Bostads miljöledningssystem är förankrat i miljöledningsprinciperna, som definierar bolagets miljöavtryck, styrning, lägeferlevnad, uppföljningsprocesser och försäkring om ansvar och utbildning.

Det finns en tydlig och enhetlig koppling mellan Heimstaden Bostads miljöarbete, hållbar

hetsstrategi, mål och miljöledningssystem. Medan vårt primära miljöfokus fokuserar på vår verksamhet, där vi påverkar miljön under fastighetsförvärv, drift, underhåll, utveckling och renovering, uppmärksammar vi också vårt miljöavtryck. Även om vår organisatoriska påverkan kan vara jämförelsevis mindre, ligger betydelsen i förmågan att öka medarbetarnas engagemang.

<sup>1</sup> Nedströms leasade tillgångar omfattar energi som köps av kunder. Mätbegränsningen inkluderar biogena markrelaterade utsläpp och upplag från bioenergiavfall.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-4 Växthusgasutsläpp Scope 1, 2 och 3 (koncernomfattande)

	2023	2022	2021
Scope 1 i ton CO <sub>2</sub> e	23 731	23 050	11 985
Scope 2 marknadsbaserad i ton CO <sub>2</sub> e	135 966	170 004	195 882
Scope 2 platsbaserad i ton CO <sub>2</sub> e	141 425	173 525	197 730
Biogena utsläpp i ton CO <sub>2</sub> e	371	399	448
Scope 3 i ton CO <sub>2</sub> e		465 965	343 068
Scope 1- och 2-utsläpp i ton CO <sub>2</sub> e/miljoner SEK (marknadsbaserad)	10	14	24
Scope 1- och 2-utsläpp i kg CO <sub>2</sub> e/kvm	19	24	40

Heimstaden Bostads utsläpp av växthusgas för Scope 1 och Scope 2 baseras på den energi som köpts in (se Tabell Energiförbrukning i fastigheterna på sidan 184) av Heimstaden Bostad, bränsle från fordon som ägs eller leasas med finansiell leasing av företaget, samt köldmedier. Heimstaden Bostads växthusgasutsläpp minskade 2023 jämfört med 2022. De totala Scope 1-utsläppen ökar dock något jämfört med förra året. Detta beror främst på den förbättrade tätäckning vi uppnått i Danmark. Vi ser en kraftig minskning av Scope 2-utsläppen. Detta beror främst på de energibesparingar vi hade i Nederländerna och Tjeckien samt bränsleskiften från fossil fjärrvärme och olja till mer naturgasuppvärmning i Tjeckien och Tyskland. Scope 2 omfattar fjärrvärme, fjärrkyla och förbrukning av el i fastigheterna. Beräkningarna har utförts i enlighet med GHG-protokollet, med tillämpning av ekonomistyrningsmetoden. För 2023 används emissionsfaktorer från 2022 och har erhållits från Heimstaden Bostads energileverantörer. Gaser som ingår i beräkningarna är till största delen CO<sub>2</sub>e, men kan även innefatta CH<sub>4</sub>, N<sub>2</sub>O och köldmedier som används vid produktion av fjärrvärme. För utsläppsintensitetstalelet utgörs av växthusgasutsläpp utan i fastigheterna där Heimstaden Bostad tecknar energilavtalet och täljaren utgörs av växthusgasutsläpp under ett helt år. Fastigheter som saknar data för ett helt år (såsom förvarv och avyttringar under rapportåret) exkluderas från intensitetssiffrorna. För mer detaljerade siffror, se tabell GRI 305-1, 305-2, 305-4; GHG-emissions scope 1 och 2 på sidan 185

Klimatmål (Godkända av SBTi)<sup>1</sup>

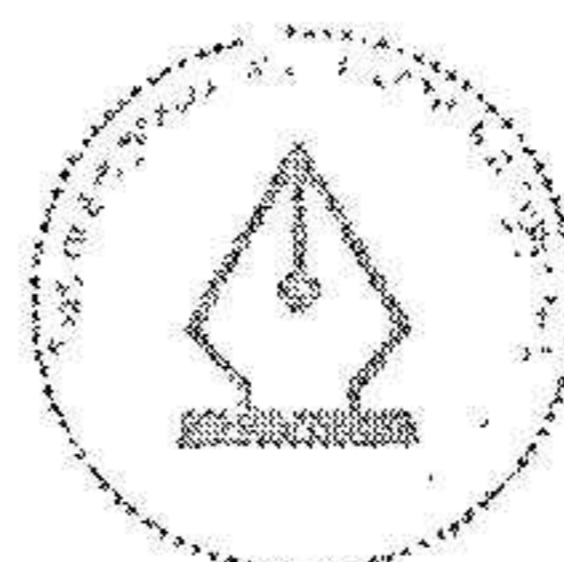
Klimatmål, 42% minskning till 2030	2023	2020 (omräknat)
Scope 1 i ton CO <sub>2</sub> e	23 731	29 034
Scope 2 marknadsbaserad i ton CO <sub>2</sub> e	135 759	172 954
Scope 3, kategori 13 i ton CO <sub>2</sub> e	140 878	131 213
Totala utsläpp som ingår i målet	300 368	333 201
% förändring av växthusgasutsläppen jämfört med 2020, med en omräknad referensnivå	-10%	Basår
Andel av utgifter från leverantörer med vetenskapligt baserade klimatmål <sup>2</sup>	12%	Data not available

<sup>1</sup> Mål: Heimstaden Bostad står sig att minska det absoluta scope 1, 2 och Scope 3 (Kategori 13 GHG-utsläpp som täcker nettoströms leasade tillgångar) med 42 % till 2030 från ett 2020 basår. Målgränsen inkluderar biogena markrelaterade utsläpp och borttag från biogenråvaror.

<sup>2</sup> Mål: Heimstaden Bostad står sig också att 27 % av sina leverantörer genom ett spendera på köpta varor och tjänster kommer att ha vetenskapsbaserade mål till 2027. Uppgifterna inkluderar jan-okt 2023 från CZ, DK, DE, SE, NO, NL, PL, FI, Storbritannien. Cirka 13 stora leverantörer står för 27 % av Heimstaden Bostads utgifter för 2022 hade 5 % Science Based Climate Targets).

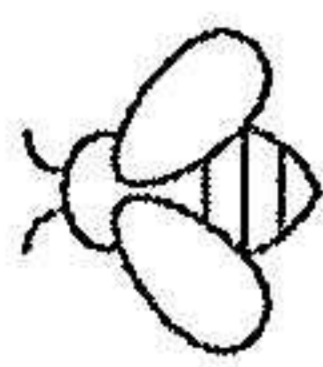
År 2023 minskade utsläppen i Scope 1, Scope 2 och Scope 3 (kategori 13) med 10 % jämfört med år 2020. Trots ökade utsläpp i Scope 3 kategori 13, minskade de totala utsläppen. Minskningen i Scope 1 kommer från en uppdaterad emissionsfaktor för naturgas jämfört med 2020 årsfaktorer som kommer från United Kingdom Department for Environment, Food & Rural Affairs (DEFRA).

Scope 2-reduktionen kommer från minskad energianvändning i Tjeckien, en ökad användning av förnybar fjärrvärme och en minskad användning av fossil fjärrvärme. Observera att tabellen innehåller ett omräknat basår på grund av förvärv gjorda efter basåret, vilket beskrivs i Rapporteringsprinciper på sida 121-123.

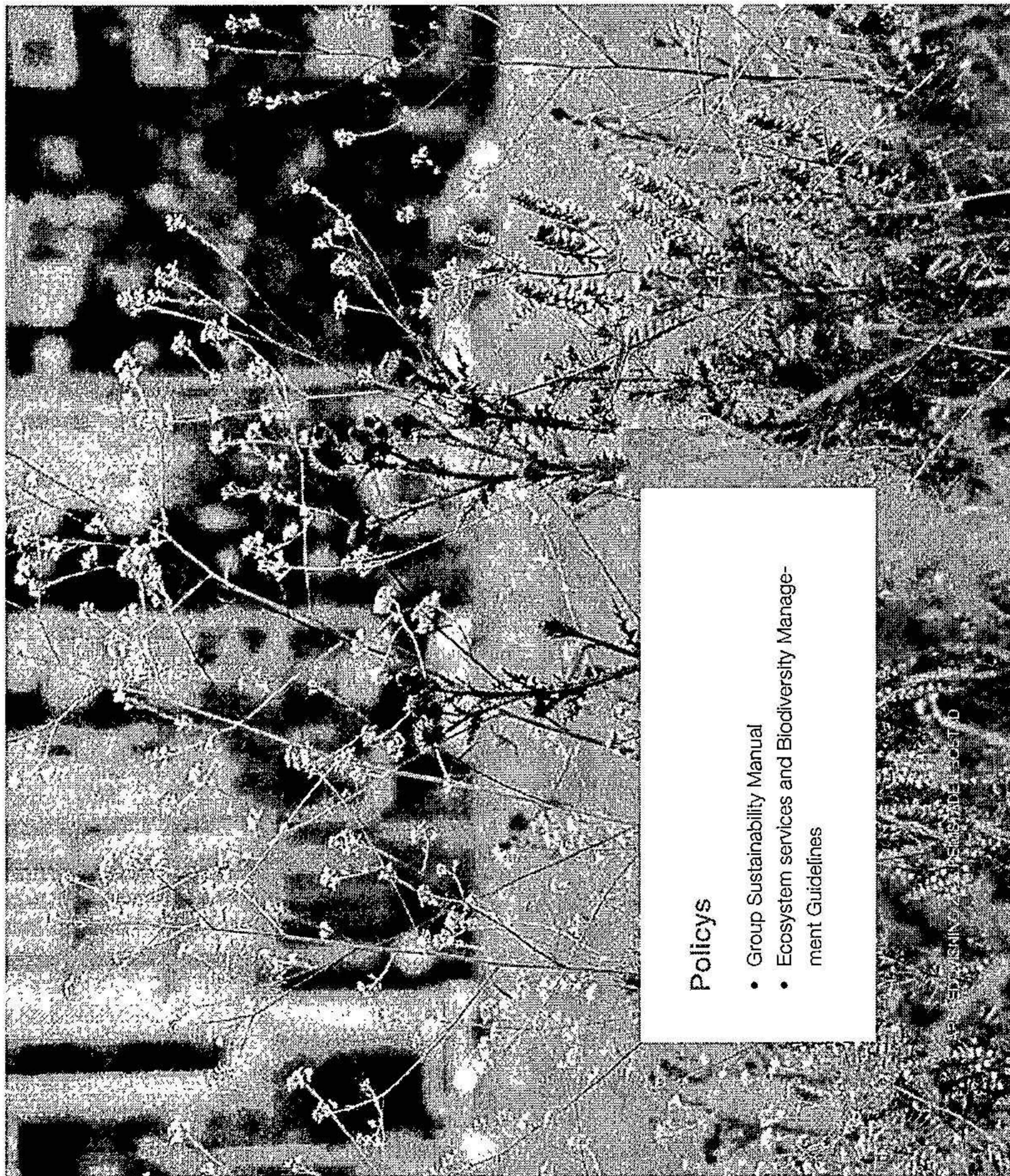


This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24839ABF6AB8



## Biologisk mångfald



### Policies

- Group Sustainability Manual
- Ecosystem services and Biodiversity Management Guidelines

### Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle

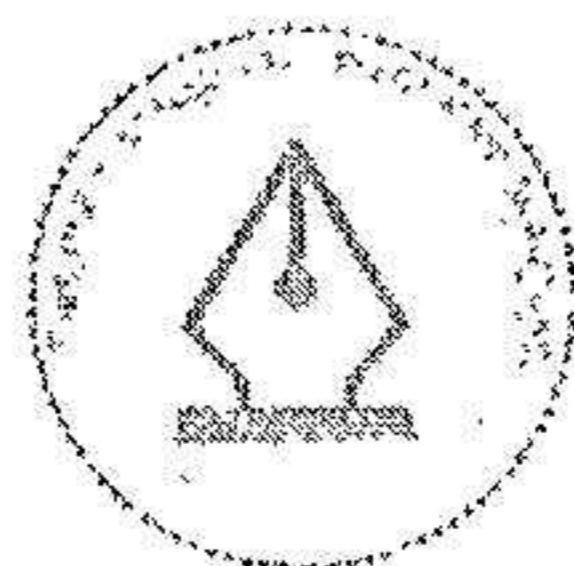
Mänskliga aktiviteter, som förändringar i markanvändning, förreningar och klimatförändringar stressar värdefulla ekosystem. Genom att värdesätta den biologiska mångfaldens avgörande roll för att tackla klimatförändringarna, är vårt engagemang för att bevara och förbättra den biologiska mångfalden av största vikt. Vi är verksamma inom fastighetsbranschen och erkänner behovet av att stoppa förlusten av biologisk mångfald för den globala balansen samt för att säkerställa vår mission och förmåga att uppnå våra mål.

### Vidtagna åtgärder

Även om antalet nybyggnadsprojekt är begränsat, har vi satt upp mål för att ersätta och förbättra den biologiska mångfalden, vilken motsvarar den gröna eller obebyggda mark som påverkas. Utöver regel efterlevnad ser vi biologisk mångfald som sammankopplad med begränsning av klimatförändringar, anpassning, minskad värme stress och en bättre livsmiljö för våra kunder. Därför ser vi initiativ för biologisk mångfald som en möjlighet att bekämpa klimatförändringar och öka motståndskraften hos våra befintliga byggnader och miljöer.

Förutom specifika ekosystemtjänster och åtgärder för bevarande av biologisk mångfald på projektsiter, inser vi vilken inverkan våra material- och produktval har på den biologiska mångfalden. När det är möjligt prioriterar vi certifierade, hållbart producerade eller återvunna material fria från farliga komponenter och vi kommer att fortsätta att arbeta proaktivt med dessa frågor när det gäller vår leverantörskedja.

Våra riktlinjer för ekosystem och biologisk mångfald styr våra projekt och säkerställer ett standardiserat tillvägagångssätt på olika siter. I Sverige prioriteras gröna tak vid nybyggnation och planer pågår för ett orangeri, växthus och innergårdar för att främja biologisk mångfald och lokalsamhällets välbefinnande. På liknande sätt, i Tjeckien, Tyskland och Danmark, förbättras den biologiska mångfalden på utvalda hustak genom initiativ som gröna tak, sedumtak, plantering av vilda blommor och bikupor. I Nederländerna har ett program med krav för gemensamma trädgårdar skapats för att öka den biologiska mångfalden och tillhandahålla ett grönt och tillgängligt utrymme för kunderna.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8



#### Särskilda initiativ

- Samarbeta med Liferterra för ytterligare initiativ för biologisk mångfald.
- Informerade våra kunder om vikten av biologisk mångfald.
- Arrangerade evenemang kring dagen för biologisk mångfald för att öka medvetenheten.
- Genomförde sårbarhetsbedömningar (CRVA) på fastighetsnivå.
- Fastigheter som anses sårbara kommer att ha anpassningsplaner på plats senast 2024.

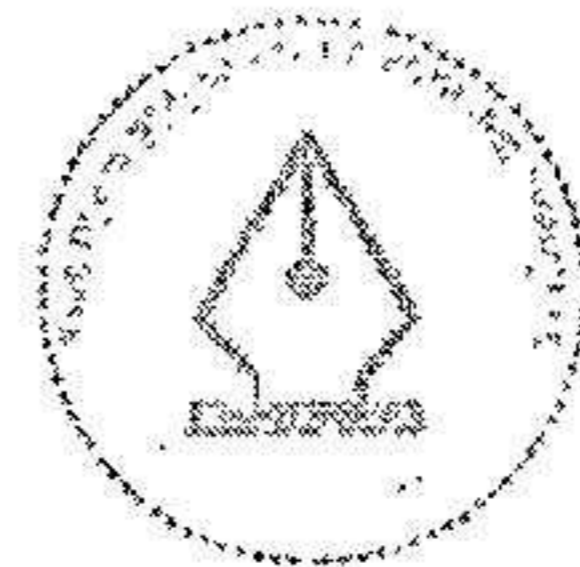
#### Måluppföljning och utvärdering

Vårt engagemang för biologisk mångfald förstärks ytterligare med upprättandet av mål:

Alla nybyggnationer och större projekt måste utvärdera ekosystemtjänster, vilket säkerställer rekreation av minst samma mängd tjänster, om inte mer.

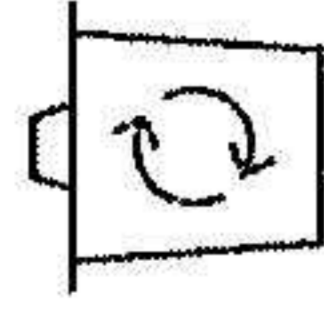
Under 2023 slutförde Heimstaden Bostad totalt tio nybyggnadsprojekt i Sverige, baserat på olika uppförandestrategier, inklusive egenutveckling, forward funding och nyckelfärdiga projekt. Innan byggnationen påbörjades genomfördes omfattande undersökningar för att bedöma det befintliga tillståndet för biologisk mångfald samt ekosystemtjänster på platserna. Åtta av dessa platser hade en historia av industriell användning, förorenad jord eller lägre grad av biologisk mångfald. I dessa fall bidrog vi till en förhöjd biologisk mångfald, efter att byggnaden uppförts. Denna förbättring avsåg bland annat anläggning av lummiga trädgårdar med ett varierat utbud av utrymme, med fokus på att förbättra motståndskraften mot skyfall.

I två av de tio utvecklade områdena hade vi utmaningar med att återställa den ursprungliga biologiska mångfalden vid färdigställandet av fastigheterna. Dessa tomter, som tidigare användes för jordbruk eller ångar med en mångfald av växter och träd, rymmer nu bostäder, garage och trottoarer. Begränsade insatser har genomförts, såsom att införa ny vegetation på innergårdar och omgivande områden, samt införsliva gröna taklösningar. Det är dock viktigt att konstatera att de kompenenserande insatserna inte helt har matchat nivån på ekosystemtjänster som fanns före byggnationen.



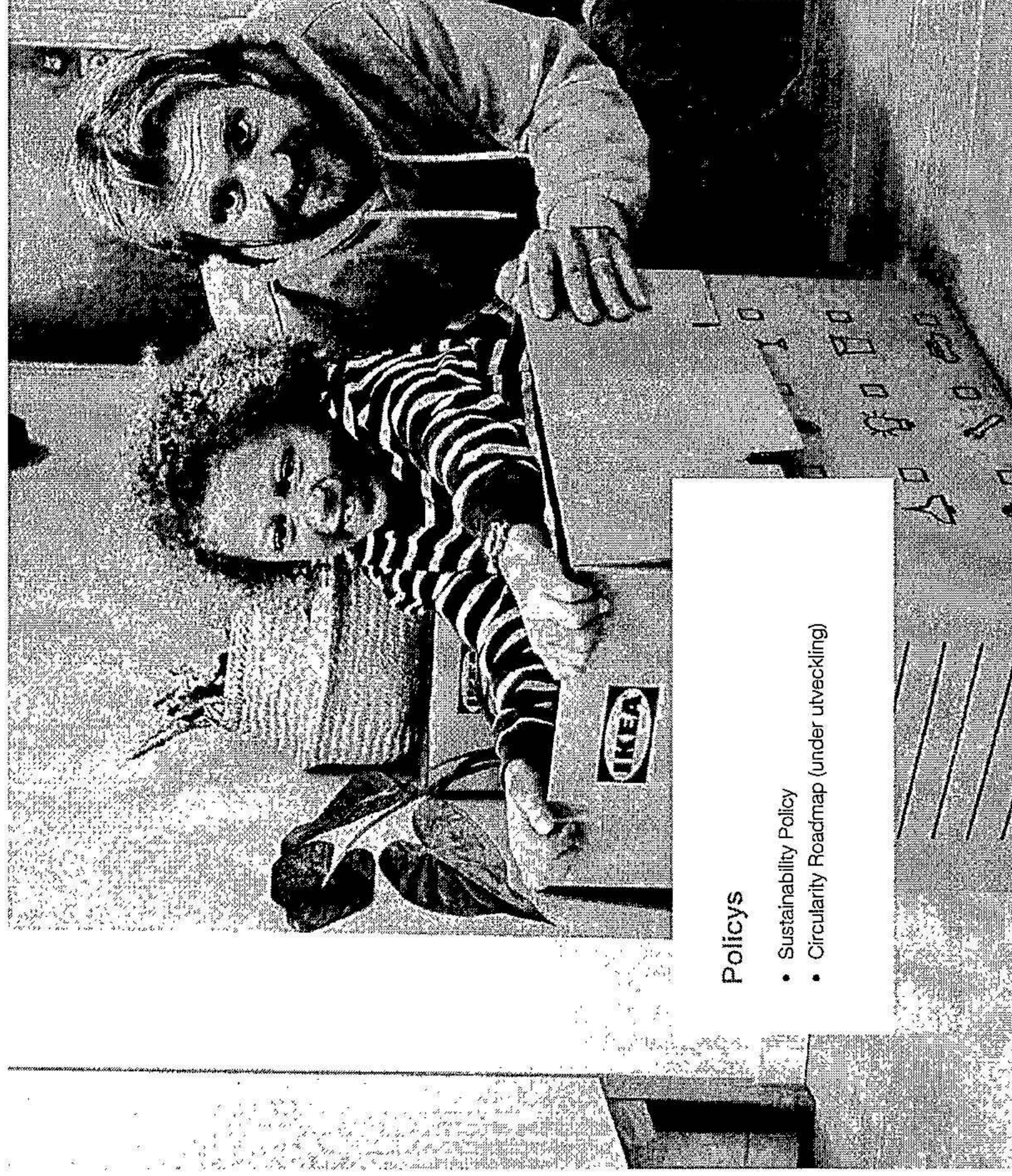
This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8



## Avfall

306-3 Genererat avfall



### Policys

- Sustainability Policy
- Circularity Roadmap (under utveckling)

### Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle

Under det senaste århundradet har det skett en betydande ökning av användandet av jungfruliga råvaror. Genom att främja återbruk och materialåtervinning kan man bevara naturresurser och skydda miljön. Inom vår organisation uppstår avfall vid nybyggnation, ombyggnad, renoveringsprojekt och fastighetsförvaltning. Heimstaden Bostad kan ha en positiv inverkan på miljön genom att implementera vår nya cirkulära färdplan för att säkra och öka återbruk av material från byggarbetsplatser, våra kunder och våra kontor. Genom att minska vårt avfall generellt och förbättra återvinningsgraden kan vi minska våra utsläpp och kostnader.

### Vidtagna åtgärder

Heimstaden Bostad arbetar aktivt för att minska det avfall som produceras i våra projekt och för att öka mängden avfall som hanteras som en resurs.

Genom kundundersökningar vet vi att återvinning och avfallshandling är ett viktigt ämne även för våra kunder, vilket ger oss ännu en anledning att ytterligare adressera denna fråga. Som ett nästa steg i vårt pågående arbete inom cirkularitet har vi genomfört åtgärder för att förbättra datakvaliteten och kundnöjdheten.

<sup>1</sup> Avfallshierarkin, [länk](#)

Vi har utvecklat en process för att prioritera åtgärder och aktiviteter för var och en av våra tre avfallsströmmar:

- Nybyggnation och renovering
- Kunders avfall
- Kontor och egen verksamhet

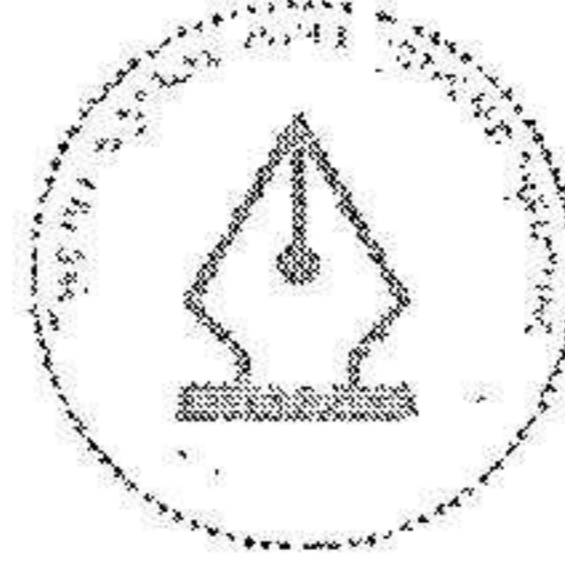
Vi har stort fokus på att förbättra data tillgänglighet och kvalitet avseende avfall.

Heimstaden Bostad har implementerat policys, manualer och åtgärder som alla följer samma strategi som avfallshierarkin<sup>1</sup> med stort fokus på att förbättra förebyggandet av avfall för att möjliggöra omställningen till en cirkulär ekonomi.

Implementering av avfallskrav i linje med EU-taxonomin pågår i våra utvecklingsprojekt i alla länder, med fokus på att minska mängden restavfall och säkerställa noggrann rapportering.

### Nybyggnation och renovering

Vårt fortsatta arbete kommer att säkerställa att Heimstaden aktivt arbetar med återanvändning, återvinning och materialåtervinning av avfall som genereras under våra bygg- och renoveringsprojekt. För att lyckas med detta, ställer vi i Sverige krav på våra entreprenörer för nyproduktion att minst 70% av bygg-



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB0

och rivningsavfallet ska gå till återbruk eller materialåtervinning. I övriga länder uppfylls samma kriterier för de projekt som är linjerade med EU taxonomi 7.2 - Renovering av byggnader.

Vi kräver även att våra svenska entreprenörer tillhandahåller livscykelanalyser (LCA) för att utvärdera innehåll och mängden inköpt material samt avfallshanteringsplaner som beskriver processer samt andra relevanta upplysningar, med syfte att minska avfallet.

Under 2024 kommer vi att implementera dessa krav i samtliga tillämpliga avtal för byggprojekt och större renoveringsprojekt.

#### Kunders avfall

Vi arbetar proaktivt för att engagera våra kunder i att minska deras avfall. Det gör vi genom informationskampanjer i olika

kanaler, såsom nyhetsbrev och sociala medier, med syfte att öka kunskapen om hållbarhetsfördelarna med återvinning och återbruk. Ett annat fokus är att säkerställa säkra och lättillgängliga återvinningsmöjligheter i våra fastigheter och anläggningar.

#### Kontor och egen verksamhet

Heimstadens egen verksamhet genererar inte några större mängder avfall. Men vi kan fortfarande förhindra uppkomsten av avfall på våra kontor genom att tillhandahålla avfallsriktlinjer till alla anställda och se till att det finns lämpliga återvinningsmöjligheter på kontoren. Under 2023 har samtliga medarbetare som är involverade i inköp fått en introduktion i våra nya inköpsriktlinjer (Procurement and Purchasing Guidelines) som även inkluderar avfallshantering.

#### GRI 306-3 Genererat avfall (koncernomfattande)

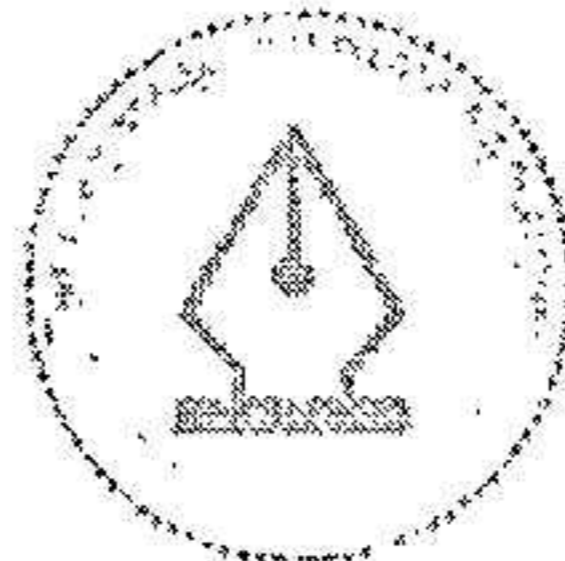
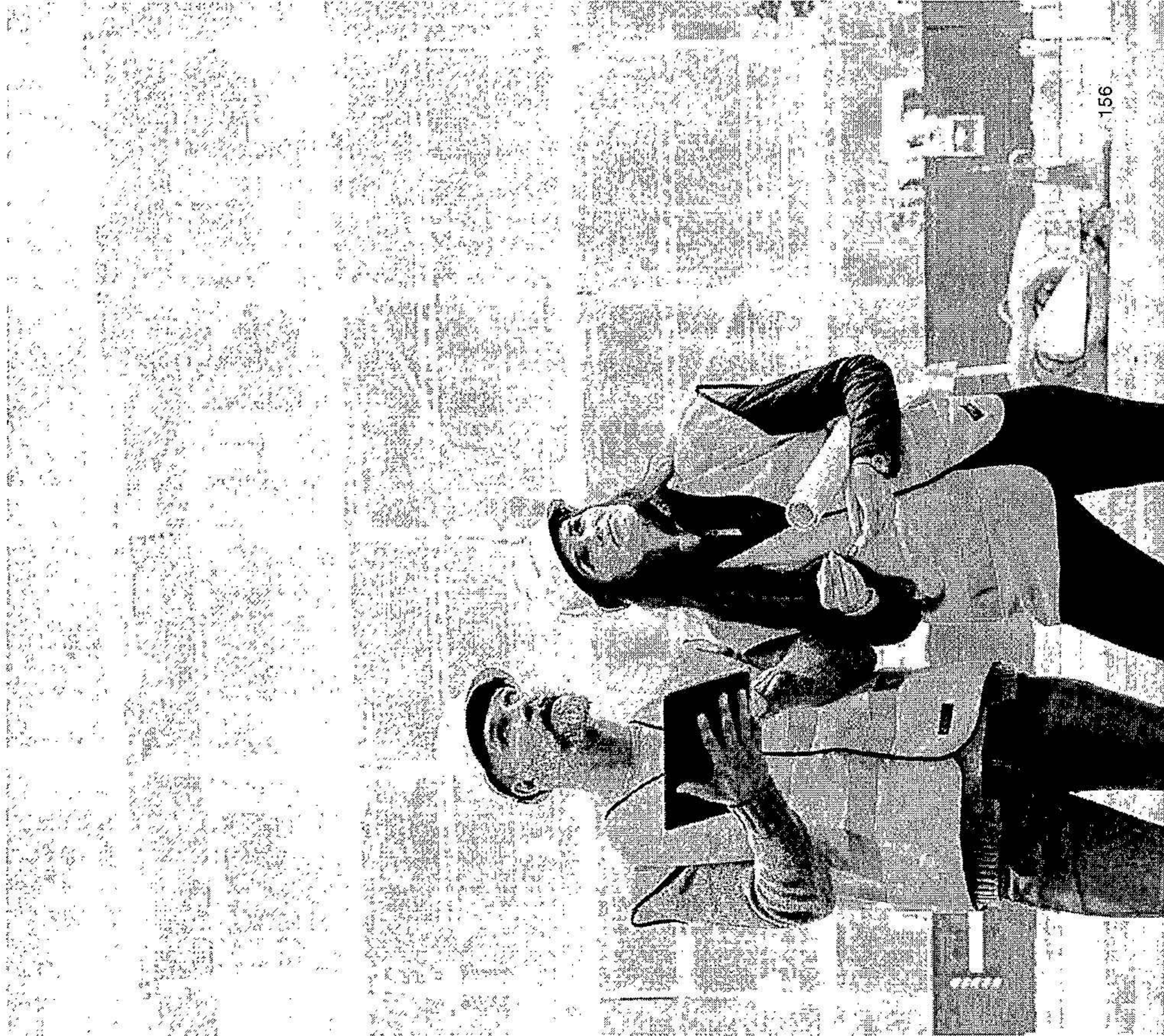
	2022	2021	2020
Avfallets totala vikt genererat av kunderna i ton	144 767	100 741	99 171

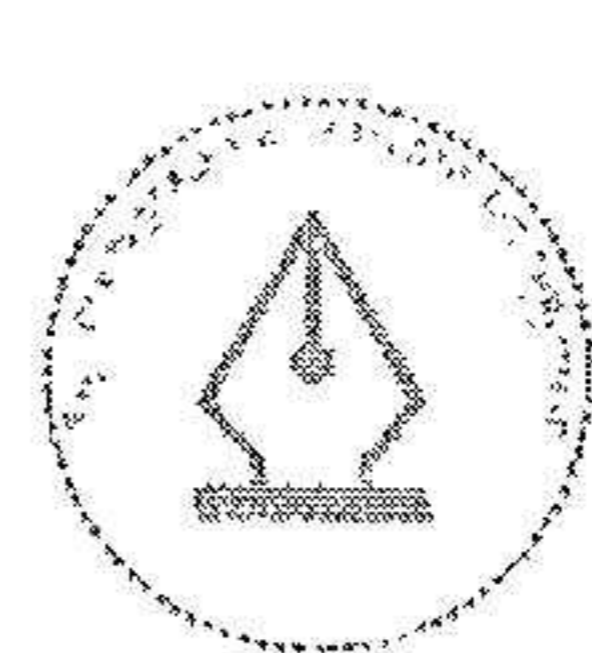
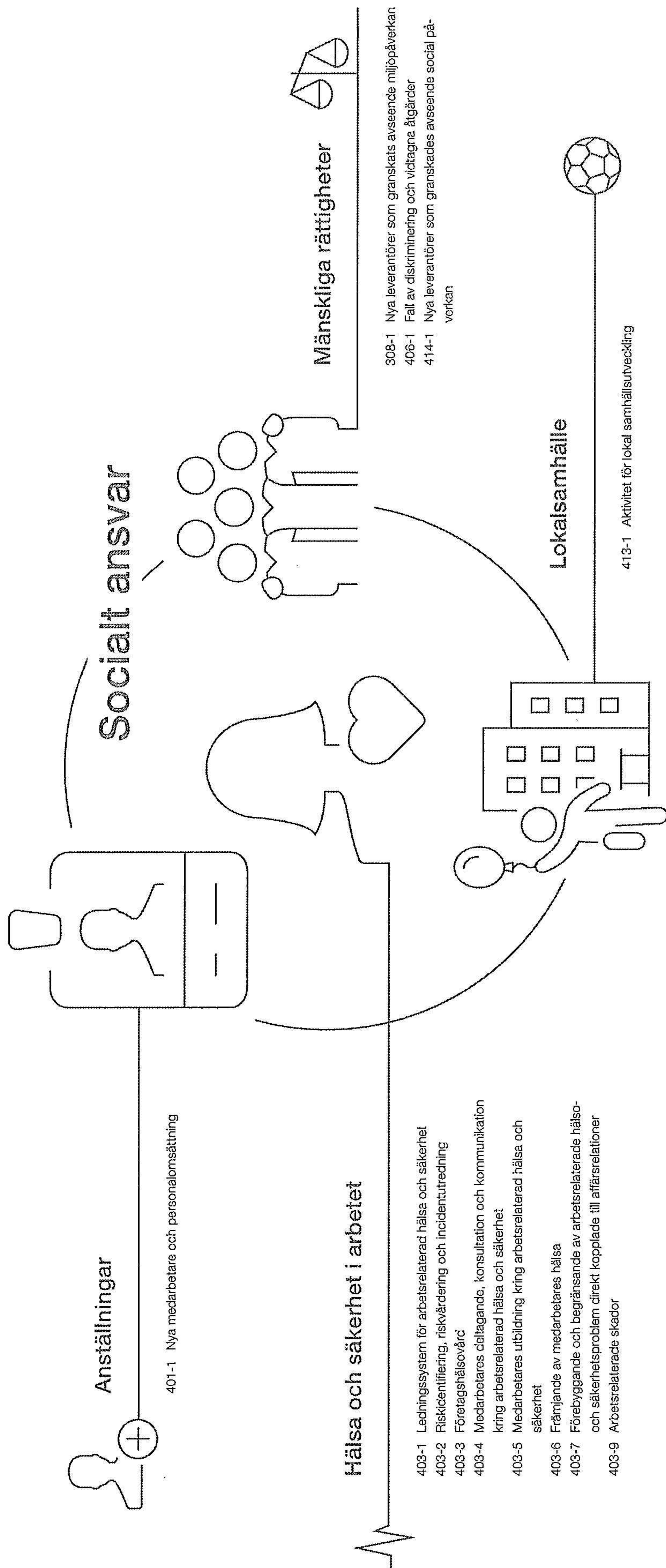
Vikten för våra kunders avfall beräknas utifrån antalet kunder, vilket förklarar ökningen av avfall eftersom vi årligen förvärvat nya fastigheter samt en stor portfölj i december 2021. Avfall som genererats av entreprenörer i ny- och ombyggnation är inte inkluderat, eftersom vi ännu inte har tillräckliga uppgifter. De senaste tillgängliga uppgifterna är för 2022.

#### Måttuppföljning och utvärdering

Vår data gällande avfall är i hög grad baserad på antaganden och schablonvärden, vilket gör det utmanande att analysera vår påverkan och prioritera åtgärder. Vår ambition är att samla in data i slutet av utvecklingsprojekt och i framtiden ha fler mät- punkter och träskelvärden för avfallshantering i våra utvecklingsprojekt. Insamlingen av data för avfall skiljer sig från land

till land där vi är verksamma, och i vissa länder har kommunen det fulla ansvaret för kundernas avfall. Vi är aktivt engagerade i att förbättra våra återvinningsstationer och uppmuntra Heimstaden Bostads kunder att minimera och sortera sitt avfall. Att dela erfarenheter och bästa praxis inom och mellan länder är en avgörande del av våra pågående ansträngningar.





This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8



## Anställningar

401-1 Nya medarbetare och personalomsättning



### Policies

- Code of Conduct
- People & Culture Policy

ÅRSREDOVISNING 2023 HEIMSTADEN BOSTAD

**Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle**  
Heimstaden Bostad vill erbjuda en omtänksam arbetsplats med utveckling och välbefinnande för våra arbetare som främjar ett starkt engagemang. Vi tror att detta är nyckeln till att vara en attraktiv arbetsgivare som kan attrahera, utveckla och behålla talangfulla medarbetare.

Hög personalomsättning medför höga kostnader i form av förlorad erfarenhet och kompetens samt investeringar i nyrekrytering och utbildning.

Vi har också medarbetare som inte är anställda. Under 2022 hade vi 110 icke-anställda medarbetare och under 2023 minskade denna siffra till 75. Våra icke-anställda medarbetare kontrakteras vanligen för en tidsbegränsad anställning med månads- eller timersättning. Dessa tjänster är spridda på flera olika avdelningar. Inom vår fastighetsförvaltning tenderar antalet öka under sommarperioden, medan behovet för tillfälliga anställningar inom stäbtfunktioner uppstår mer ad hoc under året.

### Vidtagna åtgärder

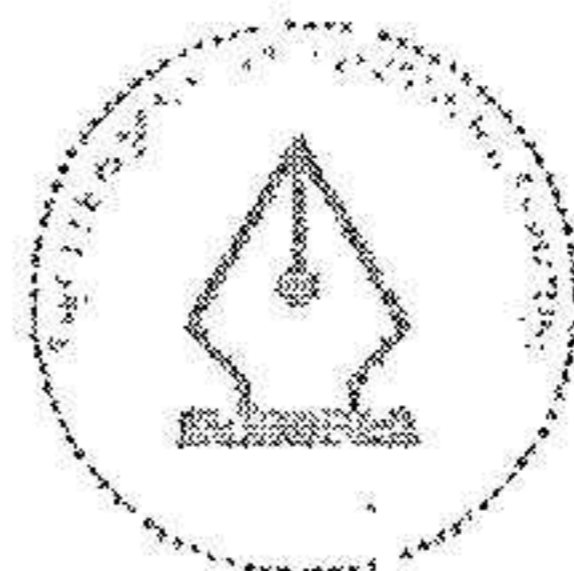
People & Culture-funktionen ansvarar för att utveckla policies som hanterar Heimstaden Bostads relationer med våra medarbetare, liksom med personer som är intresserade av att börja arbeta hos oss. Dessa policies revideras årligen för att säker-

ställa att vi lever upp till aktuella lagkrav. Chefer och medarbetare är gemensamt ansvariga att främja och följa dessa.

Varje område har nyckeltal (KPI:er) som vi följer upp kvartalsvis för att löpande utvärdera hur väl vi lever upp till våra mål. Under 2023 har omorganisationer för ökad organisations- och kostnadseffektivitet samt privatiseringsprojekt, lett till en ökning av lett till en ökning av ofrivillig personalomsättning på grund av övertalighet. I sådana turbulenta tider är det av största vikt att vi bibehåller vårt fokus på kultur och värderingar i alla interaktioner.

Vi fokuserar på att minska personalomsättningen och därmed de medföljande kostnaderna för rekrytering och återuppbyggnad av förörod kompetens och erfarenhet. Vi följer KPI:er för total och frivillig personalomsättning, vilken är 15,37% respektive 17,22%. Vårt mål är att hålla den frivilliga personalomsättningen under 15% och för att nå detta mål följer vi noggrant avdelningar som upplever ovanligt hög personalomsättning.

Om det till exempel på någon avdelning är många uppsägningar på grund av prestation kan det tyda på att vi behöver förbättra våra rekryteringsprocesser, utbildningar, eller arbeta med ledarskapet. Vi följer också upp avdelningar med hög andel icke-anställda medarbetare och överväger möjligheten till interna rekryteringar i stället. Vår People & Culture-funktion ansvarar för analys och formulering av dessa åtgärdsplaner.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

Personalomsättning är ett viktigt nyckeltal som följs noga av vår koncernledning för att säkerställa att vi lever upp till våra värderingar och att erbjuda en omtänksam arbetsplats. Det är också ett viktigt nyckeltal för investerare och vår styrelse.

Möjligheten till utveckling samt att få växa in i nya roller på arbetsplatsen är viktig för både oss som bolag och för dagens talanger. Genom att möta våra medarbetares förväntningar inom området, minskar vi också risken för hög personalomsättning. Under 2023 har vi genomfört en betydande uppdatering av vår läroplattform, där vi infört enklare navigering till läromaterial samt nya utbildningsmöjligheter för olika anställningskategorier. Vi har även introducerat digitala jobbsökurser för att stötta anställda som är intresserade av interna karriärmöjligheter. Medarbetare som fått lämna under året med anledning av övertalighet där vi inte kunnat erbjuda nya positioner, har fått stöd i form av kurser för hur man söker och finner ny anställning, samt erbjudits coaching från våra P&C Business Partners och rekryterare.

Under 2023 har vi även fullt ut implementerat Mercers ramverk med syfte att säkerställa lika lön för lika arbete och utveckling för alla våra medarbetare. Med hjälp av ramverket kan vi presentera både vertikala och horisontella karriärvägar för våra medarbetare. Det hjälper oss också att kontinuerligt ha aktuell benchmark mot marknadslöner samt vara ett stöd i analys av löneskillnader, så att vi proaktivt kan adressera eventuella skillnader och upprätthålla vårt åtagande om rättvis ersättning och karriärutvecklingsmöjligheter för alla medarbetare.

Under 2023 har våra 1 959 medarbetare genomfört nästan 9 275 digitala och fysiska kurser. Under 2023 hade vi 80 licenser för LinkedIn Learning som ger tillgång till 8 000 kurser inom olika ämnen. Vi har också framgångsrikt fortsatt våra ledarskapsprogram New@Leading och Leading@Heimstaden genom att kombinera digitalt och fysiskt lärande. Dessutom har vi lanserat två nya koncept för att stödja våra ledare. Under tredje kvartalet lanserade vi ett nyhetsbrev, Spotlight, där vi

efter varje kvartalsrapport tar upp ett aktuellt ledarskapsämne och delar både extern och intern kunskap, samt enkla verktyg och övningar som våra ledare kan använda i vardagen med sina team. Sedan starten av nyhetsbrevet har vi haft två teman; "Motståndskraft" och "Varför svåra samtal inte alls är svåra".

Under året utvecklade vi också en verktygslåda för ledare där vi har samlat verktyg, läromaterial och stöd för ledarskap i olika situationer. Vi har fortsatt med vårt koncept Leadership on the Go med fokus på ämnen som medarbetarutveckling, strategisk personalplanering och löneprocess.

### Lön/Ersättning

Syftet med Heimstaden Bostads ersättningspolicy är att ge riktlinjer för hur vi arbetar med ersättningar, förmåner och bonusar. Den säkerställer att ersättningen är rättvis, principerna transparenta och att det inte uppstår oförklarliga skillnader inom eller mellan avdelningar. Anställda ska kunna förstå grunden för hur lönen satts och därmed kunna påverka sin lönenivå genom att förbättra arbetsprestationen, höja kompetensen och ta ett större ansvar på arbetsplatsen. Detta arbete har underlättats och förbättrats avsevärt tack vare införandet av Mercers ramverk. Under 2023 tog vi också beslutet att harmonisera löneprocessen och implementeringen till 1 juni i hela koncernen, för de marknader där det är möjligt att flytta löne-revisionsdatum. Övergången kommer att ske under 2024 och 2025 och i enlighet med lokala regler.

### Principer

1. **Belöning för prestation och värderingar:** Ersättning är ett sätt att belöna prestation och förstärka vår önskade kultur och värderingar
2. **Bestämmande faktorer för ersättning:** Fyra faktorer avgör ersättningen: marknadslön, individuell erfarenhet och kompetens, prestation och resultat, samt våra värderingar.
3. **Stödja affärsstrategin:** Våra riktlinjer för ersättning är utformade för att locka individer som har en positiv påverkan

och belöna motiverade medarbetare som bidrar till våra strategiska mål

4. En del av ett omfattande paket: Ersättning utgör en del av vårt totala anställningspaket, som inkluderar möjligheter till personlig utveckling och balans mellan arbete och privatliv, vilket bidrar till medarbetarnas välbefinnande
5. Olika komponenter: Ersättningspaketet består av en eller flera delar beroende på medarbetarens roll, såsom grundlön, kort- och långsiktiga incitament, pension, försäkringar och andra förmåner

6. **Konkurrenskraftig ersättning:** Vi erbjuder konkurrenskraftiga villkor på våra lokala marknader

7. **Bonusprogram:** Vissa befattningar kan vara berättigade till kort- eller långsiktiga bonusprogram

8. **Jämställdhet och jämlikhet:** Vi genomför en årlig löne-revision för att identifiera könsbaserade skillnader eller andra ojämligheter. Anställda får ersättning under föräldraledighet enligt lokal lagstiftning

9. **Lönejusteringar:** Förändring i roll eller arbetsuppgifter leder inte automatiskt till lönejusteringar. Justeringar sker endast under den årliga lönerevisionen, vanligtvis vid befordran eller vid betydande förändringar i arbetsinnehåll och ansvar
10. **Årlig analys av könsbaserade löneskillnader:** Vi genomför benchmarking av könsbaserade löneskillnader i alla länder där vi bedriver verksamhet

11. **Lönerevisioner och befordringar:** En löneökning (eller löne-sänkning vid degradering) kan göras utanför den årliga lönerevisionen endast vid en befordran eller annan betydande permanent ökning eller minskning av arbetsinnehåll och ansvar. Detta görs alltid i samråd med ansvarig chef och People & Culture-funktionen med stulit godkännande av chefs chef. När en anställd återvänder från ledighet eller studier som varat längre än ett år bör en löneöversyn genomföras som beaktar eventuella förändringar som kan ha inträffat under frånvaron
12. **Behörighet:** Alla anställda är berättigade till en grundlön.

Utöver det finns långsiktiga incitament i form av diskretionära bonusar för koncernledningen, landschefer och andra positioner som identifierats som kritiska för bolaget. Vissa ledande befattningar är berättigade till aktieprogram. Vi har även kortsiktiga incitament i form av årliga diskretionära bonusar eller provisioner. De förnämnda används framst för roller i landsledning eller för affärskritiska positioner. Provision används främst i vår utrymningsavdelning. I vissa fall kan även en årlig diskretionär bonus beviljas alla medarbetare

13. Vi har implementerat ett klimatrelaterat incitamentsprogram för C-nivå- och landschefer för hantering av klimatrelaterade frågor samt måluppfyllelse baserat på CO<sub>2</sub>-utsläpp och årlig minskning av inköpt energi. Incitamentprogrammet inkluderar också sociala aspekter, som medarbetarnöjdhet and kundnöjdhet

### Roller och ansvar i den årliga lönerevisionen CEO/COO

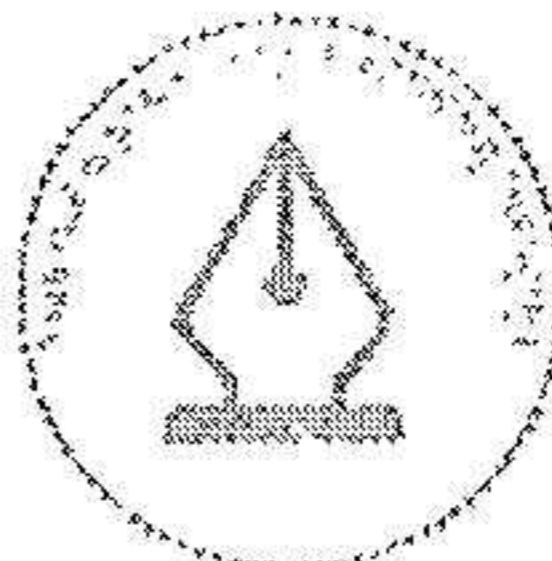
- Övervakar och granskar årligen Heimstaden Bostads riktlinjer för ersättning för att anpassa dem till affärs mål och strategi
- Godkänner det slutliga ersättningsramverket

### Landschef

- Slutför och granskar årligen att landet är i linje med Heimstaden Bostads riktlinjer för ersättning för att anpassa dem till affärs mål och strategi
- Godkänner den årliga lokala lönerevisionen

### People & Culture

- Utför extern konkurrensanalys
- Utför analys av könsbaserade löneskillnader
- Leder och samordnar löneprocessen
- Initierar lönerevisionen i vårt HRM system
- Studier och informerar chefer i samband med löneprocessen
- Distribuerar löneunderlag, översikt och kartläggning



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

- Vidtar åtgärder för att utveckla och förbättra verksamhetens lönesättning
- Informerar och uppdaterar leverantörer av löner och pensioner om ersättningar

#### Chef

- Säkerställer att lönerna sätts i enlighet med lönepolicy, den lokala strukturen och att de överensstämmer med befintliga avtal och den lokala affärsplanen (inom godkänd budget)
- Säkerställer att anställda är medvetna om innehållet i lönepolicy
- Godkänner lön enligt farfarsprincipen
- Sätter mål och följer upp genom utvecklingssamtal (Reflect & Act) med medarbetarna
- Motiverar och informerar medarbetarna genom enskilda lönesamtal/brev

#### Anställd

- Utvecklar sin prestation och bidrar därmed till sin löneutveckling och till att bolaget når sina övergripande affärsmål

#### Arbetsgivare som omfattas av kollektivavtal

Heimstaden Bostad verkar på flera marknader med olika praxis när det gäller kollektivavtal. Vi har kollektivavtal inom våra förvaltningsorganisationer i Nederländerna, Sverige, och delvis i Danmark och Norge, vilket täcker 68,4% av våra medarbetare.

#### Målpåföljning och utvärdering

Vår medarbetarundersökning skickas ut varje månad i alla länder. Där vi ser problemområden kan vi ingripa och inleda en anonym dialog med medarbetaren, eller så kontaktar vi chefen för uppföljning. Varje chef kan initiera åtgärder direkt från verktyget samt få vägledning om vilka åtgärder som ska vidtas. Under 2023 introducerade vi ett nytt verktyg för medarbetarundersökningar. Undersökningen skickas ut varje månad via

Microsoft Teams, e-post och lokala kiosker för att säkerställa att vi når alla medarbetare. Under första året har vi uppnått en genomsnittlig svarsfrekvens på 76%.

Undersökningen består varje månad av cirka 16 frågor inom

följande områden:

- Engagemang
- Mångfald och inkludering
- Hälsa och välbefinnande
- Hållbarhet

Svaren som ges på enkätfrågorna är konfidentiella och feedback kan lämnas anonymt. Det innebär att varken kollegor, chefer eller någon annan inom organisationen kan identifiera vilken person som har gett ett specifikt svar eller feedback.

I små team aggregeras svaren så att det inte är möjligt att identifiera enskilda personer. Resultaten sammanfattas och övervakas varje månad. Enskilt resultat för en avdelning kan endast ses av chef under förutsättning att den har mer än fyra svarande medarbetare. Ansvärga för vårt verktyg för medarbetarundersökningar inom People & Culture-funktionen, samt systemadministratörer på koncernnivå kan se resultat för hela den organisation de har ansvar för att stödja. Via verktyget har vi tillgång till en detaljerad kontrollpanel där vi kan utforska data, identifiera trender och föreslagna fokusområden med utbildningar och åtgärder för att utveckla dessa områden. Resultaten delas med organisationen och styrelsen under kvartalsvisa genomgångar.

Årets resultat baseras på åtta månaders data då vi implementerade vårt nya verktyget för medarbetarundersökningar i maj. I vårt tidigare verktyg satte vi mål i form av en specifik siffra och jämförde primärt hur vi själva utvecklades. Det nya verktyget har en betydligt större kundbas och vi kan här jämföra med andra användare genom att se var vi ligger på skalan lägsta 5 till hög-

#### Medarbetarundersökning (koncernomfattande):

	2023
Engagemang	7,7
Mångfald & Inkludering	8,6
Hälsa & Välbefinnande	8,0

\* Vårt mål är att vara bland topp 25%. (Engagemang 8.2, Mångfald & Inkludering 8.5, Hälsa & Välbefinnande 8.2).

Sedan vårt nya verktyg för medarbetarundersökningar förser oss med bättre internationell benchmarkdata har vi gått från att mäta våra framsteg i förhållande till oss själva till att mäta mot ett externt benchmark. Vi satte en hög ambitionsnivå, att vara bland de bäst presterande 25% av alla användare av verktyget. Efter att ha nått målet inom ett område av tre ser vi att det borde vara möjligt att nå detta för alla områden över tid, och vi har beslutat att behålla detta till 2024.

All information som avser anställda avser anställda i Heimstaden AB och Heimstaden Bostad AB.

Efter lanseringen av vårt nya verktyg för medarbetarundersökningar kan vi se att svarsfrekvensen ökade. Aggregerad svarsfrekvens var under 2023 93% (dena innefattar alla som svarat minst en gång på undersökningen) och 76% i genomsnitt. Möjliga orsaker är att verktyget finns tillgängligt via flera kanaler (Teams, Kiosk-lösning) och därmed når ut till flera anställda.

En viktig lärdom är svårigheten att hålla medarbetare motiverade att svara på liknande frågor som de får upprepade gånger och därmed ha en hög svarsfrekvens över tid. Vi arbetar med detta genom att i flera forum poängtera vikten av att vi har så många svar som möjligt och att detta är ett område som noga följs och prioriteras av såväl styrelse, koncern- och landsledning

Under 2023 har vi haft en fortsatt tuff situation med ökade kostnader, neddragnig av personal med anledning av såväl omorganisation som digitalisering av våra processer och på vissa marknader negativ mediebevakning vilket påverkat primärt vårt resultat inom Engagemang.

Under 2023 har vi haft en fortsatt tuff situation med ökade kostnader, neddragnig av personal med anledning av såväl omorganisation som digitalisering av våra processer och på vissa marknader negativ mediebevakning vilket påverkat primärt vårt resultat inom Engagemang.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

sta 5 procenten. Vårt mål 2023 var att ligga topp 25% av alla användare globalt inom samliga tre områden. I år beslutade vi också att även om vi fortsatt mäter eNPS inte rapporterar den enskilda eNPS-poängen, eftersom vi har upptäckt att våra medarbetare tolkar frågan väldigt olika och vi kan därför inte dra pålitliga slutsatser från datan.

Utmaningen med att introducera detta verktyg på nya marknader är att skapa förtroende för den fullständiga anonymiteten i verktyget samt att etablera en rutin med månatlig återkoppling till teamen. När förtroendet väl är upprättat är det inte ovanligt att se sjunkande resultat under det första året, då medarbetare som tidigare inte haft möjlighet att uttrycka eventuellt missnöje använder medarbetarundersökningen för att göra det.

För ytterligare data om anställda, inklusive personalsättning, hänvisas till tabellavsnittet på sidorna 179 och 184–185.

#### Mångfald i styrande organ och bland anställda

Mångfald, inkludering och rättvisa är centrala för Heimstaden Bostads framgång. Det är viktiga frågor som också leder till bättre beslut om vi kan ta tillvara på olika perspektiv som speglar de samhällen där vi verkar. Mångfald omfattar mer än kön, t.ex. etnicitet, neurodiversitet, sexuell läggning, ålder, funktionshinder etc. Eftersom vi inte kan mäta alla former av mångfald på grund av lagsiftning, har vi målsatt det vi kan mäta – kön – samtidigt som vi är medvetna om att inte alla anställda identifierar sig som man eller kvinna. Vårt mål är att ha en 50/50 könsfördelning i alla våra funktioner och koncernledning. Det är en utmaning att

vissa funktioner av olika anledningar inte ses som lika attraktiva av män och kvinnor. Vi adresserar detta genom att fokusera på att hitta kandidater från det underrepresenterade könet till positioner i dessa funktioner, t ex genom att lyfta fram vikten av mångfald i våra utbildningar och kommunikation och genom att utveckla våra interna kandidater till att ta ledande befattningar. I styrelsen har vi 31% kvinnlig representation och i koncernledningen 23%. Under året har vi rekryterat kvinnor till chefsnivån strax under koncernledningen för att säkerställa framtida succession och förbättra könsfördelningen. Jämfört med 2022 har antalet manliga anställda ökat något. Detta beror delvis på omorganisation samt neddragning av traditionellt kvinnodominerade funktioner som administration, uthyrning och outsourcing av avdelningar som städning. För att vända denna utveckling under 2024 kommer vi fokusera på att inom rekrytering och interna flyttningar säkerställa att vi har både manliga och kvinnliga kandidater till dessa positioner.

**Att fokusera på lika lön för lika arbete har haft en positiv effekt på utvecklingen av det ojusterade lönegapet mellan könen under 2023. Detta visar vikten av att ytterligare öka våra insatser inom detta område.**

#### GRI 405-1 Mångfald i styrorgan och bland medarbetare

	2023		2022		2021	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Könsfördelning Styrelse	33%	67%	44%	56%	36%	64%
Könsfördelning Koncernledning <sup>1</sup>	23%	77%	23%	77%	21%	79%
Könsfördelning lokala ledningsgrupper <sup>2</sup>	38%	62%	40%	60%	37%	63%
Könsfördelning alla chefer	35%	65%	35%	65%	37%	63%
Könsfördelning alla medarbetare	40%	60%	41%	59%	44%	56%

<sup>1</sup> MBI 50-50, inklusive VD

<sup>2</sup> Inklusive länderchef

#### GRI 2-21 Årlig total ersättningsgrad

Årlig total ersättningsgrad	2023	2022	2021
Förhållandet mellan den årliga totala ersättningen för organisationens högst betalda individ och medianvärdet för årlig total ersättning för alla anställda (exklusive den högst betalda individen) <sup>1</sup>	31,13	12,97	9,95

Förhållandet mellan den procentuella ersättningsökningen för organisationens högst betalda individ och medianvärdet för den procentuella ersättningsökningen för alla anställda (exklusive den högst betalda individen)<sup>2</sup>

Ojusterade lönegapet mellan män och kvinnor<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Beräknat från den månatliga grundlönen på heltid. 2023 inkluderade vi för första gången bonus och engångsbelåningar i beräkningarna, medan vi 2021 och 2022 inte hade lika bra datakvalitet på annat. Detta gör inte bara att åren inte är jämförbara, utan det förklarar också ökningen av siffran som seser 2023.  
<sup>2</sup> Beräknat från grundmånadslönen (årlig) proportionellt, bonusar och engångsbelåningar inkluderade. År 2023 var ersättningen för den högst betalda individen 40,63% lägre än 2022. Högre års höga belopp beror på bonusbelåningar.  
<sup>3</sup> Beräknat från den fasta månadslönen (annualiserad) på heltid. Övertidsersättning eller bonus ingår inte, inkluderar endast tillsvidareanställda och vissstidsanställda.

I datat har vi inkluderat anställda som var anställda den 2023-12-31. Anställda som avslutades under året ingår inte. Anställningstyper som ingår är tillsvidareanställda och vissstidsanställda.

Den ingående lönen omfattar de komponenter som ingår i grundlönen. Lönerna beräknas till heltidslöner. Det innebär att anställda som arbetar deltid har fått sina löner ökade till en heltidslön.

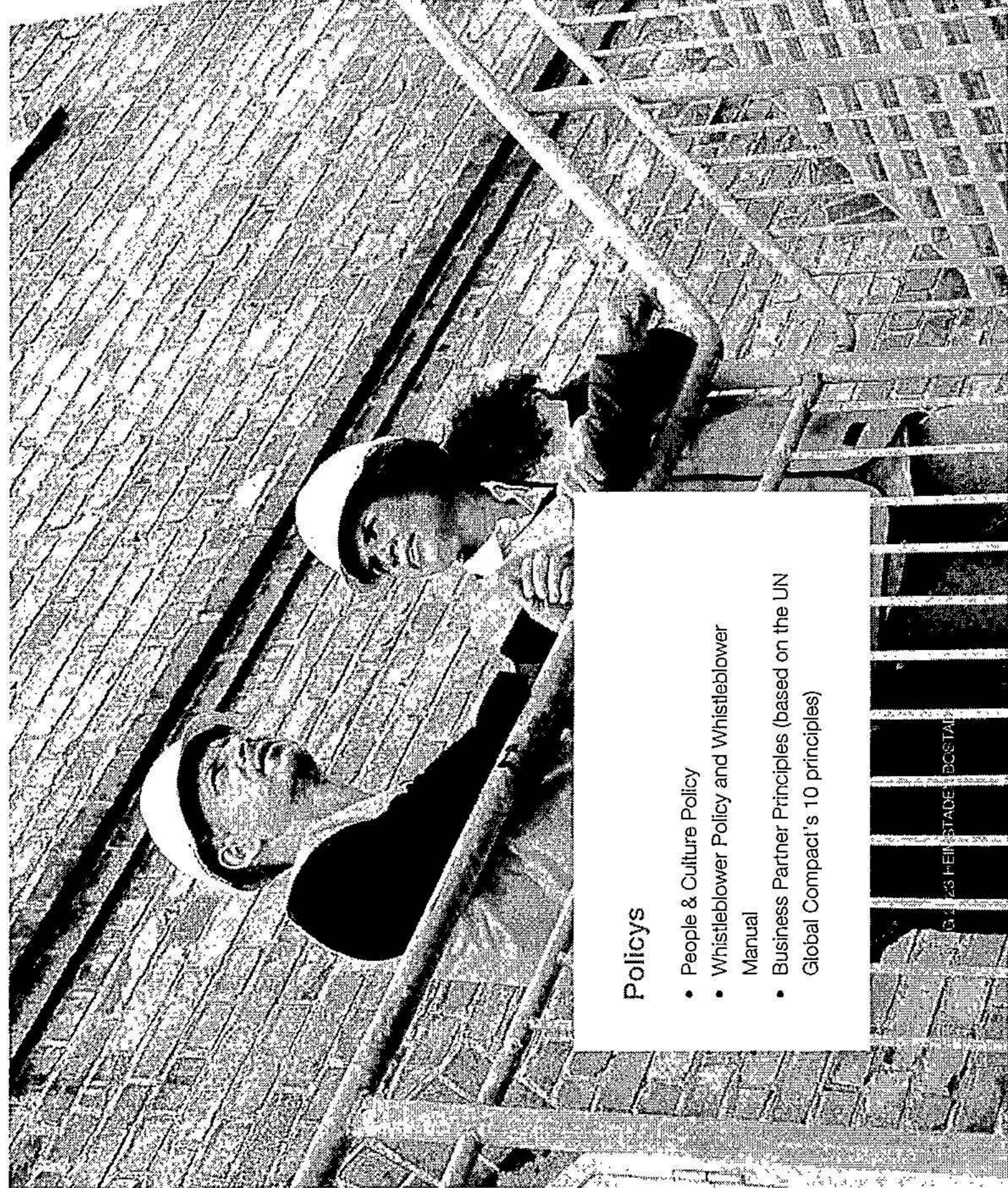
#### Könsbaserade löneskillnader

Vår ojusterade könsbaserade löneskillnad för räkenskapsåret 2023 var 85,7%, vilket visar att den genomsnittliga kvinnliga grundlönen i genomsnitt är 15,3% lägre än mannens. På Heimstaden Bostad arbetar vi kontinuerligt för att minska denna skillnad genom att implementera riktlinjer i vårt löne- och belöningsystem samt genom implementeringen av Mercers ramverk.



# Hälsa och Säkerhet i Arbetet

403-1	Ledningssystem för arbetsrelaterad hälsa och säkerhet	403-5	Medarbetares utbildning kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet
403-2	Risikidentifiering, riskvärdering och incidentutredning	403-6	Främjande av medarbetares hälsa
403-3	Företagshälsövård	403-7	Förebyggande och begränsande av arbetsrelaterade hälso- och säkerhetsproblem direkt kopplade till affärsrelationer
403-4	Medarbetares deltagande, konsultation och kommunikation kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet	403-9	Arbetsrelaterade skador



## Policies

- People & Culture Policy
- Whistleblower Policy and Whistleblower Manual
- Business Partner Principles (based on the UN Global Compact's 10 principles)

## Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle

Välbefinnande, hälsa och säkerhet för våra medarbetare samt anställda hos våra entreprenörer, är ett område som är av yttersta vikt för oss. Detta är också ett område av intresse för övriga intressenter som investerare och banker. Dåligt mående kan leda till sänkt produktivitet och ökade kostnader för sjukfrånvaro. För våra medarbetare i förvaltningen finns risk för fysiska skador och psykosociala risker såsom hot och trakasserier. De huvudsakliga riskerna för våra kontorsanställda är stress, arbetsbelastning och ergonomi.

I avsnittet Mänskliga rättigheter på [sidan 165](#) kan du läsa mer om hur vi hanterar påverkan på medarbetare och deras mänskliga rättigheter.

## Vidtagna åtgärder

Vi arbetar systematiskt med att minska antalet olyckor för att nå vår nollvision, genom regelbunden riskbedömning och månatlig rapportering av olyckor/tilbud. För att stärka våra ansträngningar att övervaka och förbättra välbefinnande, hälsa och säkerhet för våra entreprenörers anställda, har vi under 2023 implementerat en entreprenörsenkät med utvärderingsfrågor kring hur de behandlar sina anställda. Enkäten omfattar

anställdas rättigheter samt hälsa och säkerhet. Varje chef ansvarar för sin avdelnings hälsa och säkerhet.

För att leva upp till EU:s Visselblåsardirektiv har vi implementerat en säker digital plattform som hanteras av en neutral tredje part för rapportering av visselblåsarfall. Detta säkerställer fullständig anonymitet och minimerar risken för repressalier. Vem som helst kan konfidentiellt rapportera fall av diskriminering, trakasserier, korruption eller andra överträdelser av våra värderingar och policies samt lagar och förordningar (för mer information, se avsnittet om Mänskliga Rättigheter på [sida 165](#)).

**Vi har en nollvision gällande arbetsrelaterade olyckor, som vi arbetar för att efterleva genom strukturerade arbetsprocesser för att utbilda, förebygga och rapportera om hälsa och säkerhet**

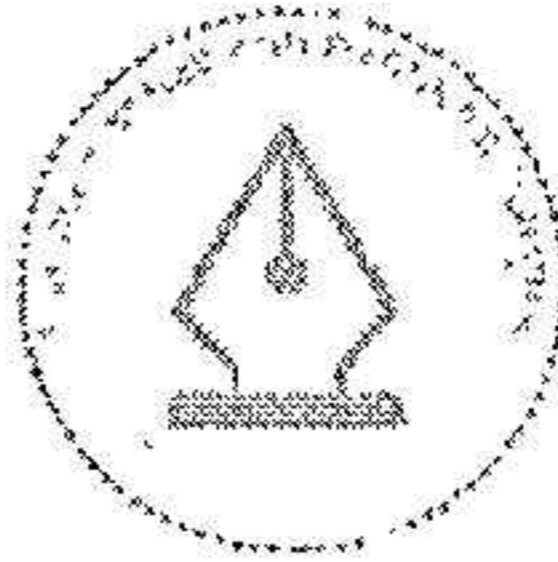


This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## GRI-upplysningar gällande hälsa och säkerhet i arbetet

403-1	Ledningssystem för arbetsrelaterad hälsa och säkerhet	<p>Heimstaden Bostads tillbuds- och olycksrapportering görs på en gemensam plattform där vi månadsvis följer upp alla rapporterade tillbud, viktiga åtgärder och ansvar för dessa åtgärder. Rapporten skickas kvartalsvis till styrelsen. Vi följer lagkrav, till exempel chefsutbildning i arbetsmiljöansvar, riskbedömningar och rapportering av tillbud och olyckor internt och externt. I tillägg rapporteras incidenter även till lokala myndigheter i enlighet med lokala lagkrav.</p> <p>Anställda, tillfälligt anställda, praktikanter och studenter omfattas av vårt hälso- och säkerhetsarbete. Alla medarbetare kan rapportera incidenter, men för att värna integriteten är det endast People &amp; Culture-funktionen som har tillgång till rapporterade olyckor och tillbud. Vi påminner regelbundet chefer om vikten av att rapportera incidenter.</p> <p>Vi håller arbetsmiljömöten flera gånger per år med representanter för medarbetare och arbetsgivare. Våra riskbedömningar genomförs kvartalsvis och övervakas av vårt Group Governance, Risk, and Compliance team. Alla som utses till våra arbetsmiljökommittéer eller som skyddsombud genomgår en särskild utbildning. Efterfrågan och krav skiljer sig mellan länder och respektive land tar ansvar för att säkerställa att Heimstaden arbetar i linje med nationella regler för arbets säkerhet och riskförebyggande.</p> <p>Varje landsorganisation är skyldig att rapportera arbetsplatsolyckor och incidenter till lokala myndigheter utöver den interna koncernrapporteringen, genom att använda lokala verktyg och processer. De följs upp månatligen och rapporteras kvartalsvis till styrelsen. Identifierade åtgärder sammanställs i handlingsplaner och delegeras till utsedda personer. Framstegen kontrolleras i uppföljande möte. Förutom incident- och olycksrapporteringsplattformen använder vi även vårt verktyg för medarbetarengagemang för att övervaka den psykosociala arbetsmiljön i samtliga länder. Chefer ska minst kvartalsvis gå igenom sitt teams resultat och diskutera styrkor och förbättringsområden med sina medarbetare. Svaren är anonyma.</p>
403-2	Riskidentifiering, riskvärdering och incidentutredning	<p>Det finns ingen hälso- och säkerhetskommitté på koncernnivå inom Heimstaden Bostad.</p>
403-3	Företagshälsovård	<p>Heimstaden Bostads kommunikation med medarbetare gällande hälsa och säkerhet hanteras lokalt genom intranätet och via cheferna. Medarbetarnas möjligheter att delta varierar lokalt och hanteras oftast genom ombud. Vi mäter hälsa och välbefinnande månatligen genom vårt verktyg för medarbetarundersökningar och alla chefer förväntas följa upp sitt teams resultat.</p>
403-4	Medarbetares deltagande, konsultation och kommunikation kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet	<p>Utbildningen omfattar frågeställningar kring hur man exempelvis arbetar på tak, med elektricitet, hanterar kemikalier, utför tunga lyft samt allmän trygghet och säkerhet. Närmaste chef har ansvar för att bedöma behoven av utbildning bland medarbetare. Utbildningen är obligatorisk för dem som bedöms behöva den i syfte att säkerställa en säker arbetsplats. Hur ofta utbildningen genomförs beror till exempel på kraven på en viss certifiering. Den kan hållas på plats eller webbaserat av interna utbildare. Utbildningen är kostnadsfri för medarbetarna och äger rum på arbetsstid. Genomförda utbildningstillfällen loggas och dokumenteras i vårt HRM system, vilket möjliggör automatiska aviseringar t.ex. när ett certifikat går ut och utbildningen behöver göras om. Utbildningseffekten utvärderas inte på koncernnivå.</p>
403-5	Förbättring av arbetsrelaterad hälsa	<p>De medicinska och hälsofrämjande tjänster som erbjuds varierar lokalt, men företagshälsovård och friskvård är de vanligaste tjänsterna medarbetare har tillgång till. De flesta länder erbjuder även andra friskvårdstjänster som t.ex. psykologstöd.</p>
403-6	Främjande av medarbetares hälsa	<p>Förebyggande av arbetsmiljörelaterade skador görs genom incidentrapportering, utbildning kring hälsa och säkerhet, förmåner för att främja medarbetarnas hälsa, genom fastställande av hälso- och säkerhetskrav i frågeformuläret för leverantörsbedömning samt genom våra Business Partner Principles.</p>
403-7	Förebyggande och begränsande av arbetsrelaterade hälso- och säkerhetsproblem direkt kopplade till affärsrelationer	



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

### Målföljning och utvärdering

För att säkerställa hög kvalitet inom hälsa och säkerhet, arbetar vi löpande med att förbättra våra rutiner och informera om arbetsmiljöfrågor. Vårt mål är mindre än 5% total sjukfrånvaro och nollvision för arbetsrelaterade skador. De vanligaste rapporterade olyckorna är fallolyckor, lyftolyckor och huvudskador.

Ett sätt att snabbt identifiera medarbetare i riskzonen, gällande stressrelaterad sjukdom, är att göra regelbundna uppföljningar på kortvarig frånvaro vilket vi gör på alla våra marknader.

Förbättringarna beror delvis på våra ansträngningar att ständigt lyfta fram området. Vår utmaning är att fortsätta förbättra rapporteringen av incidenter för att bli stärka vårt förebyggande arbete.

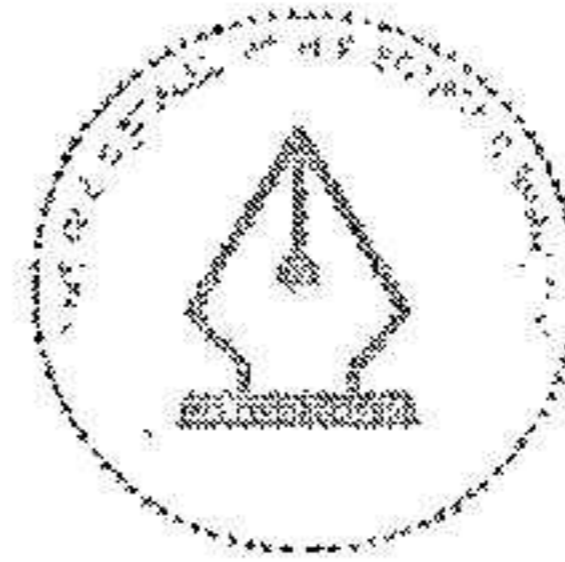
### GRI 403-9 Arbetsrelaterade skador (koncernomfattande)

	2023	2022	2021
Dödsolyckor	0	0	0
Arbetsrelaterade skador som leder till frånvaro (olyckor)	14	18	14
Arbetsrelaterade skador som leder till frånvaro (olyckor) per arbetade timmar	3,2	4,6	4,7
Arbetsrelaterade skador	62	67	23
Arbetsrelaterade skador per arbetade timmar	14,0	17,1	7,8
Incidenter	35	69	23
Sjukfrånvaro	4,1%	5,7%	6,4%
Antal arbetade timmar	4 424 759	3 906 757	2 955 022
Olycksfallsfrekvens (LTIFR)	3,2	4,6	4,7
Frånvaro i dagar	657	506	504
Lost Day Rate (LDR)	29,7	25,9	34,1

Från och med 2023 redovisar vi arbetsskador enligt GRI, uppdelade på mätbara arbetsskador och allvariga arbetsskador (skador som leder till frånvaro). Båda typerna av skador minskade liksom förhållandet per normalarbetsdag. De vanligaste skadorna 2023 var skärskador, fallskador, hot och blåmärken. Vi rapporterar även incidenter som minskat under 2023. Vi definierar incidenter som situationer som kan leda till en arbetsskada, akut eller öka risken för båda. Vi strävar efter att säkerställa att vi fångar och rapporterar alla skador och incidenter. All information om anställda avser anställda i Heimstaden och Heimstaden Bostad.

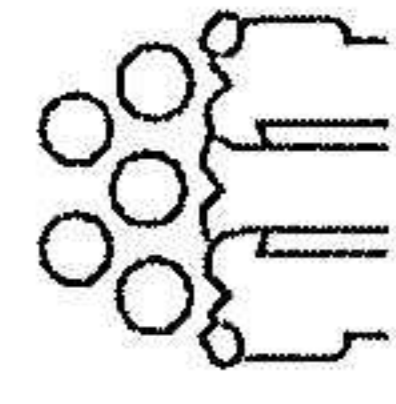


Årsredovisningsrapport 2023 | Hållbarhetsrapport | Hållbarhetsrapport



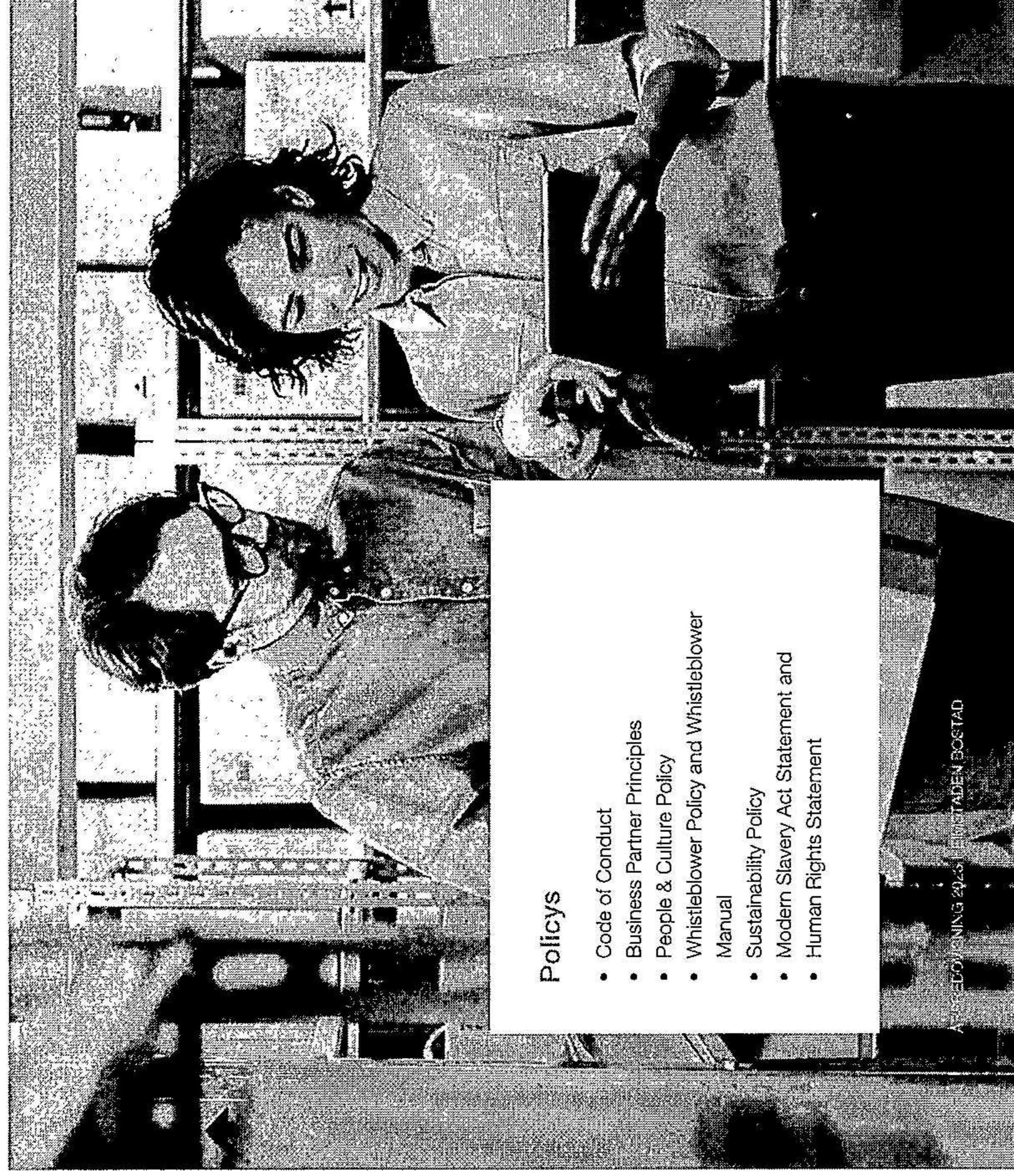
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8



## Mänskliga rättigheter

- 308-1 Nya leverantörer som granskats avseende miljöpåverkan  
 406-1 Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder  
 414-1 Nya leverantörer som granskades avseende social påverkan



Vår påverkan på våra anställda är främst kopplad till balansen mellan arbete och fritid samt hälsa och säkerhet.

Vår påverkan på våra hyresgäster är kopplad till att säkerställa icke-diskriminering i uthyrningsprocessen, hälsa och säkerhet, samt rätten till säkra bostäder till överkomlig kostnad.

### Vidtagna åtgärder

Vi följer OECD:s rekommenderade due diligence-process (Due Diligence Guidance for Responsible Business Conduct) och täcker därmed följande områden:

- Ansvarfulla policies
- Identifiera, bedöma, upphöra, förebygga och mildra påverkan
- Spåra och övervaka
- Kommuniera
- Samarbeta/åtgärda

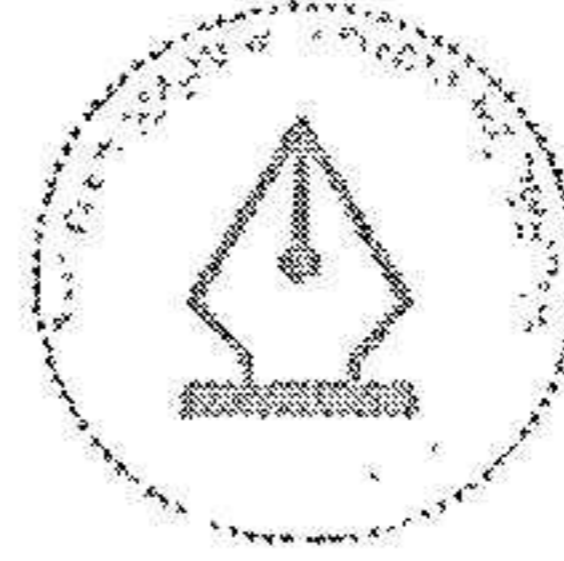
Genom att följa detta ramverk säkerställer vi att vi är redo för EU:s kommande Corporate Sustainability Due Diligence Directive, som ålägger företag att identifiera, avsluta, förebygga, mildra och redovisa negativ påverkan på mänskliga rättigheter och miljön i bolagets egen verksamhet, dotterbolag och deras värdekedjor. Heimstaden Bostads due diligence-process beskrivs nedan och finns även tillgänglig i vårt [Human Rights](#)

I enlighet med vårt åtagande för FN:s Global Compact arbetar vi enligt de tio principer som rör mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga villkor, miljö och anti-korruption. Principerna grundar sig på FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna, ILO:s deklaration om grundläggande principer och rättigheter i arbetslivet, Rio-deklarationen, samt FN:s konvention mot korruption. Vi följer även FN:s vägledande principer om företagande och mänskliga rättigheter som omfattar säkerställandet av regelbunden due diligence för mänskliga rättigheter inom organisationen och med affärspartners för att minimera risken för brott mot mänskliga rättigheter och/eller delaktighet i sådana.

### Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle

Under 2023 deltog vi i FN:s Global Compact's Business and Human Rights Accelerator. Vi analyserade våra mest väsentliga risker inom mänskliga rättigheter, baserat på dialoger med interna och externa intressenter, bästa branschpraxis, medie-rapporter och expertkunskap. Heimstaden Bostads väsentliga risker inom mänskliga rättigheter anges nedan.

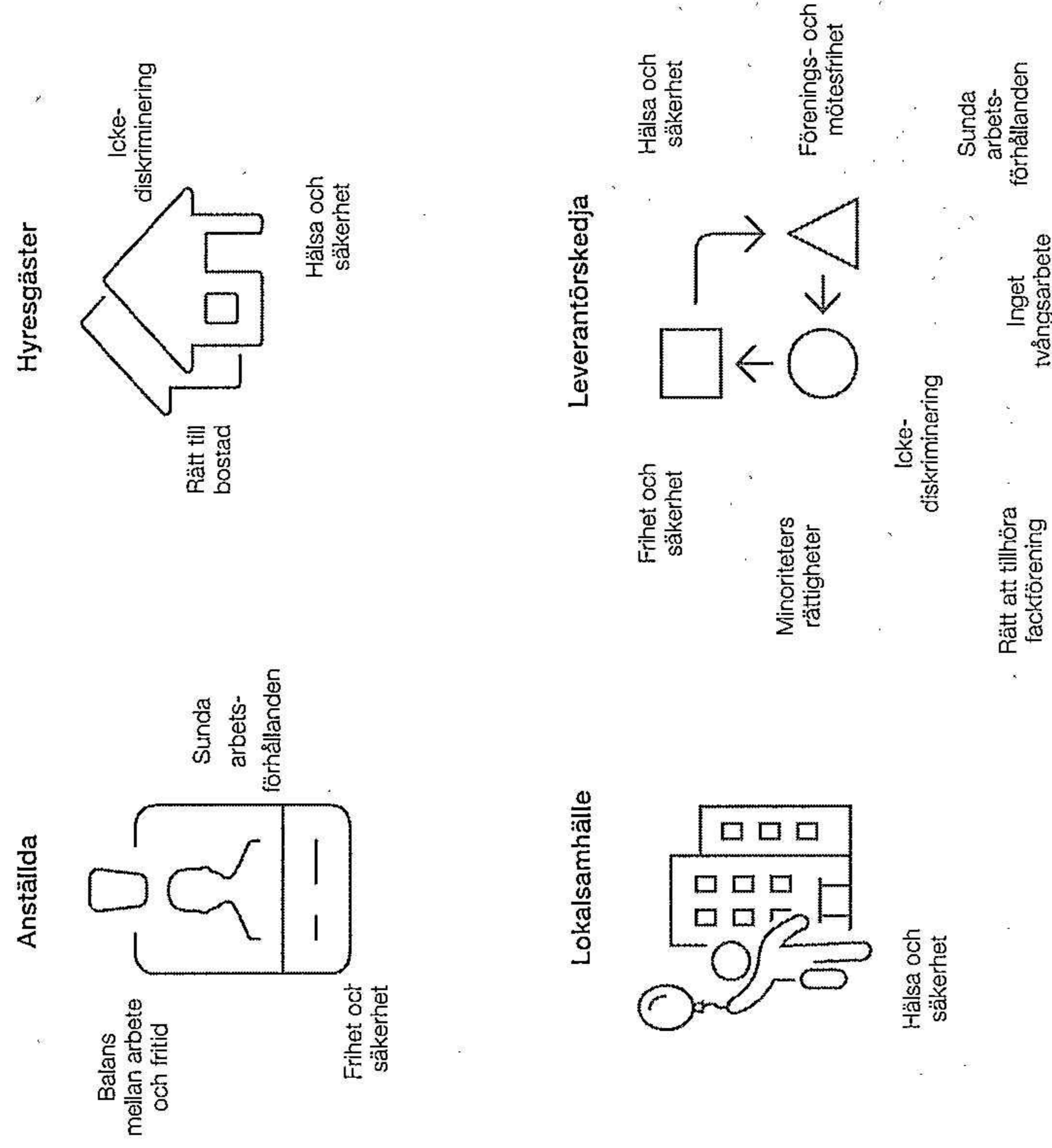
Vår främsta risk inom mänskliga rättigheter är kopplad till arbetare i leverantörskedjan, lokalsamhällen och personer som bor nära resursutvinningsområden. För vår bransch har vi identifierat solpaneler, städtjänster, byggarbetsplatser och byggmaterial som högriskområden. Därför är due diligence i leverantörskedjan en viktig del av vår inköpsprocess.



This file is sealed with a digital signature.  
 The seal is a guarantee for the authenticity  
 of the document.

Document ID:  
 D52C13733C534D7FAD9C24830ABF6AB8

## Områden relaterade till Mänskliga rättigheter



Statement som är offentligt tillgängligt på Heimstadens Corporate hemsida.

Vi använder egen analys, externa index, avtalsklausuler, våra Business Partner Principles, sanktionsgranskningar och självvärderingsenkäter som huvudsakliga verktyg för att bedöma våra affärspartners. Vi har som mål att 100% av våra kon-trakterade affärspartners ska ha undertecknat våra Business Partner Principles, där andelen faktiska undertecknare var 79% under 2023. Procurement-funktionen ansvarar för att imple-mentera våra Business Partner Principles och inköpspolicies i leverantörskedjan.

För våra medarbetare har vi satt som mål att alla ska under-teckna vår Uppförandekod och genomgå regelbunden utbild-ning var 18:e månad. Tillsammans med varje chef är People & Culture-funktionen ansvarig för att säkerställa att alla medar-betare känner till och följer Uppförandekoden, våra koncern-policies och processer för regelbunden uppdatering. För aktieägare har vi utvecklat ett ramverk för riskbedömning som inkluderar en landsriskmatris, sanktioner, PEP-granskning och rådgivning från tredje part.

Heimstadens Bostad har nolltolerans gällande diskriminering. Vårt arbete med icke-diskriminering utgår från de sju diskrimi-neringsgrunderna: konsidentitet eller uttryck; etnicitet; religion eller annan tro; funktionshinder; sexuell läggning; och ålder. Under 2023 lanserade vi ett Mångfaldsråd (Diversity Board), bestående av sex anställda från olika delar av bolaget, med

syfte att identifiera och föreslå förbättringar för Heimstadens Bo-stads arbete inom mångfald och inkludering.

Både interna och externa intressenter har möjlighet att ano-nynt rapportera fall av diskriminering, trakasserier, korruption eller överträdelser av våra värdeeringar och policies. För att han-tera dessa fall har vi etablerat en dedikerad visselblåsarkom-mitté. Vi hanterar visselblåsarfäll genom en neutral tredje part på en säker digital plattform, vilket säkerställer anonymitet och förebygger risken för repressalier.

Se avsnittet Anställningar för mer information om hur vi arbetar med anställdas rättigheter. För ytterligare information, se vår Uppförandekod.

### Mänskliga rättigheter i leverantörskedjan

Heimstadens Bostad är en bostadsfastighetsaktör som hyr ut lägenheter i Sverige, Norge, Danmark, Nederländerna, Tysk-land, Tjeckien, Finland, Polen och Storbritannien. I Sverige, Danmark, Tjeckien, Polen och Storbritannien har vi pågående nyproduktion av fastigheter. Därför är de största leverantörerna byggföretag och energileverantörer, varav de flesta finns inom EU. Vi använder oss oftast av totalentreprenad där byggbola-get tar fullt ansvar för de material de tillhandahåller oss, och för sina underleverantörer.

Det har inte skett några betydande förändringar i leverantörsled eller i relationen med leverantörer sedan föregående redovis-ningsår.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## Heimstaden Bostads köp per land 2023

Verksamhetsland	Gjorda inköp i SEK miljoner	Procent av utgifterna
Sverige	4020,7	49,7%
Danmark	1701,0	21,0%
Nederländerna	839,8	10,4%
Tjeckien	1318,1	16,3%
Norge	215,3	2,7%
Totalt	8094,8	100%

Under 2023 var sex av våra topp-tio leverantörer baserade i Sverige. Dessa 10 leverantörer representerade tillsammans 24% av våra totala utgifter, enligt data från 2023 i Sverige, Danmark, Norge, Nederländerna och Tjeckien.

### Viktiga åtgärder

- Under 2023 etablerade Heimstaden Bostad ett nytt internt leverantörsbedömningsystem. Det omfattar socialt ansvar, mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö, hantering av leverantörskedjan, styrning, finansiell integritet och antikorruption. Detta implementeras nu med målet att våra mest strategiska leverantörer ska gå genom systemet under 2024
- Heimstaden Bostads Procurement and Purchasing Guidelines ger vägledning till våra inköpare om hur upphandling ska genomföras på mest hållbara sätt
- Vi genomför granskningar av sanktionsrisiker på 100% av våra affärspartners

- Alla kontrakterade leverantörer måste underteckna våra Business Partner Principles
- Vi använder kontraktsklausuler för att täcka miljö- och mänskliga rättighetskriterier med våra leverantörer
- Vi använder ett kontraktshanteringssystem för översikt av alla våra leverantörer, avtal och leverantörsbedömningsstatus. Detta säkerställer att vi fortsätter att samarbeta med leverantörer som vi har förtroende för
- Vi har identifierat riskkategorier och riskländer i den globala leverantörskedjan och vidtar extra åtgärder vid upphandling från dessa länder eller kategorier i form av ytterligare screeningfrågor, dialoger med leverantörer och handlingsplaner för leverantörerna
- Vi kommunicerar vårt åtagande för mänskliga rättigheter genom vårt Modern Slavery Act Statement och Human Rights Statement som är offentligt tillgängliga på vår webbplats

## Visseblåsarfall (koncernövergripande)

	2023	2022	2021
Antal rapporterade visseblåsarfall	10	12	0
Antal bekräftade visseblåsarfall	2	2	0

Visseblåsarärenden rapporteras till styrelsen kvartalsvis. Två av de tio anmälda visseblåsingfallen är relaterade till diskriminering och redovisas även i tabellen GRI 406-1 Fall av diskriminering (koncernomfattande). Under året har vi ytterligare detaljerat vår Whistleblowing definitioner och beslutade att skärpa nivån när ett ärende bedöms vara ett bekräftat Whistleblowing-ärende. Därför tog vi beslutet att omvärdera de whistleblowing-incidenter som rapporterades för 2022 och detta resulterade i två bekräftade fall.

ANSVAR: ANSVARIG: 2023-07-27 14:00:00

## GRI 406-1 Fall av diskriminering (koncernomfattande)<sup>1</sup>

	2023	2022	2021
Antal rapporterade fall av diskriminering	2	2	0
Antal bekräftade fall av diskriminering	1	0	0

<sup>1</sup> Antal rapporterade och bekräftade fall av diskriminering är ett utdrag från tidigare tabell över Visseblåsarfall (koncernövergripande), inte ett tillägg till antalet visseblåsarfall

Vi följer antidiskrimineringslagstiftningen och har nolltolerans för diskrimineringsfall. Under året har två diskrimineringsincidenter rapporterats genom vår Whistleblower-funktion varav en bekräftades. De rapporterade fallen under tidigare år var inte av sådan art att de kunde motivera en djupare utredning utan avskrevs efter den inledande utredningen. Vi startade hela företaget uppföljning under 2019 vilket gör 2019 till vårt basår.

## Business Partner Principles

	2023	2022	2021
Antal leverantörer som har undertecknat våra Business Partner Principles	397	418	400
Andel leverantörer som har undertecknat våra Business Partner Principles <sup>1</sup>	79%	50%	50%

<sup>1</sup> Mål: 100%

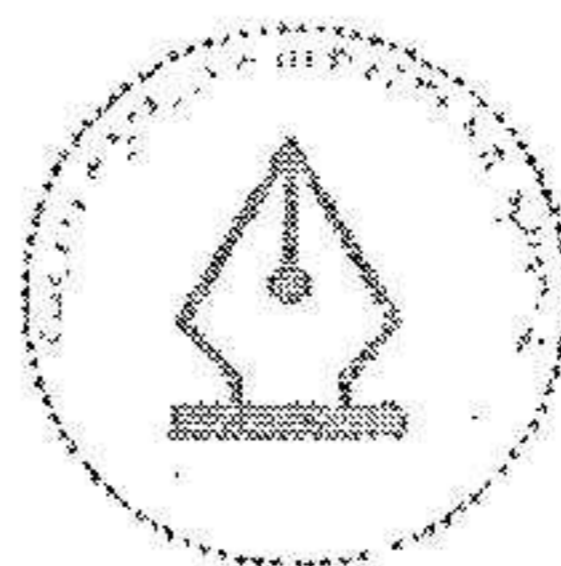
År 2023 undertecknade 397 kontrakterade leverantörer Business Partner Principles, vilket motsvarar 79 % av det totala antalet. Andelen ökade från 2022.

## GRI 308-1 Nya leverantörer som granskats avseende miljöpåverkan GRI 414-1 Nya leverantörer som granskats avseende social påverkan (Sweden, Norway, Denmark)

	2023	2022	2021
Antal nya leverantörer	58	35	14
Varav granskade <sup>1</sup>	100%	100%	100%

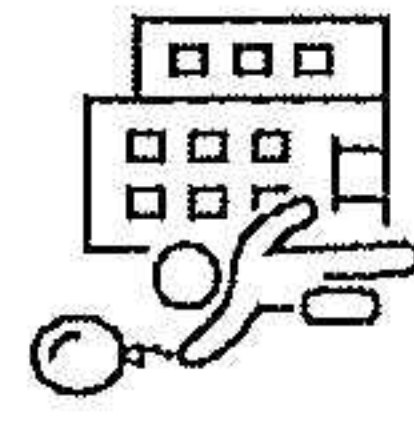
<sup>1</sup> Baserat på desktop assessment

Vi började screeningen 2019 och gjorde 2019 till vårt basår. Under 2023 granskade vi 100 % av våra 58 nya leverantörer i Sverige, Danmark och Norge med ramavtal kopplade till områdena mänskliga rättigheter, anti-korruption, arbetsvillkor, hälsa och säkerhet samt miljöaspekter. Resultaten av vår skrivbordsanalys visade att de flesta av våra nya leverantörer tillhandahåller tillräckligt med information om hur de hanterar dessa frågor.



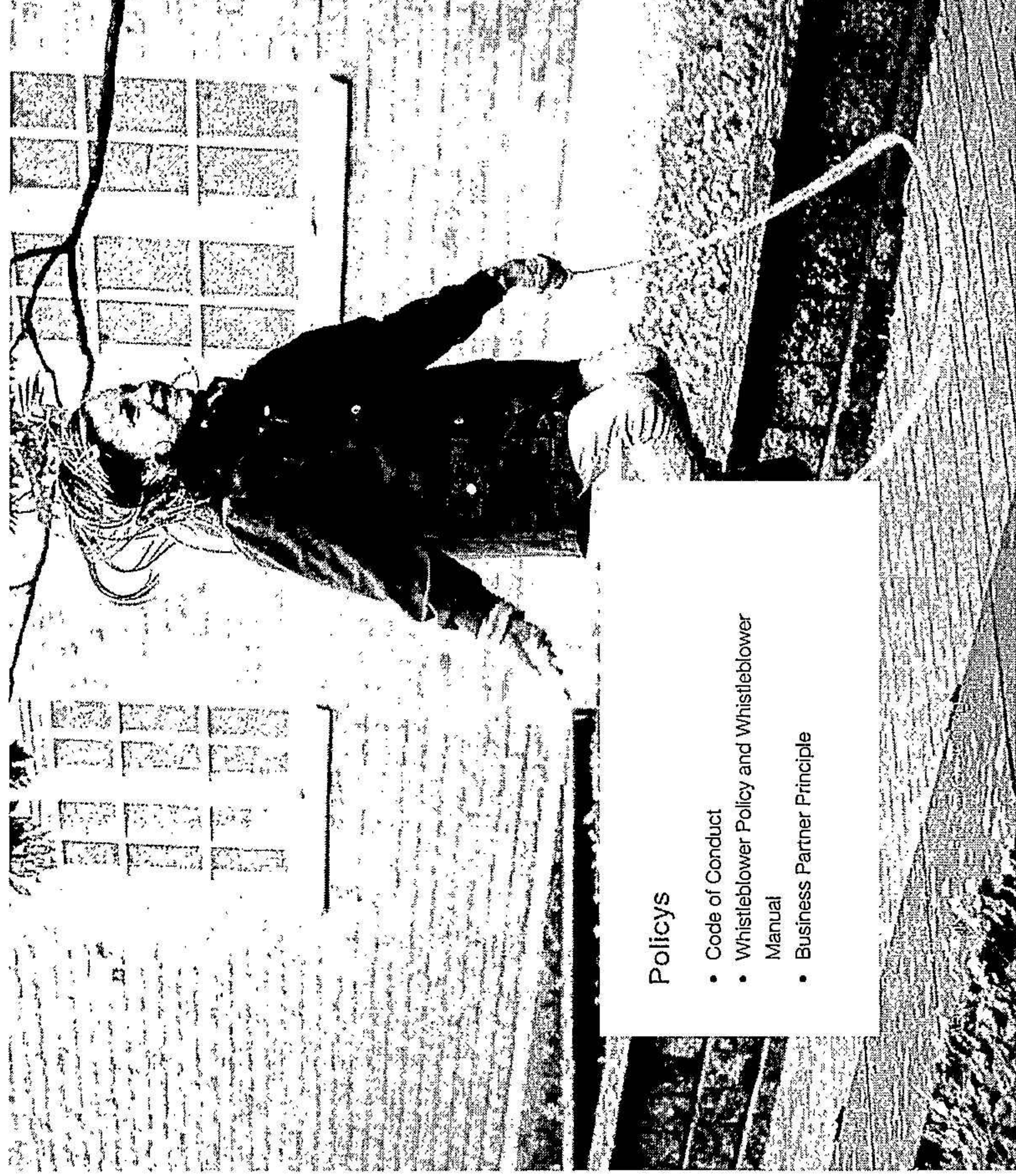
This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8



## Lokalsamhälle

413-1 Aktivitet för lokal samhällsutveckling



### Policys

- Code of Conduct
- Whistleblower Policy and Whistleblower Manual
- Business Partner Principle

Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle  
Heimstaden Bostads mission är att förgylla och förenkla livet genom omtänksamma boenden. Med över 168000 bostäder i nio europeiska länder påverkar vi ekonomi, miljö och människor på de marknader där vi är verksamma.

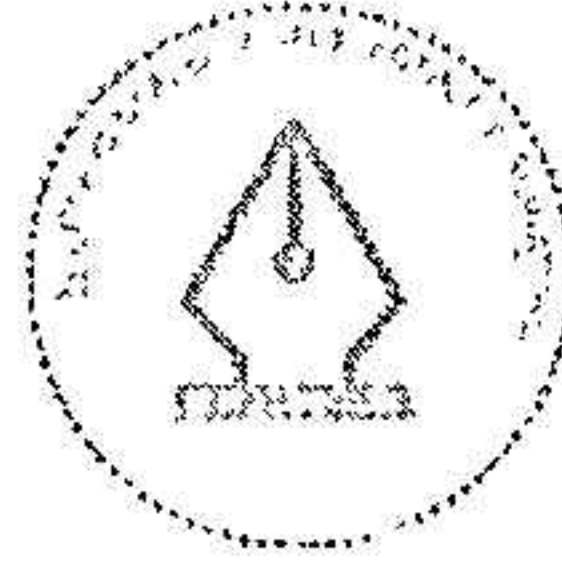
Vi vill vara delaktiga i att lösa samhällsutmaningar såsom bostadsbrist, sociala ojämlikheter och klimatförändringar, och vi prioriterar våra insatser där vi kan ha mest meningstull påverkan.

**Vi har åtagit oss att erbjuda minst 240 inkluderande jobb och att ha minst 5 000 av våra lägenheter utsedda som inkluderande bostadskontrakt senast 2026**

### Victagna åtgärder

Styrelsen för Heimstaden Bostad godkände en ny social färdplan i februari 2023 för att tydliggöra vårt åtagande att skapa trygga och inkluderande hem, bostadsområden och lokalsamhällen. Nedan följer några pågående initiativ som syftar till att stödja lokalsamhällen:

- **A Home for a Home:** Vi samarbetar med SOS Barnbyar för att förbättra livet för samhällets mest utsatta barn. Sedan starten av vårt partnerskap 2021 har vi stöttat 54 program i 26 länder och nått cirka 73 000 barn, både lokalt i de länder där vi verkar och globalt. Vår Group Director Social Sustainability ansvarar för partnerskapet och följer upp resultat. För ytterligare information, se vår tabell "Aktivitet för lokal samhällsutveckling"
- **Inkluderande boende:** Vi åtar oss att avsätta minst 5 000 av våra lägenheter till inkluderande bostadskontrakt till 2026 för att stödja sårbara grupper att få en bostad. Detta inkluderar "affordable housing"-kontrakt och sociala kontrakt, se [sida 126](#) för definitioner. Vårt mål är att överföra de sociala kontrakt till normala långvariga kontrakt, vilket innebär att dessa kunder klarar sin egen bostadsförsörjning
- **Inkluderande jobb:** Vi åtar oss att erbjuda minst 240 jobb till 2026 som stödjer unga människor och utsatta grupper på arbetsmarknaden. Detta inkluderar ungdomsjobb och socialt inkluderande jobb, se [sida 126](#) för definitioner
- **Bosociala samordnare:** På vissa platser har vi bosociala samordnare som ansvarar för att hantera sociala frågor i våra bostadsområden. De samverkar med lokala myndigheter, räddningstjänster och andra fastighetsägare för att skapa trygga boendemiljöer för alla våra kunder. Vår nollvision för vräkningar i Sverige har lett till ett närmare och mer



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

proaktivt samarbete med pilotkommuner i syfte att förebygga vräkningar

- Engagemang i lokalsamhället: Tabellen 413-1 Aktivitet för lokal samhällsutveckling<sup>1</sup> på sida 170 ger exempel på hur våra landsorganisationer aktivt engagerar sig i olika aktiviteter för att stödja våra kunder, miljön och utsatta grupper i samhället. Exempelen omfattar läxläsning och mentorskap för barn, bostäder för hemlösa, krisboende för personer i akut behov, stöd för ukrainska flyktingar, idrottsklubbar, kulturella organisationer, samhälleevenemang och hållbarhetsfrämjande aktiviteter

#### Målföljning och utvärdering

En central del i vår sociala färdplan är att skapa trygga och inkluderande hem, bostadsområden och samhällen. Vi arbetar aktivt för att säkerställa både den fysiska och psykologiska tryggheten för våra kunder genom bland annat ansvarsfullt fastighetsunderhåll, kunddialog och aktiviteter som främjar granngemenskap. Vi mäter löpande vårt kundbemötande och säkerställer att vi har processer som stödjer mångfald och inkludering i vår kundbas. Utöver att erbjuda inkluderande boende och jobb, samarbetar vi med tredjepartsorganisationer som stödjer sårbara grupper som vi inte kan stödja genom vår egen verksamhet.

Vår Chief Brand and Marketing Communications Officer ansvarar för att genomföra kundundersökningar i alla länder där vi är verksamma. Utifrån resultaten sätter vi interna riktmärken, skapar handlingsplaner och sätter kort- och långsiktiga mål för förbättrad kundnöjdhet. Bland annat mäter vi Serviceindex, Tar hyresgästen på allvar och Trygghet, se nedan.

#### Resultat från kundundersökningar

Tabellerna nedan visar mål och resultat per land för Serviceindex, Tar hyresgästen på allvar och Trygghet, med 2020 som basår då vi startade kundundersökningarna.

Serviceindex (skala 0–100)	Tar kunden på allvar (skala 0–100)			Trygghet (skala 0–100)		
	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Total (viktat medelvärde) <sup>1</sup>	73,6	73,3	72	77,3	77,4	77,2
Sverige	76,9	78,3	78,4	82	84,4	84
Danmark	73,4	68,2	74,6	72,9	63,9	75,6
Norge	76,5	75,7	74,7	84,6	83,6	83
Nederländerna	65,2	63,1	58,6	63,5	58	59,0
Tjeckien	71,1	70,8	68,8	79	79,6	77,1
Tyskland	58,4	63,1	66,2	52,4	61,6	76,9
Finland	75,4	71,3	0	74,1	68,7	0
Polen	84,5	0	0	91,4	0	0
Storbritannien	75,2	0	0	80,1	0	0

<sup>1</sup> Mål 80% år 2026.

<sup>1</sup> Mål 86% år 2026.

<sup>1</sup> Mål 80% år 2026.

#### Lokalsamhälle mål och uppföljning (koncernomfattande)

	2023	2022	2021
<b>Totalt antal inkluderande bostadskontrakt<sup>1</sup></b>	<b>4767</b>	<b>5 440</b>	<b>2 321</b>
Sociala kontrakt	2660	2 359	2 321
*Affordable housing*-kontrakt	2031	2 131	0
Lägenheter till ukrainska flyktingar <sup>2</sup>	76	960	0
Andel reglerade intäkter för bostäder	57%	60%	62%
<b>Totalt antal inkluderande jobb<sup>3</sup></b>	<b>299</b>	<b>118</b>	<b>110</b>
Socialt inkluderande jobb <sup>4</sup>	21	0	0
Ungdomsjobb <sup>5</sup>	278	118	110

<sup>1</sup> Inkluderande bostadskontrakt rapporteras endast för relevanta marknader. Mål 5000 till 2026

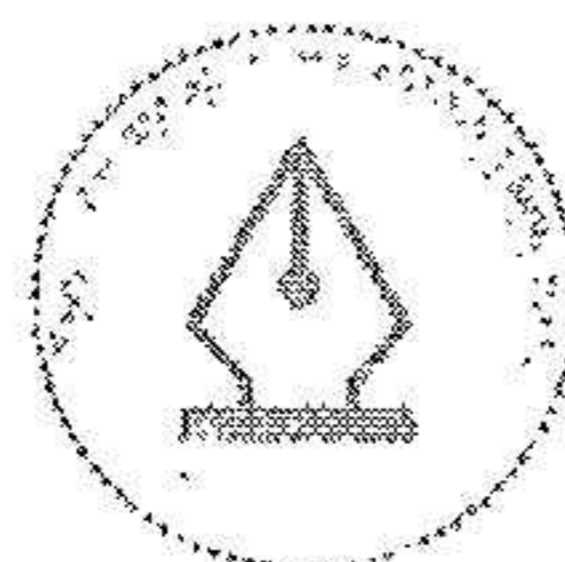
<sup>2</sup> Målet för inkluderande bostadskontrakt omfattar inte lägenheter för flyktingar, då dessa tenderar att vara mer kortvariga och behovet varierar med geopolitiska omständigheter. Merparten av akutbostäderna för ukrainska flyktingar omvandlades till vanliga hyreskontrakt under 2023.

<sup>3</sup> Inkluderande jobb är endast ett fokus när organisationen nått 50 medarbetare. Det inkluderar alla som varit anställda under året. Vi övertråffade vårt mål om 240 jobb till 2026 genom en ökning av ungdomsjobb. Vårt mål är att över tid öka andelen socialt inkluderande jobb

<sup>4</sup> Socialt inkluderande jobb stödjer personer som möter fördomar på arbetsmarknaden, tex immigranter och långtidsarbetslösa. 2023 är första året som vi rapporterar denna kategori.

<sup>5</sup> Kategorin har bytt namn från jobb för unga vuxna, definitionen är densamma, personer <25 år gamla

All information om anställda avser anställda på Heimstaden och Heimstaden Bostad. Vi har för närvarande socialkontrakt i Sverige, Tjeckien, Nederländerna, Tyskland, Norge och Danmark. Prisvärda bostäder kontrakt vi har i Nederländerna och Storbritannien. Tallaren består av totalt aktiva och undertecknade sociala hyreskontrakt i slutet av 2023.

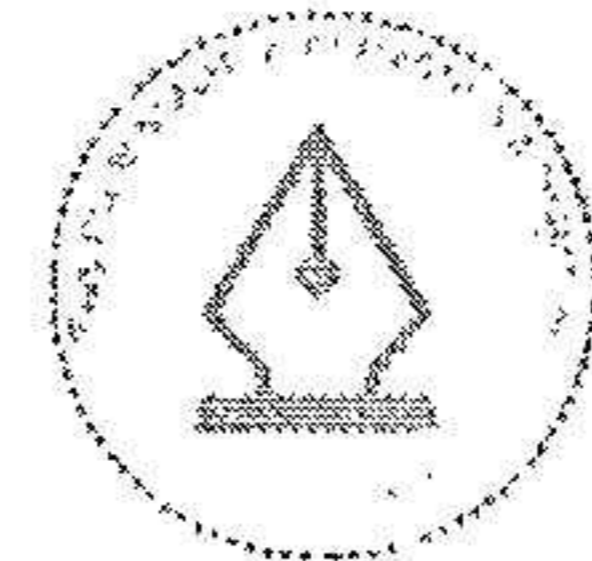


This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

GRI 413-1 Aktivitet för lokal samhällsutveckling

Lokala planer för intressent-engagemang baserade på kartläggning av intressenterna	Kundundersökningar	Brett baserade rådgivningskommittéer för lokalsamhället samt processer som innefattar sårbara grupper	Lokala program för samhällsutveckling baserade på lokalsamhällets behov	Partnerskap och sponsring	Bedömningar av miljöpåverkan och pågående övervakning
<p>Lokalt fokus på mänskliga rättigheter och arbetsförhållanden i leverantörskedjan</p> <p>Sociala kontrakt för personer som står långt från bostadsmarknaden</p> <p>Inkluderande jobb – jobbmöjligheter för unga och personer som står långt från arbetsmarknaden</p>	<p>Utrökat fokus på mänskliga rättigheter och arbetsförhållanden i leverantörskedjan</p> <p>Sociala kontrakt för personer som står långt från bostadsmarknaden</p> <p>Inkluderande jobb – jobbmöjligheter för unga och personer som står långt från arbetsmarknaden</p> <p>Flyktningförläggning</p>	<p>A Home for a Home – stödja SOS Barnbyar i deras arbete att (i) stödja ungdomar som lämnar samhällsvård att bli självförsörjande, och (ii) stödja ensamkommande ungdomsflyktingar som återförenas med sina familjer</p> <p>Nollvision för vräkningar – förebygga vräkningar genom proaktivt samarbete med kommuner</p> <p>HeimOdlat – inspirera kunder att odla mat och blommar på innergårdar och balkonger, skapa omlänkssamma bostadsområden och minska ofrivillig ensamhet</p> <p>Heimdägen – alla medarbetare spenderade en arbetsdag i våra fastigheter för att stärka relationen med våra kunder</p> <p>Business Improvement District (BID) Malmö och BID Sofielund – brottsförebyggande samarbeten i sårbara områden</p>	<p>Umeå Basketis projekt 'Våra med' för att minska ofrivillig ensamhet</p> <p>Drivkraft – erbjuder mentorer för elever och ordnar veckovis hjälp med laxor på flera skolor i Linköping och Norrköping</p> <p>Vidåtkiaz – erbjuder året runt-aktiviteter för socioekonomiskt utsatta barn</p> <p>Sponsring till Luleå damhockeylag</p> <p>Dans för barn – kvällsaktivitet i ett av våra bostadsområden i Norrköping</p> <p>Futsal för ungdomar i Norrköping</p>	<p>Umeå mobilitetsjänster till våra kunder i nyproducerade fastigheter</p> <p>Freitex – kunder kan vic utflyttning lämna kvar önskade kläder, som vi tar till Freitex som skänker eller säljer dem i sina second hand-butiker.</p> <p>Röda Korset – vi samlar in kläder och textilier som går till Röda Korsets second hand-butiker. Stödjer Röda Korsets läxhjälp i Oslo (5 platser för lyxsk och digital hjälp)</p> <p>Stadsmissionkyrkan – stödjer hemlösa med mat, tak över huvudet och julgåvor</p> <p>Skapa granngemenskap genom aktiviteter som t.ex. barn dagar och julfirande</p> <p>Hold Oslo Ren – en skräpplockardag för våra medarbetare och kunder</p> <p>HeimDyrket – inspirera kunder att odla mat och blommar på innergårdar och balkonger, skapa omlänkssamma bostadsområden och minska ofrivillig ensamhet</p>	<p>Implementering av vår läroplan för Klimatet – insatser för att reducera utsläpp i linje med våra SBTi-godkända mål</p> <p>Klimatriskanalys av våra fastigheter</p> <p>100% ursprungsmärkt, förnybar el i befintliga fastigheter där Heimstaden står på kontraktet</p> <p>Kundkommunikation och utbildning om energi- och vattenbesparande åtgärder</p> <p>Miljöcertifiering av nyproducerade fastigheter</p> <p>Implementering av kemikaliehanteringssystem för att reducera risker i förvaltningen</p> <p>Utvärdering och relevant implementering av förnybar energiproduktion i alla nyproduktions- och större renoveringsprojekt</p> <p>Implementera ekosystemtjänstanalys och åtgärder i egna utvecklingsprojekt för att bevara, återställa eller öka platsens ekosystemsvården och bidra till närområdet</p> <p>Implementera åtgärder för ökad trygghet, säkerhet och inkludering, såsom belysning, växtlighet och gemensamma utrymmen</p> <p>Byta ut fossildrivna fordon mot fossilfria alternativ</p> <p>Erbjuda mobilitetsjänster till våra kunder i nyproducerade fastigheter</p> <p>Implementering av vår läroplan för Klimatet – insatser för att reducera utsläpp i linje med våra SBTi-godkända mål</p> <p>Klimatriskanalys av våra fastigheter</p> <p>100% ursprungsmärkt, förnybar el i befintliga fastigheter där Heimstaden står på kontraktet</p> <p>Kundkommunikation och utbildning om energi- och vattenbesparande åtgärder</p> <p>Implementera åtgärder för ökad vatten- och energieffektivitet, såsom trådlösa fukt- och temperatursensorer och vattensnåla duschhuvuden</p> <p>Implementera åtgärder för ökad trygghet, säkerhet och inkludering, såsom belysning, växtlighet och gemensamma utrymmen</p> <p>Byta ut fossildrivna fordon mot eldrivna fordon. Över 80% av våra bilar är eldrivna, med ett mål på 100% i slutet av 2024.</p>
<b>Sverige</b>					
<b>Norge</b>					



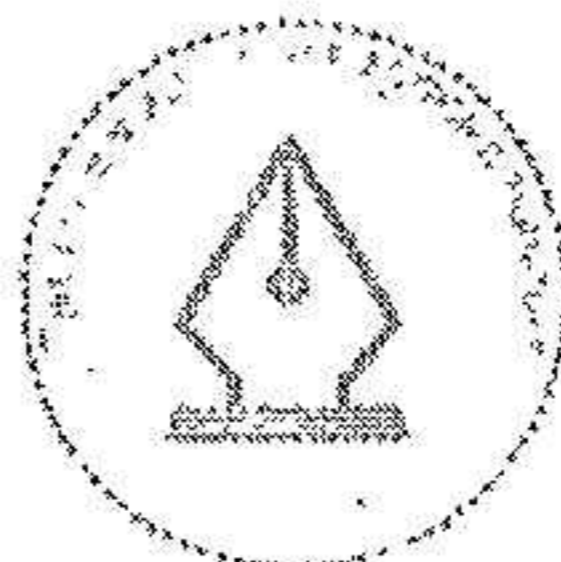
This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

Lokala planer för intressent-engagemang baserade på kartläggning av intressenterna	Kundundersökningar	Brett baserade rådgivningskommittéer för lokalsamhället samt processer som innefattar sårbara grupper	Lokala program för samhällsutveckling baserade på lokalsamhällets behov	Partnerskap och sponsring	Bedömningar av miljöpåverkan och pågående övervakning
<p>Utröskat fokus på mänskliga rättigheter och arbetsförhållanden i leverantörskedjan</p> <p>Sociala kontrakt för personer som står långt från bostadsmarknaden</p> <p>Inkluderande jobb – jobbomöjligheter för unga och personer som står långt från arbetsmarknaden</p>	<p>Utröskat fokus på mänskliga rättigheter och arbetsförhållanden i leverantörskedjan</p> <p>Sociala kontrakt för personer som står långt från bostadsmarknaden</p> <p>Inkluderande jobb – jobbomöjligheter för unga och personer som står långt från arbetsmarknaden</p>	<p>A Home for a Home – erbjuda handledning för barn som behöver stöd med skolarbete och självkänsla</p> <p>WeSneiter – stöd till de mest utsatta hemlösa genom att erbjuda tak över huvudet, psykosocialt stöd och finansiell rådgivning. Vi bidrar med pengar, produkter och medarbetarengagemang.</p> <p>Hellebro – arbetar med att förbättra förutsättningarna för unga hemlösa (18-29 år), genom dagcenter, tek över huvudet, kontorshotell och genomgångsboende.</p> <p>HeimNeighbour: kommunikationskampanj om granngemenskap och lokalsamhälle för att bidra till trygga och inkluderande bostadsområden.</p> <p>Åtta mentorsprogram för barn i Heimstadens fastigheter (kunderna ansöker via hemsidan).</p>	<p>PowerWomen – en offentlig, innovativ utomhusutställning om 100 enastående kvinnor som har påverkat världen runtom sig genom att ta makten över sina liv och gå nya vägar.</p> <p>H. C. Andersen Festival – en kulturvecka med ljud, ljud, konst, musik och fantasi i Odense.</p> <p>Tryck av boken Lula Kaninbusk, som doneras till danska barnsjukhus – resultat av tidigare sponsorerprojekt Sommerflugleeften (Fjärilsfeften)</p> <p>Julkalender till lokala sportklubbar och hantfest i Skearbæk</p>	<p>Implementering av vår Klimatfärdplan – insatser för att reducera utsläpp i linje med våra SBT-godkända mål</p> <p>Klimatrisikanalys av våra fastigheter</p> <p>69% ursprungsmärkt, förnybar el i befintliga fastigheter där Heimstaden står på kontraktet</p> <p>Kundkommunikation och utbildning om energi- och vattenbesparande åtgärder, samt vattenbesparingsstävning mellan alla fastigheter i Köpenhamn</p> <p>Implementera ekosystemjästanalys och åtgärder i egna utvecklingsprojekt för att bevara, återställa eller öka platsens ekosystemsvården och bidra till närområdet</p> <p>Implementera åtgärder för ökad trygghet, säkerhet och inkludering, såsom belysning, växtlighet och gemensamma utrymmen</p>	<p>Implementering av vår Klimatfärdplan – insatser för att reducera utsläpp i linje med våra SBT-godkända mål</p> <p>Klimatrisikanalys av våra fastigheter</p> <p>100% ursprungsmärkt, förnybar el i befintliga fastigheter där Heimstaden står på kontraktet</p> <p>Kundkommunikation och utbildning om energi- och vattenbesparande åtgärder</p> <p>Utveckla och implementera riktlinjer och krav på biodiversitet i våra gemensamma trädgårdar</p> <p>Implementera åtgärder för ökad trygghet, säkerhet och inkludering, såsom belysning, växtlighet och gemensamma utrymmen</p>
<p>Utröskat fokus på mänskliga rättigheter och arbetsförhållanden i leverantörskedjan</p> <p>Sociala kontrakt för personer som står långt från bostadsmarknaden</p> <p>Inkluderande jobb – jobbomöjligheter för unga och personer som står långt från arbetsmarknaden</p>	<p>Utröskat fokus på mänskliga rättigheter och arbetsförhållanden i leverantörskedjan</p> <p>Sociala kontrakt för personer som står långt från bostadsmarknaden</p> <p>Inkluderande jobb – jobbomöjligheter för unga och personer som står långt från arbetsmarknaden</p>	<p>Buurheid van het jaar (Årets Granne) – tävling som korar årets bästa granne och skapar gemenskap bland våra kunder.</p> <p>Geldfit – kampanj som stödjer våra kunders finansiella hälsa genom information, experttips och rådgivning.</p> <p>Onder De Panen – kunder kan hyra ut extrarum till individer som riskerar att bli hemlösa. Onder De Panne faciliterar matching och hyresbetalningar, och ger stöd att finna stabilt boende inom ett år.</p>	<p>Steenbreek – samarbete för biodiversitet och grönområden, inklusive sociala sammankomster och expertföreläsningar om biodiversitet.</p> <p>Lijeterra "Tree for a key" – vi planterar ett nytt träd i Meriënwaerd för varje ny kund</p>	<p>Implementering av vår Klimatfärdplan – insatser för att reducera utsläpp i linje med våra SBT-godkända mål</p> <p>Klimatrisikanalys av våra fastigheter</p> <p>100% ursprungsmärkt, förnybar el i befintliga fastigheter där Heimstaden står på kontraktet</p> <p>Kundkommunikation och utbildning om energi- och vattenbesparande åtgärder</p> <p>Utveckla och implementera riktlinjer och krav på biodiversitet i våra gemensamma trädgårdar</p> <p>Implementera åtgärder för ökad trygghet, säkerhet och inkludering, såsom belysning, växtlighet och gemensamma utrymmen</p>	<p>Implementering av vår Klimatfärdplan – insatser för att reducera utsläpp i linje med våra SBT-godkända mål</p> <p>Klimatrisikanalys av våra fastigheter</p> <p>100% ursprungsmärkt, förnybar el i befintliga fastigheter där Heimstaden står på kontraktet</p> <p>Kundkommunikation och utbildning om energi- och vattenbesparande åtgärder</p> <p>Utveckla och implementera riktlinjer och krav på biodiversitet i våra gemensamma trädgårdar</p> <p>Implementera åtgärder för ökad trygghet, säkerhet och inkludering, såsom belysning, växtlighet och gemensamma utrymmen</p>

## Danmark

## Nederländerna



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24833ABF6AB8

## Lokala planer för intressent-engagemang baserade på kartläggning av intressenterna

Brett baserade rådgivningskommittéer för lokalsamhället samt processer som innefattar sårbara grupper

### Kundundersökningar

Ökat fokus på mänskliga rättigheter och arbetsförhållanden i leverantörskedjan

Sociala kontrakt för personer som står långt från bostadsmarknaden

Inkluderande jobb – jobbmöjligheter för unga och personer som står långt från arbetsmarknaden

## Tyskland

### Kundundersökningar

Ökat fokus på mänskliga rättigheter och arbetsförhållanden i leverantörskedjan

Sociala kontrakt för personer som står långt från bostadsmarknaden

Inkluderande jobb – jobbmöjligheter för unga och personer som står långt från arbetsmarknaden

## Tjeckien

### Lokala program för samhällsutveckling baserade på lokalsamhällets behov

Häll Berlin Rent – en skräpplockardag för våra medarbetare

Safari-eftermiddagar – vi visar och utbildar våra kunder om blomsterangor och de ekosystemtjänster de tillhandahåller.

Besök till bikupor – vi visar och utbildar våra kunder om biobding och de ekosystemtjänster de levererar.

HeimGarten – inspirera kunder att odla mat och blommor på innergårdar och balkonger, skapa omtänksamma bostadsområden och minska ofrivillig ensamhet

A Home for a Home – i samarbete med SOS Barnbyar erbjuder vi lägenheter till tj unga familjer i utsatthet, och tj unga som lämnar samhällsvård

Aktivitetsscenter för våra äldre kunder och medlemmar i lokalsamhället

Home with us – erbjuder lägenheter och social stöd till unga som lämnar barnhem och fosterfamiljer

Krisboende – tillhandahåller fem mobilerade lägenheter i fyra släcker till personer i akut kris, t.ex. brand, våld i hemmet, etc.

Bokupor på våra tak för att stödja lokala ekosystemtjänster

Housing Fund – erbjuder hyresånkningar till ensamstående kunder över 70 år som får stalligt bostadsbidrag.

### Bedömningar av miljöpåverkan och pågående övervakning

Implementering av vår klimatfärdplan – insatser för att reducera utsläpp i linje med våra SBT-godkända mål

Klimatriskanalys av våra fastigheter

100% ursprungsmärkt, förnybar el i befintliga fastigheter där Heimstaden står på kontraktet

Kundkommunikation och utbildning om energibesparande åtgärder

Förbereda utskiftning av alla oljevärmesystem till effektiva värmepumpar och gaspannor

Installera AI-kontrollerade väderprognosystem för ökad effektivitet av centrala gas och fjärrvärmesystem

Förbereda pilotprojekt för värmepumpar i äldre fastigheter

Implementera åtgärder för ökad trygghet, säkerhet och inkludering, såsom belysning, växtlighet och gemensamma utrymmen

Implementering av vår klimatfärdplan – insatser för att reducera utsläpp i linje med våra SBT-godkända mål

Klimatriskanalys av våra fastigheter

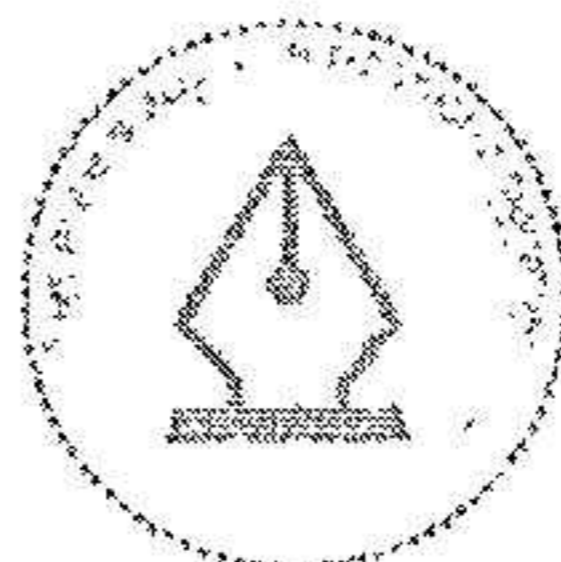
99% ursprungsmärkt, förnybar el i befintliga fastigheter där Heimstaden står på kontraktet

Kundkommunikation och utbildning om energi- och vattenbesparande åtgärder

Implementera åtgärder för minskad energiförbrukning, såsom fassolisolerig, förstertärning och AI-baserade kontrollsystem för optimal uppvärmning

Förbereda utskiftning av fjärrvärme till mer energieffektiva värmepumpar.

Implementera åtgärder för ökad trygghet, säkerhet och inkludering, såsom belysning, växtlighet och gemensamma utrymmen



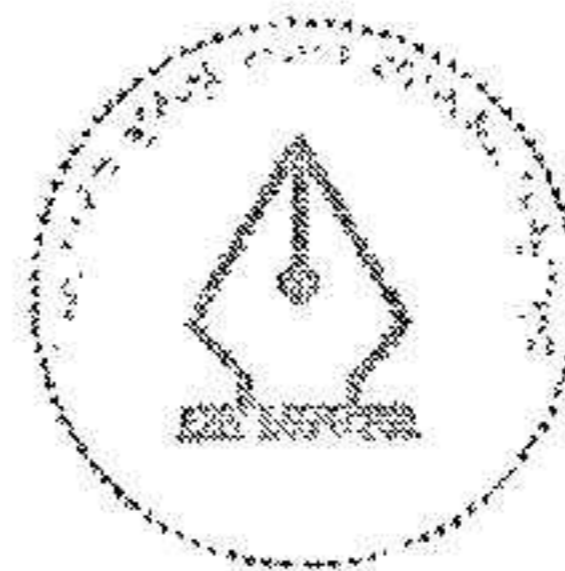
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

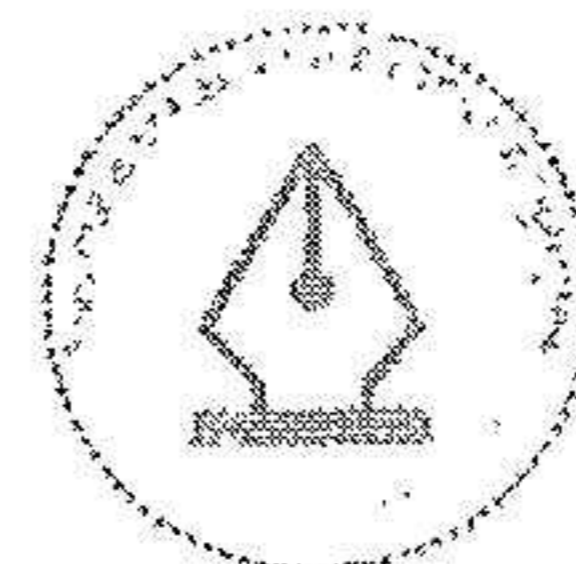
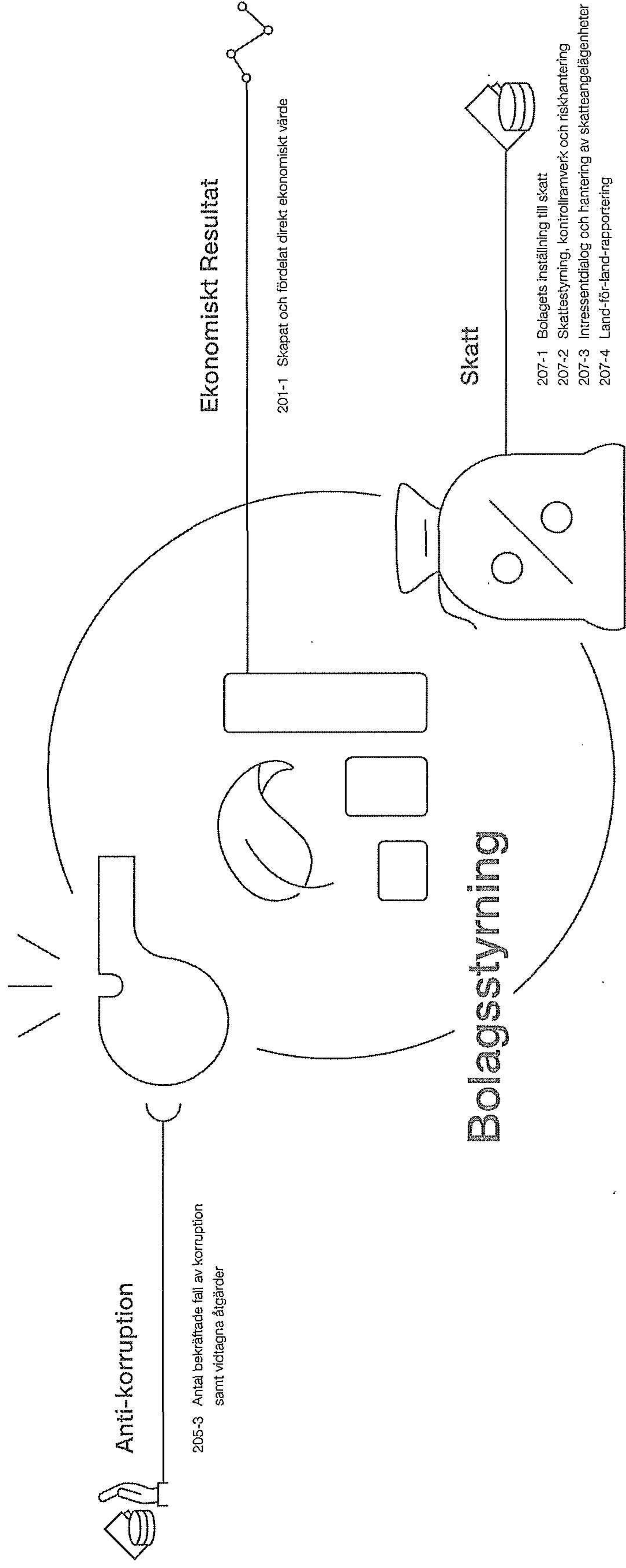
Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

Lokala planer för intressent-engagemang baserade på kartläggning av intressenterna	Brett baserade rådgivningskommittéer för lokalsamhället samt processer som innefattar sårbara grupper	Lokala program för samhällsutveckling baserade på lokalsamhällets behov	Partnerskap och sponsring	Bedömningar av miljöpåverkan och pågående övervakning
Kundundersökningar	Utrökad fokus på mänskliga rättigheter och arbetsförhållanden i leverantörskedjan "Affordable housing"-kontrakt för personer som står långt från bostadsmarknaden Inkluderande jobb – jobbmöjligheter för unga och personer som står långt från arbetsmarknaden	Installera en gång- och cykelbro för att tillhandahålla trygghet och effektiv väg in till stadscentrum.	Sponsring av det lokala "NHS trust star"-priset, som uppmärksammar vår personalens viktiga arbete Bokbytarevent för våra kunder i Birmingham	Implementering av vår Klimatfärdplan – insatser för att reducera utsläpp i linje med våra SBT-godkända mål Klimatrisikanalys av våra fastigheter 100% ursprungsmärkt, förnybar el i befintliga fastigheter där Heimstaden står på kontraktet Kundkommunikation och utbildning om energi- och vattenbesparande åtgärder, samt återvinning Installera solpaneler på 84% av alla fastigheter Erbjuda bilpool-tjänst till kunder i Birmingham.
Kundundersökningar	Utrökad fokus på mänskliga rättigheter och arbetsförhållanden i leverantörskedjan			Implementering av vår Klimatfärdplan – insatser för att reducera utsläpp i linje med våra SBT-godkända mål Klimatrisikanalys av våra fastigheter 98% ursprungsmärkt, förnybar el i befintliga fastigheter där Heimstaden står på kontraktet Kundkommunikation och utbildning om energi- och vattenbesparande åtgärder Implementera åtgärder för att minska energi- och vattenförbrukning, såsom Leanheat inomhussensorer och Smartvatten vattenmätare Installera geotermisk uppvärmning och solpaneler i ett renoveringsprojekt om 108 lägenheter
Kundundersökningar BREM certifieringsenkät (Building Research Establishment's Environmental Assessment Method)	Utrökad fokus på mänskliga rättigheter och arbetsförhållanden i leverantörskedjan Inkluderande jobb – jobbmöjligheter för unga och personer som står långt från arbetsmarknaden	A Home for a Home – stödja SOS Bambyar i deras arbete att stärka familjer i utsatthet		Implementering av vår Klimatfärdplan – insatser för att reducera utsläpp i linje med våra SBT-godkända mål Klimatrisikanalys av våra fastigheter 92% ursprungsmärkt, förnybar el i befintliga fastigheter där Heimstaden står på kontraktet Kundkommunikation och utbildning om energi- och vattenbesparande åtgärder, samt återvinning Installera solpaneler på en av våra fastigheter

## Finland

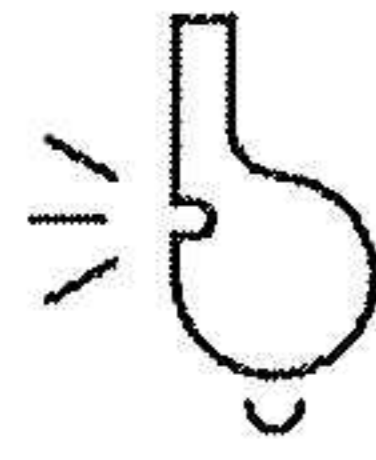
## Polen





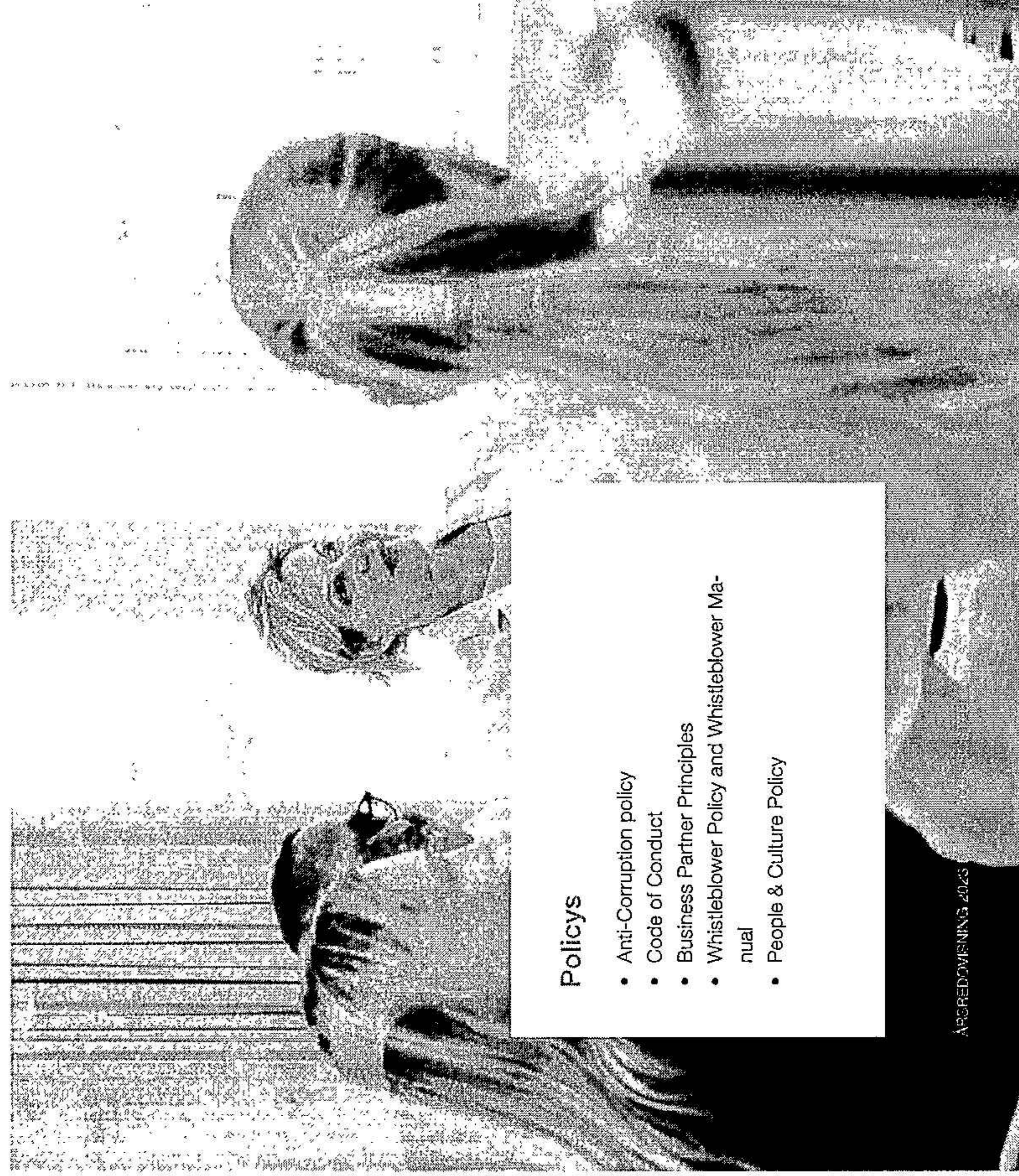
This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: D52C13733C534D7FAD9C24830ABF6AB8



## Anti-korruption

205-3 Antal bekräftade fall av korruption samt vidtagna åtgärder



**Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle**  
För Heimstaden Bostad är det av största vikt att bedriva verksamheten ansvarsfullt utifrån våra värderingar och med hög affärsetik. Detta gör vi för att säkra en hållbar användning av naturresurser, säkerställa att mänskliga rättigheter respekteras både i vår egen verksamhet och i leverantörskedjan, för att förhindra olyckor och arbetsrelaterade hälsoproblem hos våra medarbetare, samt attrahera talanger för att säkerställa vår tillväxt och serviceleverans. Förekomst av korruption eller misstanke därav kan leda till ekonomiska förluster genom böter eller påföljder, vilket påverkar vårt varumärke, anseende och förtroende hos såväl kunder som investerare.

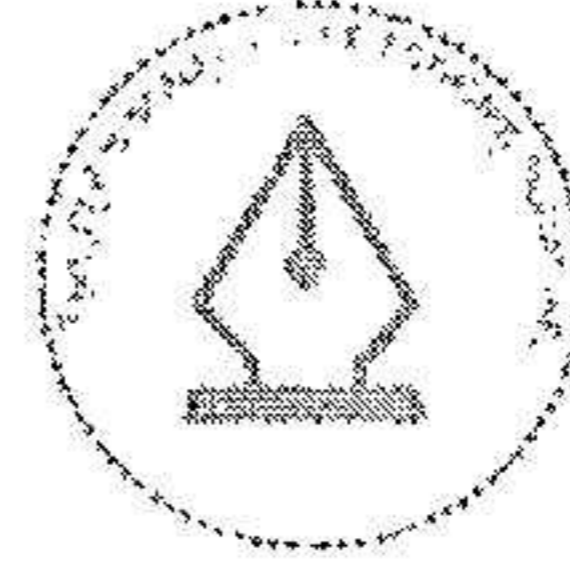
### Vidtagna åtgärder

I linje med Heimstaden Bostads engagemang för FN:s Global Compact, hanterar vi aktivt anti-korruptionsåtgärder inom vårt system för regel efterlevnad, vilket omfattar interna policies och hela vår värdekedja. Vår Group Governance, Risk and Compliance (GRC) funktion är ansvarig för antikorrupcionspolicy. People & Culture-funktionen ansvarar för att säkerställa att våra medarbetare förstår vår Uppförandekod, kultur och värderingar. De utbildar också våra anställda i hur man rapporterar överträdelser med hjälp av vår visselblåsarfunktion och medarbetarundersökning.

Chefer ansvarar för att deras team har korrekt utbildning och information, medan People & Culture övervakar genomförandegraden kvartalsvis. Visselblåsning och relaterade händelser rapporteras kvartalsvis till styrelsen.

För att förbättra anställdas kunskaper genomför Heimstaden Bostad obligatoriska digitala kurser var 18:e månad. Dessutom håller People & Culture kultur- och värderingsworkshops som fokuserar på affärsetik, mänskliga rättigheter och arbetsförhållanden. Nyanställda skriver under Uppförandekoden under introduktionen och genomgår obligatorisk utbildning under sin första månad på jobbet.

Vår inköpfungtion och beställare i verksamheten kravställer våra entreprenörer och övervakar efterlevnaden av Business Partner Principles. För att underlätta detta har vi infört en självskatning som omfattar miljö, mänskliga rättigheter, affärsetik, finansiell integritet, arbetsrätt, leverantörsstyrning och antikorrupcion.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24830ABF6AB8

Vi är dedikerade till att förbättra vår process för leverantörs due diligence samt implementera tydliga riktlinjer för screening av korruptionssrisker, på samtliga marknader

Vår Anti-Corruption Due Diligence Process kan sammanfattas på följande sätt:

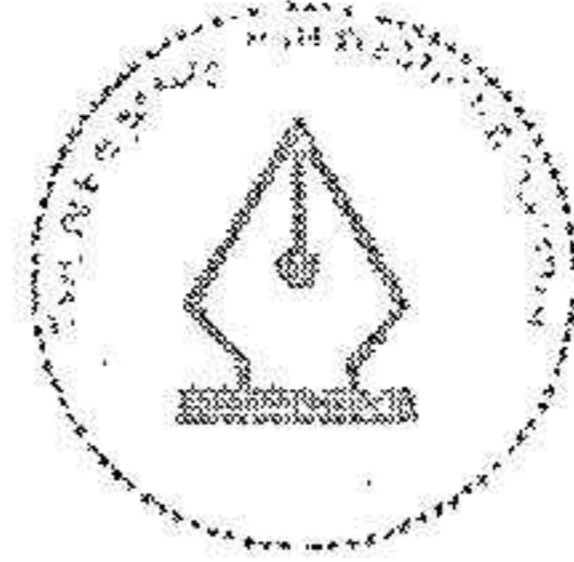
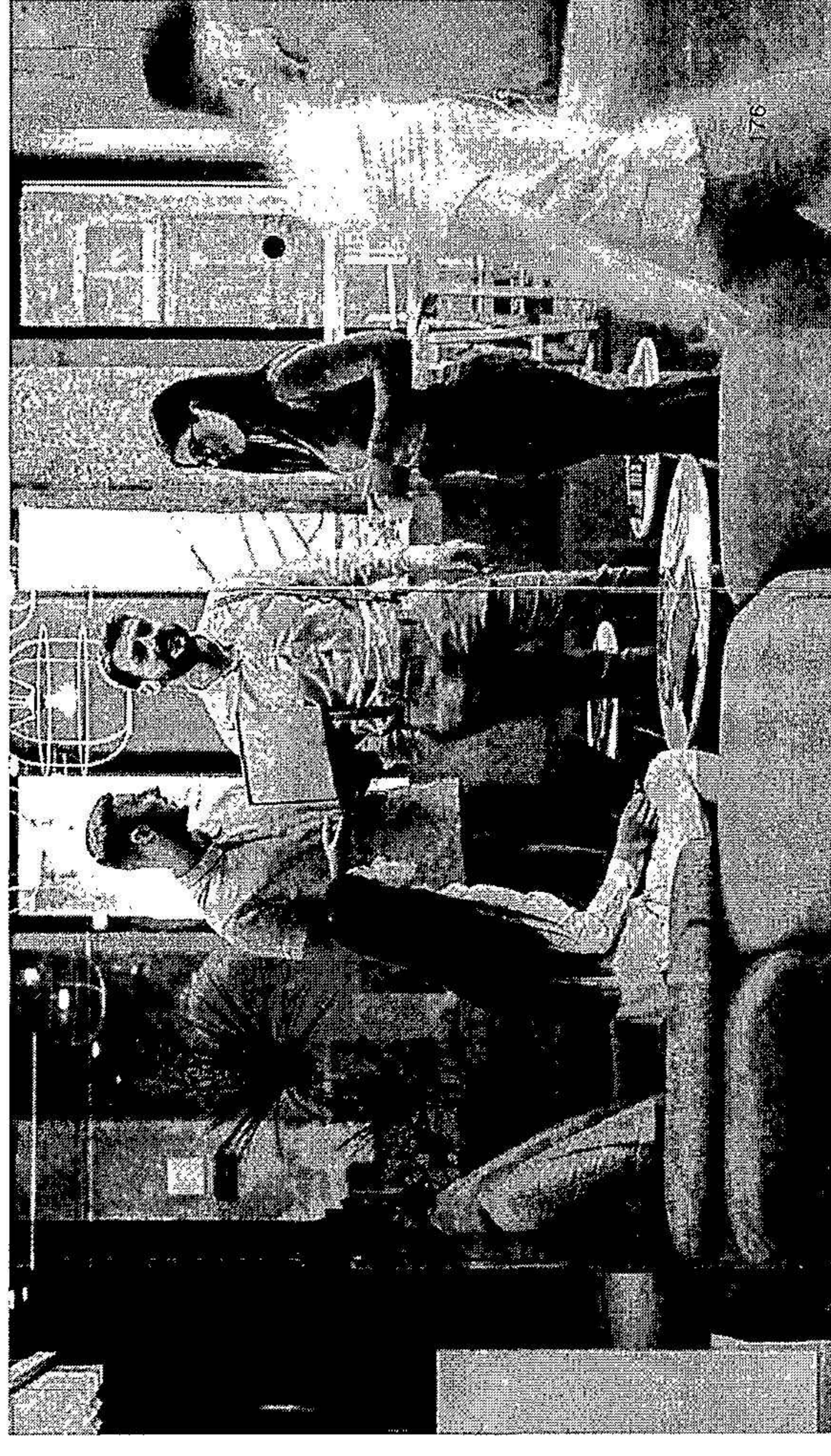
1. Policy åtagande – Under 2023 uppdaterade vi vår Anti-Corruption Policy och skapade en ny Anti-Corruption Manual.
2. Business Partner Principles (uppdaterade 2022) – Våra Business Partner Principles, som måste undertecknas av alla våra affärspartners och leverantörer, täcker alla former av korruption och specificerar representation och gåvor, sanktioner, informationshantering, bedrägeri och penningtvätt samt skydd av personuppgifter.
3. Utbildning för anställda – En ny obligatorisk anti-korruptionsutbildning lanserades för alla anställda under 2023.

#### Målföljning och utvärdering

205-3 Antal bekräftade fall av korruption samt vidtagna åtgärder (koncernomfattande)

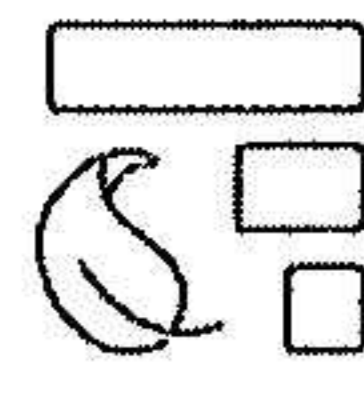
	2023	2022	2021
Antal rapporterade fall av korruption	0	2	0
Antal bekräftade fall av korruption	0	2	0

Heimstaden Bostad har en visseblåsarfunktion där anställda och externa intressenter kan rapportera eventuella oegentligheter och överträdelser av vår Uppförandekod. Systemet ägs och hanteras av en neutral tredje part. Vår Whistleblowing Policy specificerar hur rapporterade fall ska behandlas, följas upp och kommuniceras. Vårt mål är att ha noll bekräftade fall av korruption. Vi startade uppföljningen på koncernnivå under år 2019, vilket gör år 2019 till vårt basår.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8



# Ekonomiskt Resultat

201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle

Genom långsiktig och lönsam tillväxt som genereras med hänsyn till människor och vår planet bygger vi förtroende bland våra anställda, kunder, offentliga aktörer, aktieägare, leverantörer, banker och investerare. Deras förtroende är avgörande för vår fortsatta tillväxt, samtidigt som ett konkurrenskraftigt medarbetarbudande är avgörande för vår framgång. Heimstaden Bostad bidrar till de lokalsamhällen vi verkar i genom att betala bolagsskatt, moms och sociala avgifter. Majoriteten av våra aktieägare är institutionella investerare och en stor del av vår vinst återinvesteras i människors framtida pensioner.

## Vidtagna åtgärder

Vår strategi är att förvärva, utveckla och långsiktigt förvalta hyresfastigheter. Investeringsbeslut fattas utifrån att det finns en befolkningstillväxt och en positiv ekonomisk utveckling som långsiktigt skapar efterfrågan på bostadsfastigheter på de orter där vi har verksamhet.

Vår Financial Policy fungerar som ett ramverk och syftar till att hantera och begränsa bolagets finansiella risker, såsom likviditet, refinansiering, utländsk valuta och räntor.

## Måttuppföljning och utvärdering

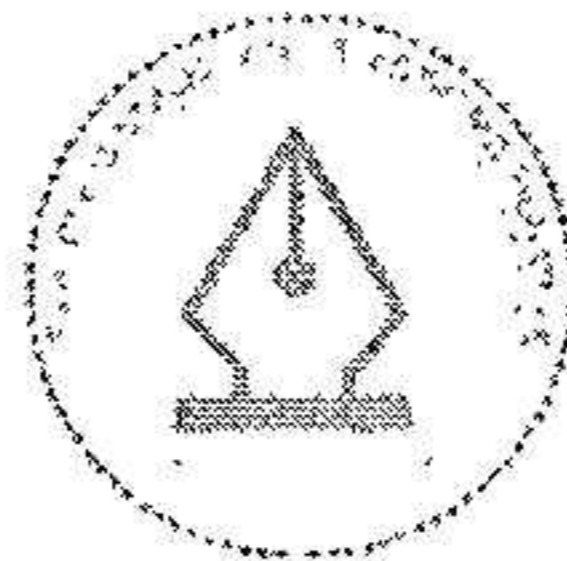
Vi mäter och bedömer kontinuerligt effektiviteten i vår finansiella styrning och följer upp våra finansiella mål som en del av vårt redovisningsarbete. Vi mäter våra framsteg genom nyckeltal som förvärvsvolymer, volymer av anskaffat kapital, tillgång till lånemarknader och upprätthållandet av ett starkt kreditbetyg för Heimstaden Bostad. Vi utvärderar även resultat för fastighets- och tillgångsförvaltning som en del av vår löpande affärsöversyn. Vi mäter våra framsteg genom:

- Förvärvsvolymer
- Volymer av anskaffat kapital
- Tillgång till lånemarknader och ett starkt kreditbetyg för Heimstaden Bostad
- Resultat för fastighets- och tillgångsförvaltning

## GRI 201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde (koncernomfattande)

miljoner SEK	2023	2022	2021
<b>SKAPAT DIREKT EKONOMISKT VÄRDE</b>			
Kunder			9 247
Hyresintäkter	16 724	13 919	9 247
<b>Ekonomiskt värde från hyresintäkter</b>	<b>16 724</b>	<b>13 919</b>	<b>9 247</b>
<b>EKONOMISKT VÄRDE FÖRDELAT</b>			
Medarbetare			-200
Löner (inkl. sociala kostnader och pensioner)	-1 491	-527	-200
Kostnad för medarbetare	-1 491	-527	-200
Samhälle			-7 204
Leverantörer (inkl. moms)	-11 578	-16 151	-7 204
Bolagsskatt (aktuell skatt)	-466	-836	-492
Uppskjuten skatt	4 234	1 878	-4 580
<b>Ekonomiskt värde för samhället</b>	<b>-7 809</b>	<b>-15 110</b>	<b>-12 276</b>
Ägare			-4 978
Utdelningar (utbetalningsår)	-9 109	-27 545	-4 978
Nyemission (kapitaltillskott)	3 331	47 324	64 996
Transaktioner med bolagets ägare	-5 778	19 779	60 018
<b>BEHÅLLIT EKONOMISKT VÄRDE</b>	<b>1 646</b>	<b>18 207</b>	<b>56 790</b>

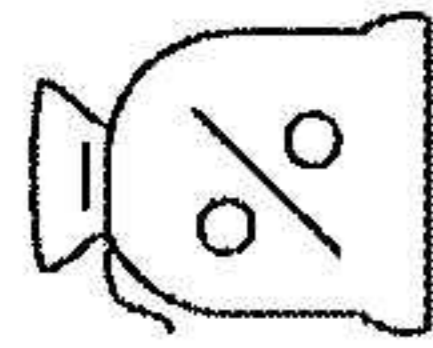
Den här beräkning, i enlighet med GRI-riktlinjer och utifrån årsredovisningens redovisade finansiella data, syftar till att förenkla hur Heimstaden genererar värde för intressenter och bidrar till de ekonomiska systemen där bolaget verkar.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8





## Skatt

- 207-1 Bolagets inställning till skatt
- 207-2 Skattestyrning, kontrollramverk och riskhantering
- 207-3 Intressentdialog och hantering av skatteangälgigheter
- 207-4 Land-för-land-rapportering



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

Vi följer etiska skatteprinciper i hela vår verksamhet. Våra dotterbolag följer strikt alla skatterättsliga krav och kommer aldrig att delta i olaglig skatteplanering.

### Vidtagna åtgärder

Heimstaden Bostads hantering av skatt är ytterst reglerad av koncernens Group Tax Manual samt särskilda lokala skattepolicies där det är tillämpligt. Manualen omfattar styrningsprinciper, riskprofil, relationer med berörda myndigheter, organisatoriska roller och ansvar, samt strukturer och rutiner för skattekommunikation.

Manualen ägs av Chief Financial Officer och vid förekommande fall av den lokala ekonomichefen och omfattar alla skatter och avgifter som betalas till respektive lands skattemyndigheter.

Manualen gäller från antagningsdatumet för alla dotterbolag och anställda i Heimstaden Bostad.

Med en stark lokal närvaro och fokus på precision, upprätthåller vi en låg riskprofil när det gäller skatt. Vår målsättning är att alltid ha en korrekt hantering och rapportering av skatter.

Vid förvärv ingår skatt som en del av koncernens due diligence-process och vi har ett nära samarbete med lokala jurister, med stöd av våra egna skatteexperter.

### Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle

Heimstaden Bostad betraktar skatt som en del av vårt sociala ansvar. Skatter utgör merparten av en stats inläkter och ger resurser för att bygga ett hållbart samhälle. Vi anser att det är viktigt att skatt betalas i det land där värdet skapas, i rätt tid och i enlighet med lokala skatteregler.

Vi anser det också som självklart att leva upp till de krav och förväntningar som ställs på transparenens kring skatt. Vi arbetar kontinuerligt för att följa utvecklingen av nya krav på skatteområden, bland annat nya initiativ av OECD och andra internationella organ. Om det råder osäkerhet kring en skattefråga, initierar Heimstaden Bostad ofta en dialog med berörda skattemyndigheter för att ta del av deras syn på frågan och tillsammans arbeta för en korrekt hantering.

Transparens och efterlevnad av skatteförpliktelser är grundläggande för vår verksamhet. Vi upprätthåller öppen kommunikation med relevanta skattemyndigheter och följer alla krav för skatteadministration och betalningar. Effektiv skattehantering inom det legala ramverket leder också till minskade affärsrisker och att vi uppfyller våra åtaganden gentemot våra intressenter.

Vår Chief Financial Officer har det operativa ansvaret för koncernens skattemässiga ställning inom samtliga områden och har delegerat det löpande ansvaret till respektive lokal ekonomichef och ekonomivårdning. Väsentliga skatteärenden behandlas rutinmässigt i Audit & GRC Committee där även koncernrevisor är närvarande. Vi övervakar noggrant vår internprissättning så att våra koncernbolag betalar rätt skatt i rätt land.

Vid eventuella förseningar eller bristande efterlevnad vidtar vi omedelbara korrigeringar. Varje person som misstänker oegentligheter kan informera Group Tax eller använda vår visseblåsar-

funktion, som förklaras närmare i avsnittet Mänskliga Rättigheter på sidan 16Z.

Vårt åtagande för skattetransparens överensstämmer med våra lagstadgade skyldigheter och visar vårt orubbliga engagemang för ansvarsfull skattehantering.

#### Måluppföljning och utvärdering

Våra funktioner Group Legal och Group Tax utvärderar ledningens arbete genom att rapportera skatt på koncernnivå, övervaka och tillhandahålla koncernöversyn av skatter och bistå med skatterådgivning.

I vissa länder anlitar vi lokala skatterådgivare för att hantera och övervaka löpande skatterapportering till lokala myndigheter. I andra länder samarbetar vi med externa rådgivare för att uppfylla skatterapporteringskraven och säkerställa strikt efterlevnad av vår Tax Manual.

Heimstaden Bostad uppdaterar årligen dokumentation för internprissättning, bestående av ett huvuddokument för hela bolaget och lokala dokument för respektive land. Detta standardiserade ramverk säkrar transparens kring väsentliga skattefaktorer på en övergripande nivå och delas med relevanta intressenter, inklusive lokala skattemyndigheter vid behov.

Heimstaden Bostad lämnar in en årlig landspecifik rapport aggregerad på koncernnivå och uppfyller skattemyndigheternas anmälningskrav i varje land. Ekonomichef i varje land säkerställer tillsammans med Group Tax-funktionen att det görs en årlig granskning av resultaten för att identifiera eventuella väsentliga skillnader mellan aggregerade intäkter och land-för-land-rapporteringen. Land-för-land-rapporteringen visas i tabellen nedan.

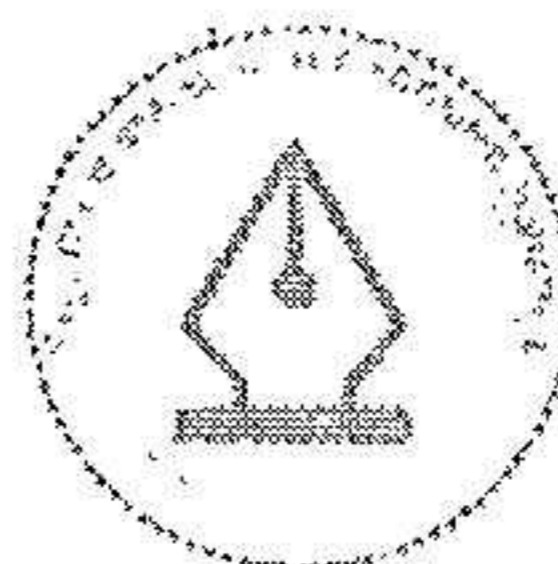
#### GRI 207-4 Land-för-land-rapportering (koncernomfattande)

miljoner SEK

2022

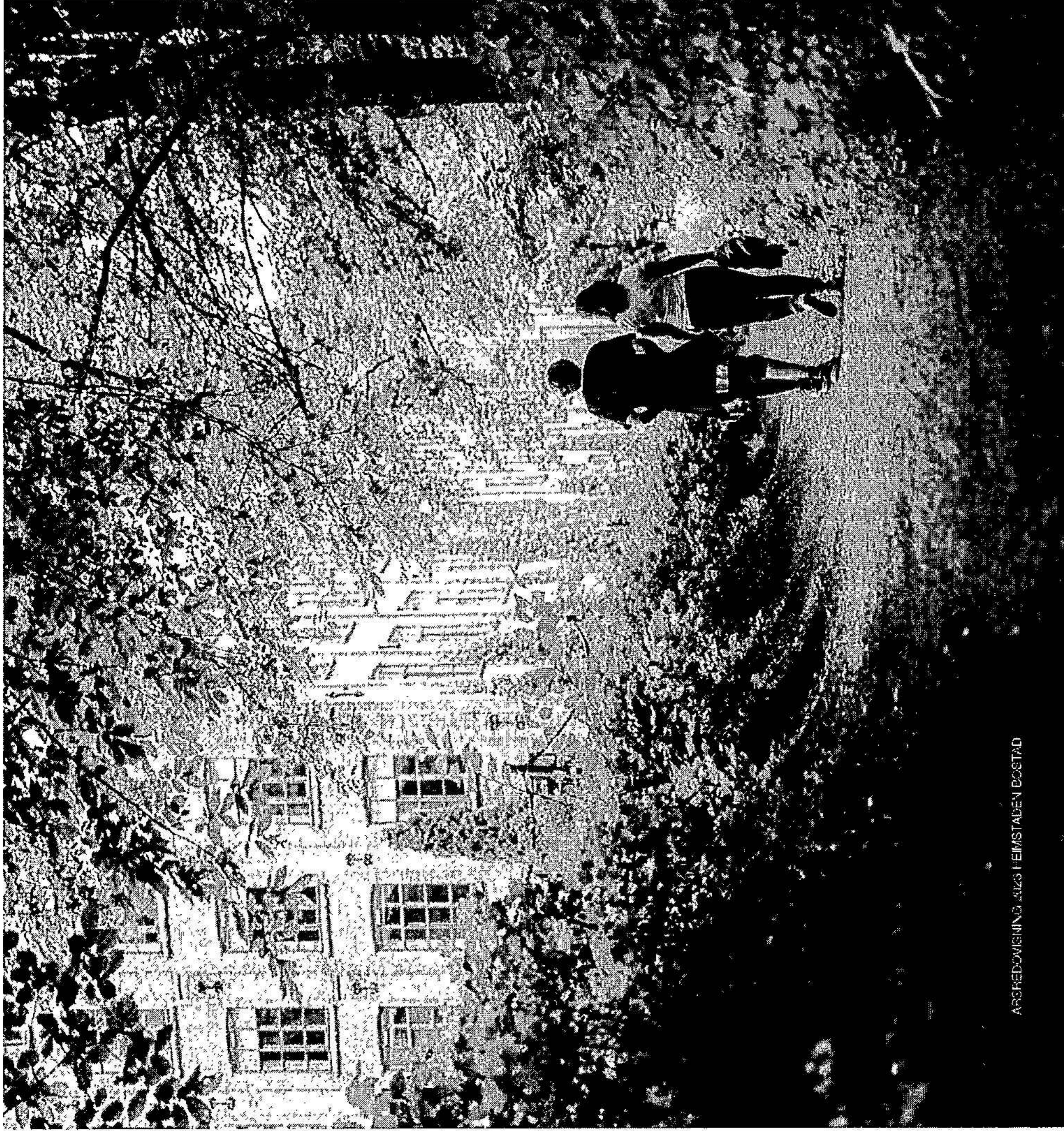
	Sverige	Norge	Danmark	Nederländerna	Tyskland	Tjeckien	Polen	Finland	Storbritannien
Totalt antal anställda	537	153	311	161	335	865	21	5	13
Intäkter från tredjepartsförsäljning	4 022	366	3 149	1 170	1 847	1 516	29	192	-28
Intäkter från koncerninterna transaktioner med andra skattejurisdiktioner	-62	458	185	789	335	1 516	38	74	63
Resultat före skatt	-12 233	1 069	-2 377	161	3 676	2 990	98	190	99
Anläggningstillgångar utöver likvida medel	124 230	10 880	64 627	78 899	83 486	16 528	1 961	3 203	2 514
Betald bolagsskatt	145	18	344	167	68	86	9	0	0
Upplupen bolagsskatt på resultat	-2 888	334	-795	-38	904	533	15	31	27

Tabellen innehåller land-för-land-rapportering för år 2022 för samtliga länder där Heimstaden Bostad varit verksamt under året. Data från räkenskapsåret 2022 är de senaste tillgängliga uppgifterna.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

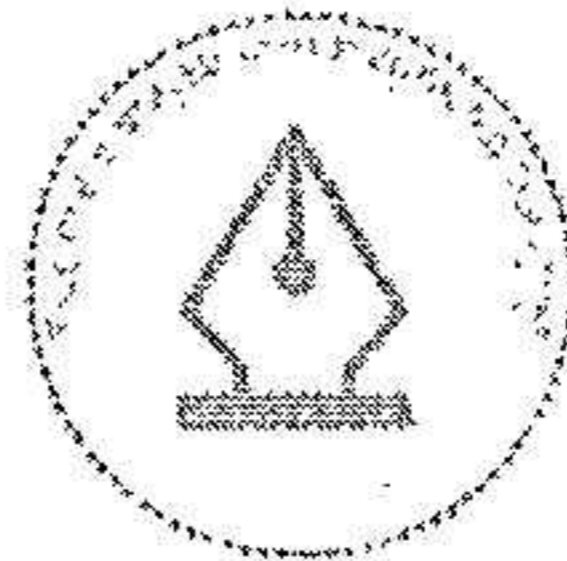
Document ID: D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8



ARKIVBILDNING 4123 HEIMSTADEN BOSTAD

# Tabellindex

	Page
GRI 2-7: Medarbetare	<u>162</u>
GRI 207-4 Skatt	<u>136, 163</u>
GRI 302-1: Energiförbrukning i fastigheterna	<u>138, 164</u>
GRI 305-1, 305-2, 305-4: Växthusgasutsläpp Scope 1 och Scope 2	<u>144, 165</u>
GRI 305-3: Scope 3-utsläpp per land	<u>144, 166</u>
GRI 306-3: Avfall i ton	<u>146</u>
GRI 401-1: Nyanställningar efter åldersgrupp, kön och land	<u>167</u>
GRI 401-1: Total personalsättning efter åldersgrupp, kön och land	<u>168</u>
Andel av aktiviteter förenliga med taxonomin	<u>189-192</u>



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

GRI 2-7 Anställda<sup>1</sup>

Totalt antal anställda	2023		2022		2021	
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
Sverige	519	318	293	244	314	236
Norge	142	101	106	47	104	60
Danmark	273	182	311	99	177	95
Nederländerna	130	74	161	67	75	58
Tyskland	328	188	165	170	136	147
Tjeckien	664	398	479	386	434	373
Polen	22	8	11	10	6	3
Storbritannien	21	12	7	6	3	3
Island	0	0	13	5	14	7
Finland	6	6	5	0	0	0
<b>Heimstaden totalt</b>	<b>2105</b>	<b>1287</b>	<b>1385</b>	<b>1034</b>	<b>1260</b>	<b>982</b>

Totalt antal fast anställda	2023		2022		2021	
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
Sverige	505	195	282	228	299	219
Norge	140	41	97	39	99	51
Danmark	271	90	272	87	173	92
Nederländerna	98	41	110	44	55	36
Tyskland	318	135	160	163	134	144
Tjeckien	539	225	386	246	246	253
Polen	22	14	11	10	6	3
Storbritannien	20	9	7	6	0	3
Island	0	0	13	5	14	7
Finland	6	0	5	0	0	0
<b>Heimstaden totalt</b>	<b>1919</b>	<b>750</b>	<b>1794</b>	<b>828</b>	<b>1634</b>	<b>808</b>

<sup>1</sup> Uppgifter om anställda avser anställda i Heimstaden Bostad AB och Heimstaden AB. Heimstaden Bostad AB ager inga fastigheter på Island

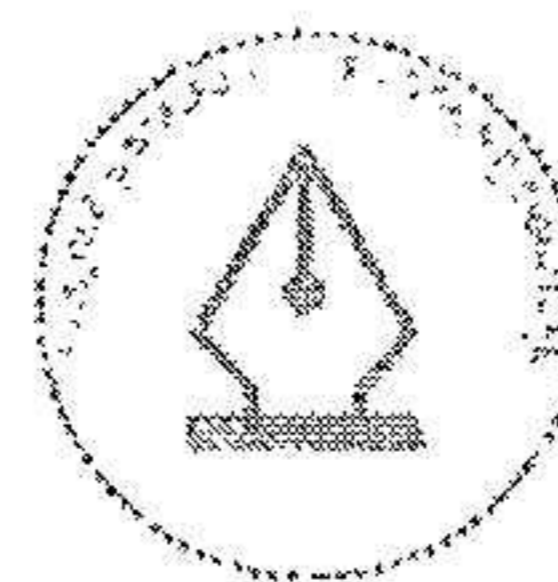
Totalt antal visstidsanställda	2023		2022		2021	
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
Sverige	14	8	19	11	32	17
Norge	2	0	5	1	14	9
Danmark	2	1	8	2	7	3
Nederländerna	32	15	36	18	42	22
Tyskland	10	5	9	6	5	3
Tjeckien	125	41	84	50	308	120
Polen	0	0	0	0	0	0
Storbritannien	1	0	0	0	0	0
Island	0	0	0	0	0	0
Finland	0	0	0	0	0	0
<b>Heimstaden totalt</b>	<b>186</b>	<b>68</b>	<b>161</b>	<b>88</b>	<b>408</b>	<b>174</b>

Totalt antal timanställda	2023		2022		2021	
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
Sverige	0	0	7	4	1	0
Norge	0	0	12	7	22	12
Danmark	0	0	29	10	18	4
Nederländerna	0	0	14	9	7	6
Tyskland	0	0	2	0	1	0
Tjeckien	0	0	381	88	310	58
Polen	0	0	0	0	0	0
Storbritannien	0	0	0	0	0	0
Island	0	0	0	0	0	0
Finland	0	0	0	0	0	0
<b>Heimstaden totalt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>445</b>	<b>114</b>	<b>359</b>	<b>80</b>

Totalt antal heltidsanställda	2023		2022		2021	
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
Heimstaden totalt	1 967	732	1 235	662	1 717	654

Totalt antal deltidanställda	2023		2022		2021	
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
Heimstaden totalt	131	83	388	254	525	328

Uppgifter om medarbetare omfattar medarbetare i Heimstaden AB och Heimstaden Bostad AB.

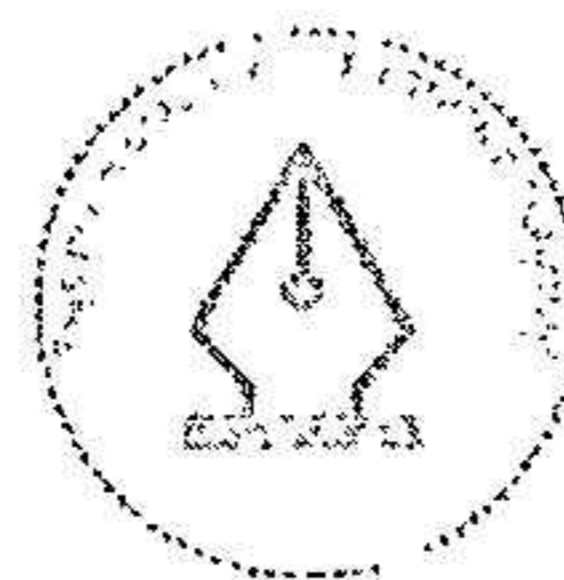


This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

GRI 207-4 Land-för-land-rapportering (företagsövergripande)<sup>1</sup>

miljoner SEK	2023										2022									
	Sverige	Norge	Danmark	Nederländerna	Tyskland	Tjeckien	Polen	Finland	Storbritannien	Sverige	Norge	Danmark	Nederländerna	Tyskland	Tjeckien	Polen	Finland	Storbritannien		
Totalt antal anställda	537	153	311	161	335	865	21	5	13	8	0	2	0	13	710	0	0	0		
Intäkter från tredjepartsförsäljning	4 022	366	3 149	1 170	1 847	1 516	29	192	-28	2 873	74	2 593	1 139	805	1 572	14	16	1		
Intäkter från koncerninterna transaktioner med andra skattejurisdiktioner	-62	458	185	789	335	1 516	38	74	63	1 103	779	3	192	41	600	13	0	4		
Resultat före skatt	-12 233	1 069	-2 377	161	3 676	2 990	98	190	99	-409	272	6 789	8 131	1 075	2 766	10	86	-5		
Anläggningstillgångar utöver likvida medel	124 230	10 880	64 627	78 899	83 486	16 528	1 961	3 203	2 514	62 858	5 667	66 636	27 324	67 608	17 997	0	1 014	975		
Betald bolagsskatt	145	18	344	167	68	86	9	0	0	76	65	191	174	-64	125	0	2	36		
Upplupen bolagsskatt på resultat	-2 888	334	-795	-38	904	533	15	31	27	72	79	259	123	-37	64	1	2	0		

<sup>1</sup> Uppgifter om anställda avser anställda i Heimstaden Bostad AB och Heimstaden AB. Heimstaden Bostad AB äger inga fastigheter på Island.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

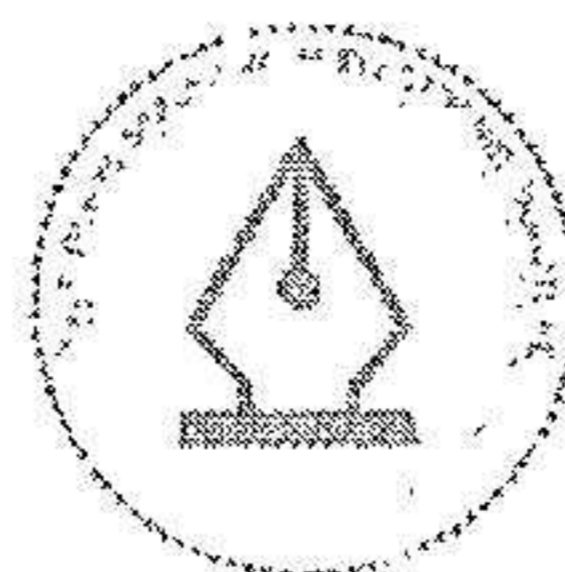
GRI 302-1: Energianvändning i fastigheterna (MWh)

	Totalt		Sverige		Norge		Danmark		Nederländerna		Tyskland		Tjeckien		Finland		Polen		Storbritannien							
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022						
<b>Värme (icke-förnybar)</b>																										
Fossil fjärrvärme	350 033	424 119	365 152	6 403	6 984	1 682	168	177	0	23 703	15 297	14 239	0	0	66 440	71 964	26 744	247 571	322 307	322 307	6 476	373	0	0	0	
Naturljus	110 872	90 023	47 736	-	0	0	0	1 784	0	1 784	0	196	7 285	7 905	9 768	98 131	36 036	3 672	2 684	1 737	-	0	-	0	0	
Olja	6 554	11 273	101	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6 176	11 121	11	0	0	0	378	152	-	0	0	
<b>Totalt icke-förnybar</b>	<b>467 458</b>	<b>525 415</b>	<b>412 988</b>	<b>6 403</b>	<b>6 984</b>	<b>1 682</b>	<b>169</b>	<b>177</b>	<b>0</b>	<b>25 487</b>	<b>15 297</b>	<b>14 435</b>	<b>7 285</b>	<b>7 905</b>	<b>9 858</b>	<b>170 747</b>	<b>62 791</b>	<b>251 243</b>	<b>325 908</b>	<b>324 043</b>	<b>5 751</b>	<b>6 628</b>	<b>373</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Av vilket icke-förnybart bränsle (naturljus, olja)	117 425	101 295	47 837	-	0	0	0	1 784	0	1 784	0	196	7 285	7 905	9 858	104 307	36 047	3 672	2 684	1 737	378	152	-	0	0	
<b>Värme (förnybar)</b>																										
Förnybar och återvunnen fjärrvärme	484 752	446 553	361 860	392 155	369 016	287 520	11 104	11 592	15 259	50 410	44 047	39 363	0	0	6 156	5 706	1 945	7 984	8 056	17 774	16 908	8 137	35	0	0	
Biogas	1 940	1 902	2 188	1 940	1 902	2 188	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Totalt förnybar</b>	<b>486 692</b>	<b>448 455</b>	<b>364 048</b>	<b>394 094</b>	<b>370 918</b>	<b>289 708</b>	<b>11 104</b>	<b>11 592</b>	<b>15 259</b>	<b>50 410</b>	<b>44 047</b>	<b>39 363</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 156</b>	<b>5 706</b>	<b>1 945</b>	<b>7 984</b>	<b>8 056</b>	<b>17 774</b>	<b>16 908</b>	<b>8 137</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Av vilket förnybart bränsle (biogas)	1 940	1 902	2 188	1 940	1 902	2 188	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Total värme (icke-förnybar och förnybar)</b>	<b>954 151</b>	<b>973 870</b>	<b>777 036</b>	<b>400 487</b>	<b>377 902</b>	<b>291 570</b>	<b>11 273</b>	<b>11 766</b>	<b>15 259</b>	<b>75 897</b>	<b>59 344</b>	<b>53 798</b>	<b>7 285</b>	<b>7 905</b>	<b>9 858</b>	<b>176 903</b>	<b>168 225</b>	<b>64 735</b>	<b>259 227</b>	<b>333 962</b>	<b>341 817</b>	<b>22 660</b>	<b>14 765</b>	<b>409</b>	<b>0</b>	
<b>Kyla</b>																										
Fjärrkyla	284	271	326	284	271	326	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Elektricitet</b>																										
Användning av elektricitet	111 584	103 871	76 507	77 157	75 617	53 519	14 848	12 704	13 587	6 832	4 985	5 134	1 646	2 643	1 150	3 956	3 477	960	2 961	2 177	2 156	2 871	2 267	919	0,2	
Av vilket förnybar elektricitet	105 514	100 879	74 268	77 157	75 617	53 519	14 848	12 704	13 587	4 727	4 030	4 846	1 646	2 643	1 150	3 956	1 603	960	2 924	2 027	2 05	2 905	2 255	843	0,2	
<b>Total energianvändning (värme, kyla, elektricitet)</b>	<b>1 066 018</b>	<b>1 078 013</b>	<b>853 869</b>	<b>477 938</b>	<b>453 415</b>	<b>345 415</b>	<b>26 121</b>	<b>24 472</b>	<b>28 846</b>	<b>82 729</b>	<b>64 329</b>	<b>58 932</b>	<b>8 930</b>	<b>10 547</b>	<b>11 008</b>	<b>180 859</b>	<b>171 702</b>	<b>65 686</b>	<b>262 188</b>	<b>336 139</b>	<b>343 973</b>	<b>25 531</b>	<b>17 032</b>	<b>1 327</b>	<b>0,2</b>	
<b>Egenproducerad elektricitet</b>																										
Installerad kapacitet (Solceller), kWp	3 295	2 011	1 262	1 609	1 304	956	0	0	1 400	494	306	213	213	213	0	0	0	0	0	0	0	24	0	50	0	
Beräknad energiproduktion (Solceller) <sup>1</sup>	2 599	1 535	595	1 167	937	462	0	0	1 190	424	133	174	174	174	0	0	0	0	0	0	0	20	0	49	0	

<sup>1</sup> Producerad elektricitet från solceller från år 2021 i Sverige, Danmark och totalt har ändrats till en beräknad energiproduktion.

Data för 2023 inkluderar den inköpta energin av Heimstaden Bostad i Sverige, Norge, Danmark, Nederländerna, Tyskland, Finland, Polen och Storbritannien. För Tjeckien är energiförbrukningen från år 2023 endast tillgänglig för uppvärmning, och därför används uppskattningar för el- och vattenförbrukning, baserade på energiförbrukningssiffrorna från 2022. Fastigheter där kunder har ett eget energiavtal ingår inte, eftersom det är inte möjligt för Heimstaden Bostad att få fram energidata. År 2023 har den totala energiförbrukningen minskat något i absoluta tal med

1 % jämfört med 2022 års resultat. Detta resultat återspeglar en sammanfattning av energiförbrukningen i få länder medan vi hade en minskning i andra. Sverige och Norge hade en relevant ökning av energiförbrukningen, medan Danmark hade en kraftig ökning på grund av ökad datakvalitet. Samtidigt hade vi en kraftig minskning av energiförbrukningen i Nederländerna och Tjeckien på grund av energibesparingar från renoveringsprojekt och minskad energianvändning hos våra hyresgäster.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

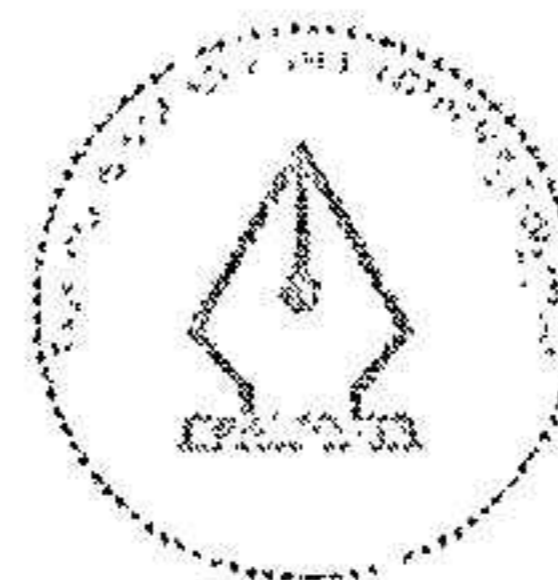
Document ID: D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

## GRI 305-1, 305-2, 305-4: Växthusgasutsläpp Scope 1 och Scope 2

	Totalt		Sverige		Norge		Danmark		Nederländerna		Tyskland		Tjeckien		Finland		Polen		Storbritannien						
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022					
Scope 1, ton CO <sub>2</sub> e	23 731	23 050	11 985	210	357	340	2	10	343	715	312	253	1 469	1 726	2 027	19 966	19 550	7 596	1 256	1 092	1 426	2	12	-	-
Varav från värme till fastigheter	22 203	21 436	10 341	-	-	-	-	-	329	-	-	40	1 343	1 620	2 027	19 754	19 254	7 391	677	550	883	2	12	-	-
varav fordon	1 505	1 555	1 607	187,45	298	303	2	10	343	386	312	213	126	106	-	212	286	205	579	542	543	-	-	-	-
varav koldmedia	22	59	37	22,22	59	37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Scope 2 marknadsbaserad, ton CO <sub>2</sub> e	135 966	170 004	195 882	24 906	25 624	16 756	45	47	17	5 756	3 292	2 745	-	-	-	11 196	7 190	2 692	91 571	132 452	173 672	2 287	1 419	203	80
Scope 2 platsbaserad, ton CO <sub>2</sub> e	141 425	173 525	197 730	25 417	26 100	17 892	152	110	115	5 806	3 690	2 833	488	979	464	12 729	7 345	3	93 447	133 481	173 426	2 492	1 625	825	192
Biogena utsläpp, ton CO <sub>2</sub> e	371	339	448	358	399	448	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	67
Scope 3, ton CO <sub>2</sub> e	465 965	242 828	-	50 301	32 583	4 363	-	7 325	4 363	-	78 114	6 862	-	146 389	216 740	-	39 680	3 195	-	-	-	-	-	-	8 299
Scope 1 och 2, ton CO <sub>2</sub> e / MSEK (marknadsbaserad)	10	14	24	6	6	6	0,1	0,07	1	1,8	1,2	1	1	1,4	2	9	10	19	39	72	155	8,5	7,1	2	-
Scope 1 och 2 utsläpp, kg CO <sub>2</sub> e/kvm	19	24	40	8	9	8	0,5	0,5	-	7,1	5,1	5	18,2	22,3	28	18	14,9	27	42,8	57	88	12,2	13	-	-

Heimstaden Bostads utsläpp av växthusgaser för Scope 1 och Scope 2 baseras på den energi som köpts in (se Tabell Energiförbrukning i fastigheterna på sidan 184) av Heimstaden Bostad inom Heimstaden Bostad fastigheter, bränsle från fordon som ägs eller leasas med finansiell leasing av Heimstaden Bostad, samt koldmedier. Heimstaden Bostads växthusgasutsläpp minskade 2023 jämfört med 2022. De totala Scope 1-utsläppen ökar dock något jämfört med förra året. Detta beror främst på den förbättrade data täckning vi uppnått i Danmark. Vi ser en kraftig minskning av Scope 2-utsläppen. Detta beror främst på de energibesparingar vi hade i Nederländerna och Tjeckien samt bränsleskiftet från fossil fjärrvärme och olja till mer naturgasuppvärmning i Tjeckien och Tyskland. Scope 2 omfattar fjärrvärme, fjärrkyla och för-

brukning av el i fastigheterna. Beräkningarna har utförts i enlighet med GHG-protokollet, med tillämpning av ekonomistyrningsmetoden. För 2023 används emissionsfaktorer från 2022 och har emallits från Heimstaden Bostads energileverantörer. Gaser som ingår i beräkningarna är till största delen CO<sub>2</sub>e, men kan även innefatta CH<sub>4</sub>, N<sub>2</sub>O och koldmedier som används vid produktion av fjärrvärme. För utsläppsintensitetstelet utgår nämnaren av den uhyrningsbara ytan i fastigheterna där Heimstaden Bostad tecknar energitjänster och täljaren utgörs av växthusgasutsläpp under ett helt år. Fastigheter som saknar data för ett helt år (såsom förvärv och avyttringar under rapportåret) exkluderas från intensitetsiffrorna.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

GRI 305-3: Scope 3-utsläpp per land, ton CO<sub>2</sub>e

Kategori	Totalt		Sverige		Norge		Danmark		Nederländerna		Tyskland		Tjeckien		Finland		Polen								
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021							
1. Kopta varor och tjänster (kopplat till nybyggnad, renovering, drift, etc)	249 093	187 852	56 061	30 829	25 844	10 602	2 189	3 467	4 052	29 918	2 265	8 880	4 127	77	0	118 345	129 605	3 829	52 748	26 793	28 698	8 221	0	0	
2. Kapitalvaror (förvärvat nybyggnation)	15 864	2 496	10 512	2 814	0	0	0	0	13 049	2 496	9 491	0	0	0	0	1 021	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter (uppströms utsläpp från elektricitet, värme och bränsle)	22 760	15 691	12 857	2 588	2 905	2 336	413	490	307	2 272	517	333	5 605	1 351	179	500	511	205	11 102	9 817	9 497	0	0	1	
4. Uppströms transporter och distribution (servicebilar)	393	455	379	0	51	69	11	15	29	185	0	53	0	0	1	0	230	64	196	158	163	0	0	0	
5. Avfallshantering (transport och hantering)	259	178	2 242	25	81	218	5	19	1 521	2	2	47	85	3	2	0	37	14	2	36	622	142	0	0	
6. Affärsresor (resor med bil, flyg, tåg, taxi)	314	270	122	121	78	31	41	20	15	111	51	24	0	5	0	7	6	5	20	13	47	4	8	96	
7. Pendlingsresor (medarbetares resor till och från arbetsplats)	342	0	0	62	0	0	5	0	0	38	0	0	40	0	0	49	0	0	145	0	0	0	1	0	
8. Uppströms leasade tillgångar – leasade av Heimstaden Bestad (kontor, bilar, eller andra maskiner)	937	912	195	47	63	56	0	0	259	22	20	0	280	21	108	25	98	517	512	0	1	5	0	0	
11. Användning av sålda produkter (inga sålda fastigheter 2019 och 2020)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
12. Slushantering av sålda produkter (avfall från rivning av sålda byggnader)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
13. Nedströms leasade tillgångar – av kunder (energi och avfall från kunder)	167 659	134 876	160 278	13 721	3 421	8 948	4 658	351	2 545	32 139	1 510	5 245	29 738	1 468	3 405	27 379	86 226	49 474	58 757	41 900	90 65	987	64	0	
15. Investeringar (Joint Ventures)	8 344	340	0	270	340	0	0	0	140	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Totalt</b>	<b>465 965</b>	<b>343 068</b>	<b>242 828</b>	<b>50 276</b>	<b>32 583</b>	<b>22 261</b>	<b>7 321</b>	<b>4 363</b>	<b>8 469</b>	<b>78 112</b>	<b>6 862</b>	<b>24 063</b>	<b>39 595</b>	<b>3 185</b>	<b>3 608</b>	<b>146 389</b>	<b>216 740</b>	<b>54 71</b>	<b>123 487</b>	<b>9 229</b>	<b>129 687</b>	<b>12 274</b>	<b>8 299</b>	<b>96</b>	<b>211</b>

Data för Scope 3 avseende 2023 är inte tillgänglig ännu eftersom kartläggningen av våra Scope 3-utsläpp kommer att utföras under Q1-Q2 2024. Kategori 9- Nedströms transporter och distribution, kategori-10 Bearbetning av sålda produkter och kategori 14-Franchise, är inte en del av vår verksamhet och ingår därför inte i Heimstadens Scope 3-utsläpp. Samtliga förvärvade fastigheter bör inkluderas i kategori 2 Kapitalvaror, enligt GHG-protokollet, dock har vi valt att endast inkludera förvärvade nybyggnationer i denna kategori, vilket är i linje med UK GBC, Guide to Scope 3 Reporting in Commercial Real Estate. Beräkningar har utförts i enlighet med GHG-protokollet, med tillämpning av finansiell kontroll. Vi har gjort beräkningarna internt och anlitat en extern konsult för att hjälpa till att beräkna delar av vår kategori 1 samt kategori 7. År

GRI 306-3: Avfall i ton

Totalt	Sverige		Norge		Danmark		Nederländerna		Tyskland		Tjeckien		Finland		Polen		Storbritannien						
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021					
144 767	100 741	99 171	39 397	24 579	27 215	36	2 269	2 000	13 750	9 719	14 597	27 054	1 010	1 107	14 278	14 931	12 300	49 590	48 240	41 952	661	0	0

Total vikt på avfall som genererats av kunder

Vikten av avfall som genereras av hyresgäster beräknas utifrån antalet hyresgäster och ökningen av avfall förklaras av de nya fastigheter vi har förvärvat. Avfall som genereras av entreprenörer vid nybyggnation och ombyggnad är inkluderat under kategori 1 Inköpta varor och tjänster. Data för 2022 är de senaste tillgängliga uppgifterna.



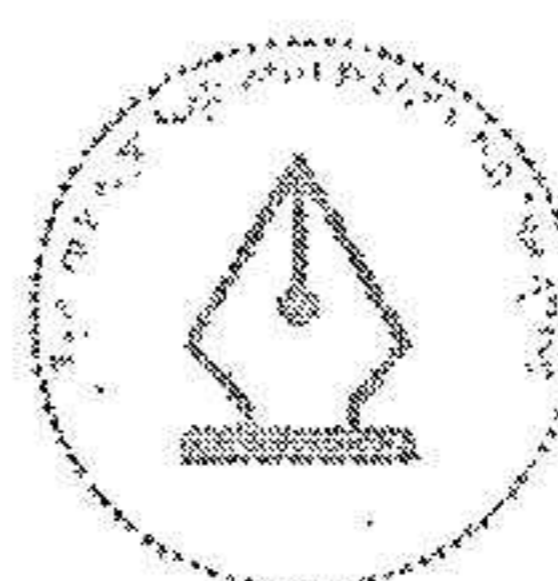
This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

GRI 401-1: Nyanställningar efter åldersgrupp, kön och land<sup>1</sup>

Antal nyanställda	2023		2022		2021	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
<b>Sverige</b>						
under 30	19	26	34	51	26	106
30-50	20	48	43	46	62	36
över 50	4	42	8	11	18	80
<b>Norge</b>						
under 30	10	21	14	16	8	17
30-50	7	11	6	18	7	13
över 50	0	3	2	0	2	14
<b>Danmark</b>						
under 30	16	21	14	31	21	69
30-50	14	28	12	42	35	18
över 50	3	11	6	18	13	57
<b>Nederländerna</b>						
under 30	18	12	11	19	7	20
30-50	7	12	22	14	11	5
över 50	2	6	3	16	2	15
<b>Tyskland</b>						
under 30	16	25	17	11	21	143
30-50	19	35	39	42	94	21
över 50	3	27	6	17	28	81
<b>Tjeckien</b>						
under 30	30	32	27	24	45	125
30-50	24	47	74	92	63	51
över 50	9	15	18	33	17	97
<b>Polen</b>						
under 30	4	1	2	5	1	3
30-50	6	1	8	2	2	3
över 50	0	1	0	0	0	3
<b>Storbritannien</b>						
under 30	4	2	0	1	0	3
30-50	1	5	3	7	3	0
över 50	0	0	0	0	0	0
<b>Island</b>						
under 30	0	0	0	0	0	3
30-50	0	0	0	3	2	1
över 50	0	0	0	0	1	2
<b>Finland</b>						
under 30	0	1	0	1	0	0
30-50	0	0	0	4	0	0
över 50	0	0	0	0	0	0
<b>Totalt</b>						
under 30	117	141	119	159	129	489
30-50	98	187	207	270	279	148
över 50	21	105	43	95	81	349

Uppgifter om medarbetare omfattar medarbetare i Heimstaden AB och Heimstaden Bostad AB.

<sup>1</sup> Uppgifter om anställda avser anställda i Heimstaden Bostad AB och Heimstaden AB. Heimstaden Bostad AB äger inga fastigheter på Island; 2022-12-31, 2021-12-31, 2020-12-31.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

GRI 401-1: Total personalsammansättning efter åldersgrupp, kön och land<sup>1</sup>

Personalsammansättning	2023		2022		2021	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
<b>Sverige</b>						
under 30	17	18	23	47	18	32
30-50	39	34	34	47	10	22
över 50	15	23	10	14	4	21
<b>Norge</b>						
under 30	9	10	12	15	4	9
30-50	7	10	19	13	4	9
över 50	4	3	3	3	1	7
<b>Danmark</b>						
under 30	15	20	7	11	11	21
30-50	13	20	18	24	9	8
över 50	5	23	3	15	1	24
<b>Nederländerna</b>						
under 30	16	13	10	6	2	11
30-50	16	15	14	17	6	3
över 50	2	12	4	8	3	10
<b>Tyskland</b>						
under 30	15	13	3	8	1	7
30-50	28	22	29	25	4	7
över 50	10	13	8	5	1	7
<b>Tjeckien</b>						
under 30	23	27	18	24	34	71
30-50	80	65	53	66	30	24
över 50	32	52	30	22	7	30
<b>Polen</b>						
under 30	3	2	0	3	0	0
30-50	3	2	3	0	0	0
över 50	0	0	0	0	0	0
<b>Storbritannien</b>						
under 30	1	1	0	0	0	0
30-50	1	1	1	1	0	0
över 50	0	0	0	0	0	0
<b>Island</b>						
under 30	0	0	0	0	0	1
30-50	0	0	2	3	0	0
över 50	0	0	0	1	0	0
<b>Finland</b>						
under 30	0	0	0	0	0	0
30-50	0	0	0	0	0	0
över 50	0	0	0	0	0	0
<b>Totalt</b>						
under 30	99	104	73	114	70	152
30-50	187	169	173	196	63	73
över 50	68	126	58	68	17	99

Uppgifter om medarbetare omfattar medarbetare i Heimstaden AB och Heimstaden Bostad AB.

<sup>1</sup> Uppgifter om anställda avser anställda i Heimstaden Bostad AB och Heimstaden AB. Heimstaden Bostad AB äger inga fastigheter på Island; 2021-01-01 till 2021-12-31; 2022-01-01 till 2022-12-31; 2023-01-01 till 2023-06-30.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

Andel av aktiviteter förenliga med taxonomin

Ekonomiska aktiviteter 2023	Andel av omsättning från produkter och tjänster förenliga med taxonomin		Kriterier för väsentligt bidrag												Andel för- onliga med taxonomin- raven (A.1.) eller som omfattas av taxonomin- raven (A.2.) möjliggö- msättning, år 2022		Kategori (omsät- ningsakti- vitet)	
	Kod	Total Om- sättning miljoner SEK	Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier för väsentligt bidrag						J/N	%		
			Begräns- ning av klimatför- ändringar	Anpass- ning till klimatför- ändringar	Vatten och marina resurser	Före- re- ningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Begräns- ning av klimatför- ändringar	Anpass- ning till klimatför- ändringar	Vatten och marina resurser	Före- re- ningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem				Miljö- skyddså- tgärder
<b>A. AKTIVITETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN</b>																		
<b>A.1. Miljömässigt hållbara aktiviteter (förenliga med taxonomin)</b>																		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	2 718	16,2%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	-	J	15,6%
Omsättning från aktiviteter förenliga med taxonomin (A.1)		2 718	16,2%	16,2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	J	15,6%
Varav möjliggörande verksamheter		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	0%
Varav omställningsverksamheter		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	0%
<b>A.2 Aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är mil- jömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin)</b>																		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	14 006	83,8%	EL	N/EL	EL	N/EL	EL	N/EL	EL	N/EL	EL	N/EL	EL	N/EL	EL	N/EL	84,4%
Omsättning från aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin)		14 006	83,8%	83,8%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	84,4%
<b>Totalt (A.1 + A.2)</b>		<b>16 724</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN</b>																		
Omsättning från aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0%															
<b>Totalt (A + B)</b>		<b>16 724</b>	<b>100%</b>															

ÅRSRAPPORT 2023



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Ekonomiska aktiviteter 2023	Kod	Totalt CapEx miljoner SEK	Andel av CapEx %	Kriterier för väsentligt bidrag				Kriterierna att inte orsaka betydande skada (Do No Significant Harm)				Andel för- enliga med taxonomik- raven (A.1) eller som omfattas av taxonomik- raven (A.2) CapEx, år 2022	Kategori (omställ- ningsakti- vitet)						
				Begräns- ning av klimatför- ändringar J/N/EL	Anpass- ning till klimatför- ändringar J/N/EL	Vatten och marina resurser J/N/EL	Föröre- ningar J/N/EL	Cirkulär ekonomi J/N/EL	Biologisk mångfald och ekosystem J/N/EL	Begräns- ning av klimatför- ändringar J/N	Anpass- ning till klimatför- ändringar J/N			Vatten och marina resurser J/N	Föröre- ningar J/N	Cirkulär ekonomi J/N	Biologisk mångfald och ekosystem J/N	Mini- miskyddsät- gärd J/N	Kategori (möjliggör- ande akti- vitet) E
<b>A. AKTIVITETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN</b>																			
<b>A.1. Miljömessigt hållbara aktiviteter (förenliga med taxonomin)</b>																			
Renovering av befintliga byggnader	CCM 7.2	134	1,3%	J	N	N/EL	N/EL	N	N/EL	N	N/EL	N/EL	J	J	J	J	0,3%	-	T
Installation, underhåll och reparation avseende energieffektiv ut- rustning	CCM 7.3	450	4,3%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	1,1%	E	-
Installation, underhåll och reparation av laststationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnader)	CCM 7.4	5	0,0%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	0,0%	E	-
Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda	CCM 7.5	25	0,2%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	0,1%	E	-
Installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi	CCM 7.6	16	0,1%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	0,05%	E	-
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	2 250	21,5%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	9,5%	-	-
Yrkesfjänster i samband med byggnaders energiprestanda	CCM 9.3	1	0,0%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	0,0%	E	-
CapEx från aktiviteter förenliga med taxonomin (A.1)		2 881	27,5%	27,5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	J	J	J	J	11,0%	-	-
Varav möjliggörande verksamheter		497	4,7%	4,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	J	J	J	J	1,3%	E	-
Varav omställningsverksamheter		134	1,3%	1,3%									J	J	J	J	0,30%	E	T
<b>A.2 Aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är mil- jömessigt hållbara (ej förenliga med taxonomin)</b>																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	7 595	72,5%	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL	EL	EL	EL	89,0%	-	-
CapEx från aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömessigt hållbara (ej förenliga med taxonomin) (A.2)		7 595	72,5%	72,5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	89,0%	-	-
<b>Totalt (A.1 + A.2)</b>		<b>10 476</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>			
<b>B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN</b>																			
CapEx från aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0%																
<b>Totalt (A + B)</b>		<b>10 476</b>	<b>100%</b>																



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

Ekonomiska aktiviteter 2023	Andel av OpEx från produkter och tjänster förenliga med taxonomin		Kriterier för väsentligt bidrag												Andel för- enliga med taxonomi- raven (A.1) eller som omfattas av taxonomi- raven (A.2) OpEx, år 2022		Kategori (omställ- ningsakti- vitet)			
	Kod	Total OpEx miljoner SEK	Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterierna att inte orsaka betydande skada (Do No Significant Harm)						J/N	%				
			Begräns- ning av klimatför- ändringar	Anpass- ning till klimatför- ändringar	Vatten och marina resurser	Förore- ningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Begräns- ning av klimatför- ändringar	Anpass- ning till klimatför- ändringar	Vatten och marina resurser	Förore- ningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem				Mini- miskyddsä- t- gärder		
<b>A. AKTIVITETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN</b>																				
<b>A.1. Miljömässigt hållbara aktiviteter (förenliga med taxonomin)</b>																				
Installation, underhåll och reparation avseende energieffektiv utrustning	CCM 7.3	3.7	0.1%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	0.2%	E	
Installation, underhåll och reparation av ledstatoner för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnader)	CCM 7.4	0.0	0.0%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	0.0%	E	
Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda	CCM 7.5	0.4	0.0%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	0.0%	E	
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	126.3	3.4%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	3.5%	-	
<b>OpEx från aktiviteter förenliga med taxonomin (A.1)</b>		<b>130</b>	<b>3,5%</b>	<b>3,5%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>J</b>	<b>3,7%</b>	<b>-</b>	
Varav möjliggörande verksamheter		4	0,1%	0,1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	J	0,2%	E	
Varav omställningsverksamheter		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	0,0%	T	
<b>A.2 Aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin)</b>																				
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	3 628	96,5%	EL	EL	N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL				96,2%
<b>OpEx från aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin) (A.2)</b>		<b>3 628</b>	<b>96,5%</b>	<b>96,5%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>				<b>96,2%</b>
<b>Totalt (A.1 + A.2)</b>		<b>3 759</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>				
<b>B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN</b>																				
OpEx från aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0%																	
<b>Totalt (A + B)</b>		<b>3 759</b>	<b>100%</b>																	

Miljörapport 2023 | 191



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

Tabell 1 Kärnergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

Rad	Kärnergi- och fossilgasrelaterade verksamheter	JAN/EJ
1	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln.	NEJ
2	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppriparande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppraderingar av dessa, med hjälp av bästa tillgängliga teknik.	NEJ
3	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnergi, samt säkerhetsuppraderingar av dessa.	NEJ
Fossilgasrelaterade verksamheter		
4	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppriparande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ
5	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppriparande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ
6	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppriparande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ

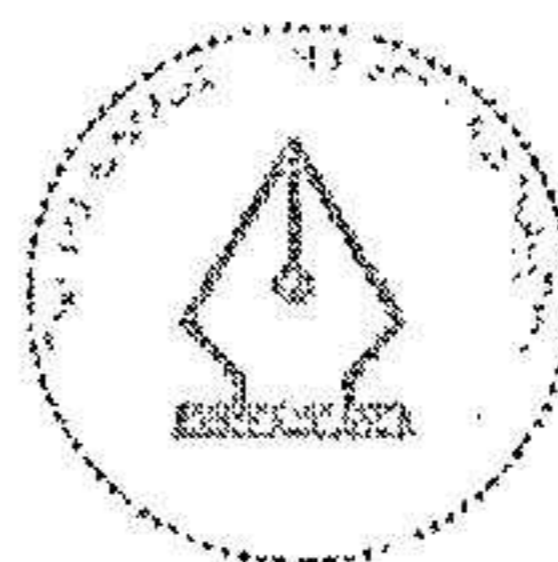
## Bilaga II

Ytterligare tabeller för ekonomiska verksamheter som bidrar till flertalet miljömål:

	Andel av omsättning/total omsättning	
	Taxonomiföreninghet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	16,2%	100%
CCA	%	100%
WTR	%	%
CE	%	%
PPC	%	%
BIO	%	%

	Andel av CapEx/totala CapEx	
	Taxonomiföreninghet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	27,5%	100%
CCA	%	100%
WTR	%	%
CE	%	1,3%
PPC	%	%
BIO	%	%

	Andel OpEx/totala OpEx	
	Taxonomiföreninghet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	3,5%	100%
CCA	%	100%
WTR	%	%
CE	%	%
PPC	%	%
BIO	%	%



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

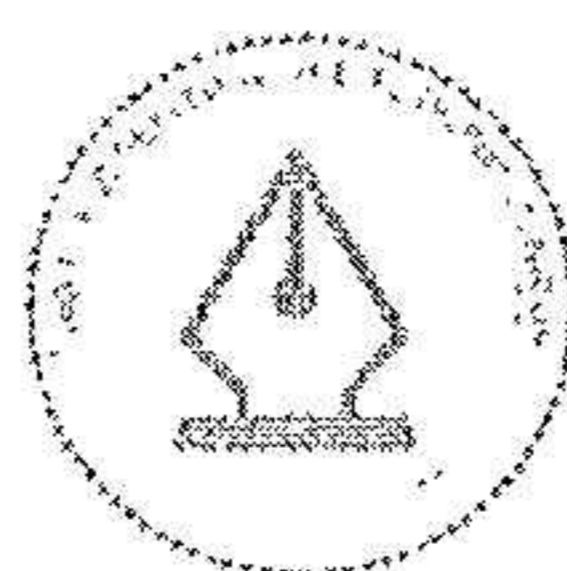
Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722-2024072303331

# Heimstaden BOSTAD

Östra Promenaden 7 A, 211 28 Malmö, Sverige  
Organisationsnummer: 556864-0873  
040 770-111 050, [www.heimstadenbostad.com](http://www.heimstadenbostad.com)

[artbox.no](http://artbox.no)



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8