

Årsredovisning

för

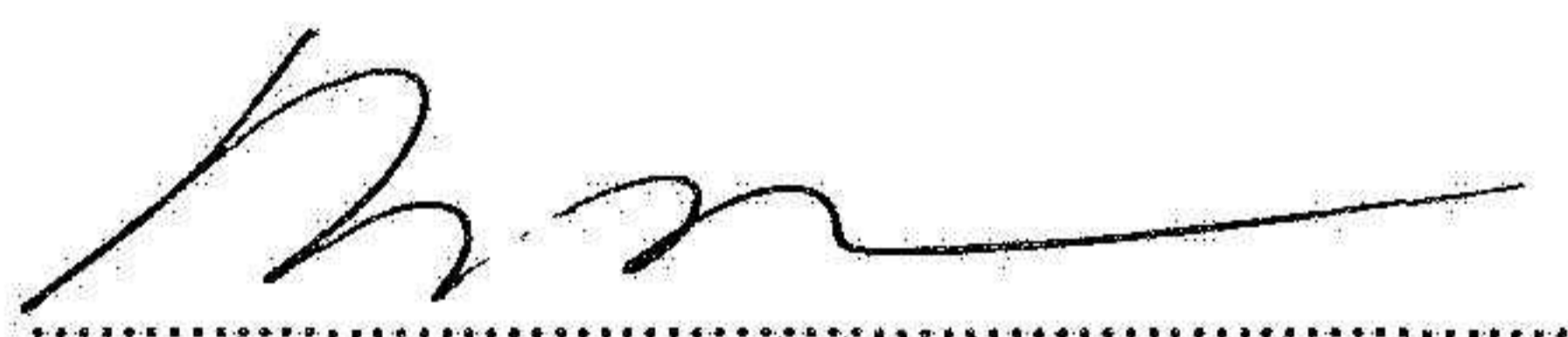
Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB

Org.nr. 556661-8996

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

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

Malmö 2023-06-30



.....
Maria Petersson

Årsredovisning

för

Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB

Org.nr. 556661-8996

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

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

Undertecknad styrelseledamot i Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB, intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning faststälts på årsstämma den 17 maj 2023.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2023- -

.....
Marcus Olsson

Årsredovisning

för

Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB

Org.nr. 556661-8996

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

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

Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB
Org.nr. 556661-8996

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bolaget har sitt säte i Malmö och äger och förvaltar fastigheter i Haninge. Förteckning över ägda fastigheter finns i not 10.

Flerårsjämförelse

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Nettoomsättning | 68 576 355 | 67 635 941 | 66 735 587 | 113 493 346 | 266 932 554 |
| Resultat efter finansiella poster | 101 280 486 | 2 847 762 153 | -1 757 551 | -139 107 858 | 71 672 767 |
| Balansomslutning | 3 065 476 315 | 2 957 671 935 | 1 033 655 838 | 1 009 141 392 | 2 839 342 425 |

Ägarförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden A Lägenheter AB, org nr 556549-6360, med säte i Malmö. Heimstaden A Lägenheter AB ingår i en koncern där Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via post@fredensborg.no.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

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

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

Risker och riskhantering

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

Värdetförändring på fastigheter

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

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

Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB
Org.nr. 556661-8996

Finansierings- och refinansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas, endast kan erhållas till viss del eller bara kan erhållas på för bolaget oförmånliga villkor. Motsvarande risk föreligger när befintlig finansiering löper ut och ska återbetalas vilket kallas refinansieringsrisk.

Heimstaden Bostads finanspolicy fastställer riskmandat för verksamheten. Heimstaden Bostad eftersträvar en långsiktig kapitalbindning. För att minimera finansieringsrisken är det också viktigt att vara oberoende av enskilda finansieringskällor.

Ränterisk

Räntekostnader är en av de största kostnadsposterna. Ränterisk avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och bankernas marginaler samt vilken strategi som väljs för bindningstider.

Räntebindning sker enligt Heimstaden Bostads finanspolicy. För att uppnå den räntebindning och räntesäkringsgrad som eftersträvas används primärt räntederivat. Räntederivatsavtalen ingås av Heimstaden Bostad AB.

Hysesintäkter och hyresutveckling

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

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

Fastighets- och underhållskostnader

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

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

Bolagets förväntade framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står:

| | |
|---------------------|---------------|
| balanserat resultat | 2 886 877 763 |
| årets resultat | 77 114 535 |
| | <hr/> |
| | 2 963 992 298 |

Styrelsen föreslår att:

| | |
|------------------------|---------------|
| i ny räkning överföres | 2 963 992 298 |
| | <hr/> |
| | 2 963 992 298 |

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

Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB
Org.nr. 556661-8996

| Resultaträkning | Not | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|---|------|-------------|---------------|
| | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Hysesintäkter | 2 | 68 576 355 | 67 635 941 |
| Driftkostnader | 4 | -38 989 366 | -46 975 931 |
| Driftöverskott före avskrivningar | 3, 5 | 29 586 988 | 20 660 010 |
| Övriga rörelseintäkter | | 96 558 | 0 |
| Återföring av nedskrivningar av förvaltningsfastigheter | | 50 195 000 | 0 |
| Avskrivningar förvaltningsfastigheter | | -8 751 400 | -9 024 351 |
| Rörelseresultat | | 71 127 146 | 11 635 659 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 6 | 0 | 2 821 880 926 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 | 30 174 458 | 36 844 925 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8 | -10 037 | -22 632 573 |
| | | 30 153 339 | 2 836 126 494 |
| Resultat efter finansiella poster | | 101 280 486 | 2 847 762 153 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Erhållna koncernbidrag | | 2 871 766 | 0 |
| Lämnade koncernbidrag | | -15 579 286 | -2 909 996 |
| | | -12 707 520 | -2 909 996 |
| Resultat före skatt | | 88 572 966 | 2 844 852 157 |
| Skatt på årets resultat | 9 | -11 458 431 | -734 133 |
| Årets resultat | | 77 114 535 | 2 844 118 024 |
| Rapport över totalresultat | | | |
| Årets resultat | | 77 114 535 | 2 844 118 024 |
| Övrigt totalresultat | | 0 | 0 |
| Summa totalresultat | | 77 114 535 | 2 844 118 024 |

Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB
Org.nr. 556661-8996

2023072100621

| Balansräkning | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----|----------------------|----------------------|
| | Not | | |
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 10 | 865 646 448 | 820 614 776 |
| Pågående investeringar förvaltningsfastigheter | 11 | 63 789 856 | 60 968 778 |
| | | <u>929 436 304</u> | <u>881 583 555</u> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 12 | 500 000 | 500 000 |
| Fordringar hos koncernföretag | 13 | 2 083 278 190 | 2 059 607 304 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | 1 130 031 | 1 130 031 |
| | | <u>2 084 908 222</u> | <u>2 061 237 335</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 3 014 344 526 | 2 942 820 890 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 84 073 | 34 028 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 29 534 976 | 0 |
| Aktuell skattefordran | | 4 010 772 | 3 933 018 |
| Övriga fordringar | | 5 170 050 | 864 753 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 494 172 | 290 907 |
| | | <u>39 294 042</u> | <u>5 122 705</u> |
| Kassa och bank | | 11 837 747 | 9 728 340 |
| Summa omsättningstillgångar | | 51 131 789 | 14 851 045 |
| Summa tillgångar | | 3 065 476 315 | 2 957 671 935 |

Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB
Org.nr. 556661-8996

2023072100622

| Balansräkning | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-----|----------------------|----------------------|
| | Not | | |
| Eget kapital, avsättningar och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 100 000 | 100 000 |
| Reservfond | | 700 | 700 |
| | | <u>100 700</u> | <u>100 700</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst | | 2 886 877 763 | 42 759 739 |
| Årets resultat | | 77 114 535 | 2 844 118 024 |
| | | <u>2 963 992 298</u> | <u>2 886 877 763</u> |
| Summa eget kapital | | 2 964 092 998 | 2 886 978 463 |
| Avsättningar | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 15 | 74 434 132 | 62 975 701 |
| | | <u>74 434 132</u> | <u>62 975 701</u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till koncernföretag | 16 | 15 607 914 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 2 026 216 | 3 043 814 |
| Skulder till koncernföretag | | 2 185 842 | 0 |
| Övriga skulder | | 106 865 | 102 901 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 7 022 349 | 4 571 056 |
| | | <u>11 341 271</u> | <u>7 717 771</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | 3 065 476 315 | 2 957 671 935 |

Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB
Org.nr. 556661-8996

Rapport över förändring av eget kapital

| | Aktiekapital | Reservfond | Balanserat resultat | Totalt eget kapital |
|-------------------------|--------------|------------|---------------------|---------------------|
| Eget kapital 2020-12-31 | 100 000 | 700 | 42 759 739 | 42 860 439 |
| Årets resultat | | | 2 844 118 024 | 2 844 118 024 |
| Eget kapital 2021-12-31 | 100 000 | 700 | 2 886 877 763 | 2 886 978 463 |
| Årets resultat | | | 77 114 535 | 77 114 535 |
| Eget kapital 2022-12-31 | 100 000 | 700 | 2 963 992 298 | 2 964 092 998 |

Aktiekapitalet var per 2022-12-31 fördelat på 1 000 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 100 kr per aktie.

2023072100623

Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB
Org.nr. 556661-8996

2023072100624

Kassaflödesanalys

| | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|---|--------------------|--------------------|
| Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Den löpande verksamheten | | |
| Driftöverskott före avskrivningar | 29 586 988 | 20 660 010 |
| Övriga rörelseintäkter | 96 558 | 0 |
| Erhållen ränta mm | 30 174 458 | 36 844 925 |
| Erlagd ränta | -10 037 | -22 632 573 |
| Betald inkomstskatt | -77 754 | -3 933 018 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 59 770 213 | 30 939 345 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -4 558 607 | 3 892 900 |
| Förändring av kortfristiga skulder | 1 426 577 | 981 665 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 56 638 182 | 35 813 910 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | -6 409 149 | -10 398 729 |
| Försäljning av andelar i koncernföretag | 0 | 50 000 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -6 409 149 | -10 348 729 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring fordringar/skulder till koncernföretag | -48 119 627 | -23 169 904 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -48 119 627 | -23 169 904 |
| Förändring av likvida medel | 2 109 407 | 2 295 277 |
| Likvida medel vid årets början | 9 728 340 | 7 433 063 |
| Likvida medel vid årets slut | 11 837 747 | 9 728 340 |

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

Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB
Org.nr. 556661-8996

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

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

Hållbarhetsrapport

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

Grunder för redovisningen

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

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

Uppställningsform

Bolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman.

Intäkter

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

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

Avskrivningar

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

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

| | |
|---------------------------------|-----|
| Byggnader | 1% |
| Anpassningar avseende byggnader | 2% |
| Byggnadsinventarier | 10% |
| Markanläggningar | 5% |
| Inventarier | 20% |

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

Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB
Org.nr. 556661-8996

Nedskrivningar

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

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

Finansiella kostnader

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

Inkomstskatter

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

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

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

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

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

Leasingavtal

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

Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB
Org.nr. 556661-8996

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster och/eller värdestegring. Bolagets samtliga fastigheter har klassificerats som förvaltningsfastigheter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark, markanläggningar samt byggnads- och markinventarier.

Reglerna beträffande verkligt värde i IAS 40 p. 33-55 är inte förenliga med ÅRL. Bolaget har därför valt att, i enlighet med RFR 2, tillämpa RR 24 Förvaltningsfastigheter och RR 12 Materiella anläggningstillgångar i den lydelse dessa hade den 31 december 2004. Förvaltningsfastigheter redovisas därför till anskaffningsvärde, med tillägg för tillkommande utgifter och med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan samt nedskrivningar.

Tillkommande utgifter aktiveras om de innebär framtida ekonomiska fördelar, t ex utgifter som resulterar i ökade hyresintäkter, utgifter som förlänger livslängden och utgifter som förbättrar driften. Utgifter för reparationer och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Fastighetsköp och fastighetsförsäljningar redovisas som huvudprincip på tillträdesdagen då riskerna och de ekonomiska förmånerna övergår.

I noten avseende förvaltningsfastigheter anges verkliga värden avseende bolagets förvaltningsfastigheter. Varje enskild fastighet har per den 31 december 2021 och 2022 värderats av CBRE. Värderingen görs genom en kombination av ortsprisanalys och marknadssimulering med hjälp av kassaflödesanalyser som baseras på respektive enhets driftnetto. Utifrån bedömda driftnetton sker en simulering för kommande tio års intjäningsförmåga och ett nuvärde beräknas utifrån årliga flöden samt evighetskapitaliserat slutvärde. Summan av de beräknade nuvärdena utgör bedömt marknadsvärde för fastigheten.

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

Enligt IFRS 13 "Värdering till verkligt värde" finns en värderingshierarki i tre nivåer. Nivå 1 innebär att det finns noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som företaget har tillgång till vid värderingstillfället. Nivå 2 är annan indata än nivå 1 som är direkt eller indirekt observerbara för tillgången eller skulden. Nivå 3 är icke observerbar indata för tillgången eller skulden. Bolagets värdering klassificeras att ligga i nivå 3.

Finansiella instrument

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

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

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

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

Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB
Org.nr. 556661-8996

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 Eagle eftersom Eagle 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 Eagle.

Övriga koncernmellanhavanden

Övriga koncernmellanhavanden gentemot övriga företag inom Heimstaden Bostadskoncernen 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 hänför sig 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. Uppställningen på kassaflödesanalysen har ändrats från föregående år för att anpassas till koncernens gemensamma mall. Den huvudsakliga skillnaden är hur koncernmellanhavanden redovisas vilket har påverkat beloppen under rörelsekapital samt finansieringsverksamheten.

Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB
Org.nr. 556661-8996

Transaktioner med närstående

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

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

Viktiga antaganden och bedömningar

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

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

Finansiell risk

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

Finansiell riskhantering

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

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

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

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

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

Nya och beslutade ändringar av redovisningsprinciper

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

Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB
Org.nr. 556661-8996

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

Noter till resultaträkningen

| Not 2 Hyresintäkter | 2022 | 2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| Hyresintäkter | 68 576 355 | 67 635 941 |
| Av årets hyresintäkter avser 91% bostadshyror och 9% kommersiella kontrakt. | | |
| Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal uppgår till: | | |
| Mindre än 1 år | 16 587 205 | 19 681 755 |
| 1-5 år | 27 571 | 983 466 |
| Mer än 5 år | 0 | 0 |
| | <u>16 614 776</u> | <u>20 665 221</u> |

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

| Not 3 Inköp och försäljning inom koncernen | 2022 | 2021 |
|---|-------------------|--------------------|
| Hyresintäkter | 0 | 0 |
| Förvaltningsarvode | | 2 350 120 |
| Inköp fastighetsskötsel | -22 181 | 0 |
| Inköp teknisk- och ekonomisk förvaltning | -7 701 991 | -6 254 854 |
| Inköp managementtjänster | 0 | -4 046 968 |
| | <u>-7 724 172</u> | <u>-10 301 822</u> |

| Not 4 Driftkostnader | 2022 | 2021 |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Drift | -24 677 154 | -27 131 874 |
| Underhåll | -6 317 690 | -10 399 330 |
| Fastighetsskatt | -230 643 | 254 151 |
| Fastighetsadministration | -7 763 880 | -5 651 910 |
| Managementtjänster | 0 | -4 046 968 |
| | <u>-38 989 366</u> | <u>-46 975 931</u> |

Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB
Org.nr. 556661-8996

| Not 5 Personal, styrelse och revisorer | 2022 | 2021 |
|---|-------------|-------------|
| Medelantal anställda | | |
| Kvinnor | 0 | 2 |
| Män | 0 | 3 |
| | 0 | 5 |
| Löner och andra ersättningar | | |
| Övriga anställda | 0 | -2 130 203 |
| | 0 | -2 130 203 |
| Sociala kostnader | | |
| Pensionskostnader för övriga anställda | 0 | 12 421 |
| Övriga sociala avgifter | 0 | -684 514 |
| | 0 | -672 093 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 0 | -2 802 296 |

Styrelse

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

Företagsledning

Ingen ersättning har utgått till företagsledningen.

Revisorer

Arvode till revisorer faktureras Heimstaden Bostad AB (publ).

| Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag | 2022 | 2021 |
|---|-------------|---------------|
| Resultat försäljning andelar i koncernföretag | 0 | 2 821 880 926 |
| | 0 | 2 821 880 926 |

| Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------|
| Ränteintäkter | 4 798 | 0 |
| Ränteintäkter från koncernföretag | 30 169 660 | 36 844 925 |
| | 30 174 458 | 36 844 925 |

| Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter | 2022 | 2021 |
|---|-------------|-------------|
| Räntekostnader | -2 203 | -697 |
| Räntekostnader till koncernföretag | 0 | -22 619 801 |
| Övriga finansiella kostnader | -7 834 | -12 074 |
| | -10 037 | -22 632 573 |

| Not 9 Skatt på årets resultat | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Aktuell skatt | 0 | 0 |
| Uppskjuten skatt | -11 458 431 | -734 133 |
| | -11 458 431 | -734 133 |

2023072100632

Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB
Org.nr. 556661-8996

Avstämning av effektiv skatt:

| | | |
|---|--------------------|-----------------|
| Redovisat resultat före skatt | 88 572 966 | 2 844 852 157 |
| Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% | -18 246 031 | -586 039 544 |
| Skatteeffekt av: | | |
| Ej avdragsgilla kostnader | 62 569 | 0 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 988 | 586 039 544 |
| Utnyttjat ränteavdrag från tidigare år | 1 028 872 | 0 |
| Överföring negativt räntenetto inom koncernen | 6 215 517 | 0 |
| Övriga skattemässiga justeringar | -520 347 | -734 133 |
| | <u>-11 458 431</u> | <u>-734 133</u> |

Noter till balansräkningen

| Not 10 Förvaltningsfastigheter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 945 396 655 | 943 188 430 |
| Omklassificeringar | 3 588 071 | 2 208 225 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>948 984 726</u> | <u>945 396 655</u> |
| Ingående avskrivningar | -74 586 878 | -65 562 527 |
| Årets avskrivningar | -8 751 400 | -9 024 351 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | <u>-83 338 278</u> | <u>-74 586 878</u> |
| Ingående nedskrivningar | -50 195 000 | -50 195 000 |
| Årets återföringar | 50 195 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | <u>0</u> | <u>-50 195 000</u> |
| Utgående redovisat värde | <u>865 646 448</u> | <u>820 614 777</u> |
| Redovisat värde byggnader | 824 656 834 | 779 625 163 |
| Redovisat värde mark | 40 989 614 | 40 989 614 |
| | <u>865 646 448</u> | <u>820 614 777</u> |
| Uppgift om verkligt värde | 1 614 665 600 | 1 634 144 000 |

| Fastighetsbeteckning | Stad |
|-----------------------------|-------------|
| Åby 1:59 | Haninge |
| Åby 1:55 | Haninge |
| Åby 1:54 | Haninge |
| Åby 1:53 | Haninge |
| Åby 1:62 | Haninge |
| Åby 1:63 | Haninge |
| Åby 1:64 | Haninge |
| Åby 1:65 | Haninge |
| Åby 1:66 | Haninge |

| Not 11 Pågående investeringar förvaltningsfastigheter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 60 968 778 | 52 778 274 |
| Årets investeringar | 6 409 149 | 10 398 729 |
| Omklassificeringar | -3 588 071 | -2 208 225 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>63 789 856</u> | <u>60 968 778</u> |

Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB
Org.nr. 556661-8996

| Not 12 Andelar i koncernföretag | | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---------------------------|------------------------|------------------------|-------------------|
| Företag | Antal/Kap. andel % | Redovisat värde | Redovisat värde | |
| Organisationsnummer | Säte | | | |
| Heimstaden A Åby 1:36 AB 556704-1040 | Malmö | 1 000 100% | 100 000 | 100 000 |
| Heimstaden A Åby 1:40 AB 556709-4114 | Malmö | 1 000 100% | 400 000 | 400 000 |
| | | | 500 000 | 500 000 |
| Ingående anskaffningsvärde | | | 500 000 | 550 000 |
| Årets inköp | | | 0 | 0 |
| Årets försäljningar | | | 0 | -50 000 |
| Lämnade tillskott | | | 0 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | | | 500 000 | 500 000 |

| Not 13 Fordringar hos koncernföretag | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------------|----------------------|
| Ingående fordringar | 2 059 607 304 | 139 287 029 |
| Tillkommande fordringar | 23 670 886 | 1 920 320 275 |
| Avgående fordringar | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade fordringar | 2 083 278 190 | 2 059 607 304 |

Not 14 Finansiella instrument

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

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Finansiella tillgångar | | |
| Hyses- och kundfordringar | 135 229 | 339 523 |
| Reservering för osäkra fordringar | -51 156 | -305 495 |
| Hyses- och kundfordringar netto | 84 073 | 34 028 |
| Andelar i koncernföretag | 500 000 | 500 000 |
| Fordringar hos koncernföretag | 2 112 813 166 | 2 059 607 304 |
| | 2 113 397 239 | 2 060 141 332 |
| Finansiella skulder | | |
| Leverantörsskulder | 2 026 216 | 3 043 814 |
| Skulder till koncernföretag | 17 793 755 | 0 |
| | 19 819 971 | 3 043 814 |

Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB
Org.nr. 556661-8996

| Not 15 Uppskjuten skatteskuld | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Uppskjuten skatteskuld avseende skillnaden mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värden | 74 434 132 | 62 975 701 |
| | <u>74 434 132</u> | <u>62 975 701</u> |
| Ingående balans | 62 975 701 | 62 241 568 |
| Förändring enligt resultaträkningen | 11 458 431 | 734 133 |
| Utgående balans | 74 434 132 | 62 975 701 |
| | | |
| Not 16 Skulder till koncernföretag | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Ingående lån | 0 | 921 820 559 |
| Nya lån | 15 607 914 | 0 |
| Amorteringar | 0 | -921 820 559 |
| | <u>15 607 914</u> | <u>0</u> |
| | | |
| Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Upplupna driftskostnader | 1 937 805 | 945 000 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 5 084 544 | 3 626 056 |
| | <u>7 022 349</u> | <u>4 571 056</u> |
| | | |
| Övriga noter | | |
| Not 18 Ställda säkerheter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Fastighetsinteckningar | 468 728 000 | 397 000 000 |
| Varav till förmån för koncernföretag | 468 728 000 | 397 000 000 |
| | | |
| Not 19 Eventualförpliktelser | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Borgensförbindelser | 0 | 0 |
| Varav till förmån för koncernföretag | 0 | 0 |

Not 20 Koncernförhållande

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden A Lägenheter AB, org nr 556549-6360, med säte i Malmö. Heimstaden A Lägenheter AB ingår i en koncern där Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via post@fredensborg.no.

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3§ upprättas inte någon koncernredovisning.

2023072100635

Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB
Org.nr. 556661-8996

Not 21 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har identifierats.

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

Not 22 Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står:

| | |
|---------------------|---------------|
| balanserat resultat | 2 886 877 763 |
| årets resultat | 77 114 535 |
| | <hr/> |
| | 2 963 992 298 |

Styrelsen föreslår att:

| | |
|------------------------|---------------|
| i ny räkning överföres | 2 963 992 298 |
| | <hr/> |
| | 2 963 992 298 |

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

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

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

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:
Jonas Svensson
4B34C933CD81419...
Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

2023072100639

Certifikat om färdigställande

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

Status: Färdigställda

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

Spela in spårning

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

Plats: DocuSign

Signeringshändelser

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

Signatur

DocuSigned by:
Maria Petersson
B22CDFEDC8C84BE...

Signaturantagande: Förvald stil
Med IP-adress: 185.225.48.109

Tidsstämpel

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

Autentiseringsuppgifter

Uppgifter för identitetsverifiering:

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

Uppgifter för identitetsverifiering:

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

Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:

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

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

DocuSigned by:
Tobias Grönvall
463972273FE8421...

Signaturantagande: Förvald stil
Med IP-adress: 185.225.48.109

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

Autentiseringsuppgifter

2023072100640

Signeringshändelser

Signatur

Tidsstämpel

Uppgifter för identitetsverifiering:

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

Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:

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

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

DocuSigned by:
Jonas Svensson
4B24C933CD91419...

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

Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen)

Signaturantagande: Förvald stil
Med IP-adress: 155.4.203.100

Aufentiseringsuppgifter

Uppgifter för identitetsverifiering:

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

Uppgifter för identitetsverifiering:

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

Uppgifter för identitetsverifiering:

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

Uppgifter för identitetsverifiering:

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

Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:

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

2023072100641

Händelser med undertecknare på plats Signatur

Tidsstämpel

Redigerarleveranshändelser Status

Tidsstämpel

Agentleveranshändelser Status

Tidsstämpel

Mellanhandsleveranshändelser Status

Tidsstämpel

Certifierade leveranshändelser Status

Tidsstämpel

Kopieringshändelser Status

Tidsstämpel

Martin Scharp

Kopierad

Martin.scharp@heimstaden.com

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

Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (Ingen)

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

Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:

Erbjöds inte via DocuSign

Vittneshändelser Signatur

Tidsstämpel

Notariehändelser Signatur

Tidsstämpel

Sammanfattning av kuverthändelser Status

Tidsstämplar

Kuvertet har skickats

Hashkodat/krypterat

2023-05-29 14:18:10

Certifierat levererat

Säkerhetskontrollerat

2023-05-30 13:36:49

Signeringen är slutförd

Säkerhetskontrollerat

2023-05-30 14:00:23

Färdigställda

Säkerhetskontrollerat

2023-05-30 14:00:53

Betalningshändelser Status

Tidsstämplar

Delgivande av elektronisk uppgift och signatur



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB, org.nr 556661-8996

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Heimstaden A Fastigheter i Haninge ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

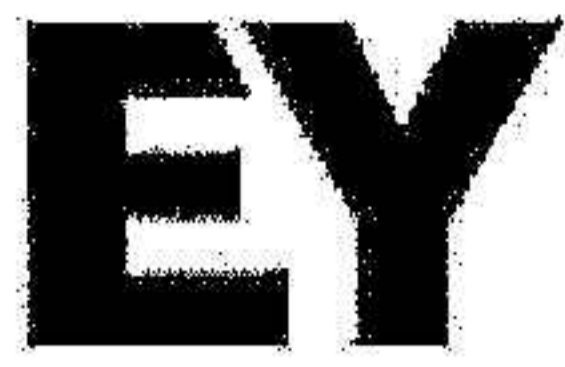
Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

2023072100638

PENNEO

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

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

JONAS SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19681130xxxx

IP: 155.4.xxx.xxx

2023-05-30 12:48:52 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: 3IKDT-NOHFG-JTUUT-DZQNF-ZJY40-ZAQ0E