

Årsredovisning
för
Heimstaden Exploatering AB
Org.nr. 556485-9014

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

Undertecknad styrelseledamot i Heimstaden Exploatering AB.
intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer
med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 14 juni 2023.
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2023-06-30



.....
Tobias Grönvall

2023110111966

Årsredovisning

för

Heimstaden Exploatering AB

Org.nr. 556485-9014

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- rapport över förändring av eget kapital	6
- kassaflödesanalys	7
- tilläggsupplysningar och noter	8
- underskrifter	14

Heimstaden Exploatering AB
Org.nr. 556485-9014

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bolaget har sitt säte i Malmö och bedriver byggverksamhet samt handel med fastigheter.

Bolaget skall även bedriva byggverksamhet mot bolag och privatpersoner både inom och utom Heimstadenkoncernen. Bolaget skall fokusera sin verksamhet på att ta på sig entreprenaduppdrag och bedriva byggledning samt köpa in tjänster från underentreprenörer.

Flerårsjämförelse

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	36 803	35 797	35 699	36 683	35 553
Resultat efter finansiella poster	-3 350	19 537	11 185	-1 155 206	16 994
Balansomslutning	10 992 415	10 995 765	10 976 227	10 969 104	6 254 711

Ägarförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden Country Manager AB, org nr 559382-7909, med säte i Malmö. Heimstaden Country Manager 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 förnögan att kunna överföra inflationen till hyrorna för att kompensera för de ökade finansieringskostnaderna. Heimstaden är med en diversifierad förfallostruktur och balanserad mix av skuldinstrument väl positionerade för att möta de skarpare villkoren på finansmarknaden.

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

Bolagets förväntade framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står:

balanserat resultat	5 199 198
årets resultat	117
	<hr/>
	5 199 315
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	5 199 315
	<hr/>
	5 199 315

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

Heimstaden Exploatering AB
Org.nr. 556485-9014

2023110111968

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Övriga rörelseintäkter	2	36 803	35 797
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-40 270	-16 260
Rörelseresultat	3	-3 467	19 537
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	117	0
Resultat efter finansiella poster		-3 350	19 537
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		3 467	0
Lämnade koncernbidrag		0	-19 537
		3 467	-19 537
Resultat före skatt		117	0
Skatt på årets resultat	5	0	0
Årets resultat		117	0
Rapport över totalresultat			
Årets resultat		117	0
Övrigt totalresultat		0	0
Summa totalresultat		117	0

Heimstaden Exploatering AB
Org.nr. 556485-9014

2023110111969

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
	Not		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	6	385 242	385 242
Summa anläggningstillgångar		385 242	385 242
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		10 521 405	10 515 602
Aktuell skattefordran		85 630	94 900
Övriga fordringar		138	21
		<u>10 607 173</u>	<u>10 610 523</u>
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		10 607 173	10 610 523
Summa tillgångar		10 992 415	10 995 765

Heimstaden Exploatering AB
Org.nr. 556485-9014

2023110111970

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
		<u>120 000</u>	<u>120 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		5 199 198	5 199 198
Årets resultat		117	0
		<u>5 199 315</u>	<u>5 199 198</u>
Summa eget kapital		5 319 315	5 319 198
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	8	5 673 100	5 676 567
Kortfristiga skulder			
Summa eget kapital och skulder		10 992 415	10 995 765

Heimstaden Exploatering AB
Org.nr. 556485-9014

Rapport över förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2020-12-31	100 000	20 000	5 199 198	5 319 198
Eget kapital 2021-12-31	100 000	20 000	5 199 198	5 319 198
Årets resultat			117	117
Eget kapital 2022-12-31	100 000	20 000	5 199 315	5 319 315

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.

20231101197

Heimstaden Exploatering AB
Org.nr. 556485-9014

Kassaflödesanalys

	2022-01-01	2021-01-01
Not	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 467	19 537
Erlagd ränta	0	0
Betald inkomstskatt	9 270	9 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 920	28 807
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-117	0
Förändring av kortfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 803	28 807
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring fordringar/skulder till koncernföretag	-5 803	-28 807
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 803	-28 807
Förändring av likvida medel	0	0
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut	0	0

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

Heimstaden Exploatering AB
Org.nr. 556485-9014

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Heimstaden Exploatering ABs verksamhet omfattar att bedriva byggverksamhet samt handel med 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 AB, org nr 556670-0455, 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.

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.

Heimstaden Exploatering AB
Org.nr. 556485-9014

202310111974

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.

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 AB eftersom Heimstaden 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 AB.

Heimstaden Exploatering AB
Org.nr. 556485-9014

Övriga koncernmellanhavanden

Övriga koncernmellanhavanden gentemot övriga företag inom Heimstadenkoncernen 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.

Transaktioner med närstående

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

Viktiga antaganden och bedömningar

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

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.

Heimstaden Exploatering AB
Org.nr. 556485-9014

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 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
- Förfallstrukturen 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.

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 Inköp och försäljning inom koncernen

Koncernintern försäljning eller koncerninterna inköp har inte förekommit.

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 2 (2), varav 0 (0) kvinnor.

Revisorer

Arvode till revisorer faktureras Heimstaden AB (publ).

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter	2022	2021
Ränteintäkter	117	0
	<hr/> 117	<hr/> 0

Heimstaden Exploatering AB
Org.nr. 556485-9014

202310111977

Not 5	Skatt på årets resultat	2022	2021
	Aktuell skatt	0	0
	Uppskjuten skatt	0	0
		0	0
	Avstämning av effektiv skatt		
	Redovisat resultat före skatt	117	0
	Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-24	0
	Skatteeffekt av:		
	Ej skattepliktiga intäkter	24	0
	Förändring av skattemässigt underskott	0	0
	Övriga skattemässiga justeringar	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>

Noter till balansräkningen

Not 6	Fordringar hos koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående fordringar	385 242	385 242
	Tillkommande fordringar	0	0
	Avgående fordringar	0	0
	Utgående ackumulerade fordringar	385 242	385 242

Not 7 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		
Fordringar hos koncernföretag	<u>10 906 647</u>	<u>10 900 844</u>
	10 906 647	10 900 844
Finansiella skulder		
Skulder till koncernföretag	<u>5 673 100</u>	<u>5 676 567</u>
	5 673 100	5 676 567

Not 8	Skulder till koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående lån	5 676 567	5 657 030
	Nya lån	0	19 537
	Amorteringar	-3 467	0
		<u>5 673 100</u>	<u>5 676 567</u>

Heimstaden Exploatering AB
Org.nr. 556485-9014

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Pantsatta aktier i dotterbolag	0	0
Not 10	Eventualförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
	Borgensförbindelser	0	0
	Varav till förmån för koncernföretag	0	0

Not 11 Koncernförhållande

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden Country Manager AB, org nr 559382-7909, med säte i Malmö. Heimstaden Country Manager AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via post@fredensborg.no.

Not 12 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har identifierats.

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

Heimstaden Exploatering AB
Org.nr. 556485-9014

Not 13 Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står:	
balanserat resultat	5 199 198
årets resultat	117
	<hr/>
	5 199 315
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	5 199 315
	<hr/>
	5 199 315

Malmö, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

DocuSigned by:

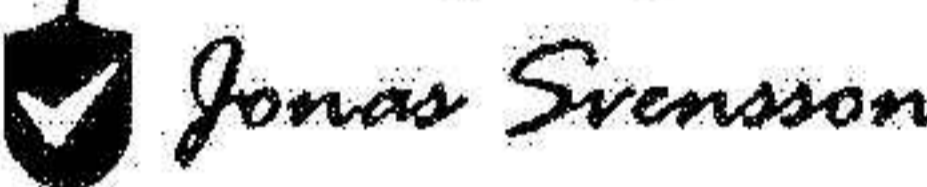
Patrik Hall
G043B32652384A5...
Patrik Hall
Ordförande

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
4B24C933CD91419...
Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: BE809B650DC844DE98783E8B3EB16302

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: 173 HST i Skåne AB ver 2.pdf, 223 HST Investment AB ver 2.pdf, 293 HST ...

Country:

Operations:

Source Envelope:

Document Pages: 164

Certificate Pages: 3

AutoNav: Enabled

EnvelopeId Stamping: Enabled

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

Signatures: 33

Initials: 0

Envelope Originator:

Isabel Lindeberg Bandstein

Engelbrektskatan 9-11

Stockholm, 114 32

isabel.lindeberg.bandstein@heimstaden.com

IP Address: 185.225.48.109

Record Tracking

Status: Original

24 May 2023 | 11:58

Holder: Isabel Lindeberg Bandstein

Location: DocuSign

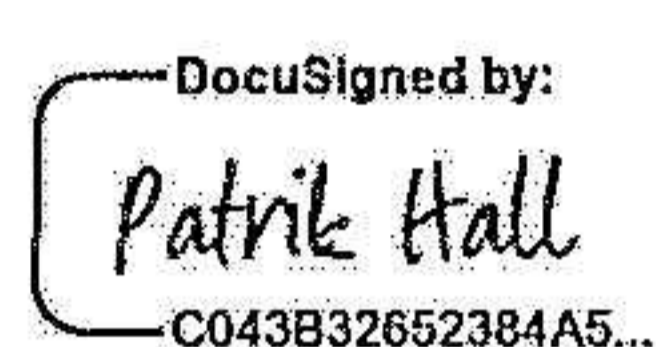
isabel.lindeberg.bandstein@heimstaden.com

Signer Events

Patrik Hall

Patrik.Hall@heimstaden.com

CEO

Security Level: Email, Account Authentication
(None)**Signature**DocuSigned by:

C043B32652384A5...Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 178.31.199.12**Timestamp**

Sent: 24 May 2023 | 12:14

Viewed: 24 May 2023 | 12:20

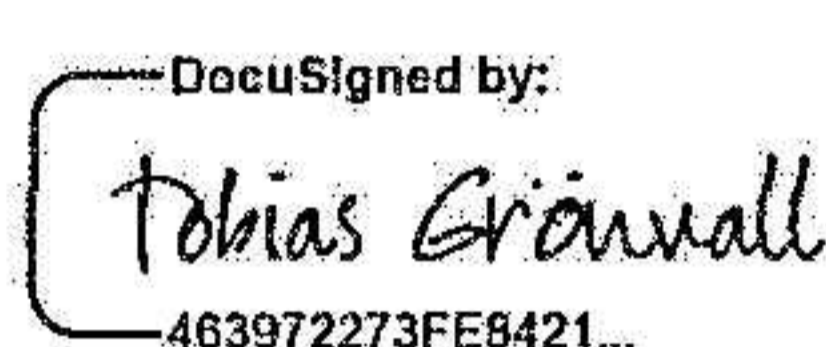
Signed: 24 May 2023 | 12:27

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Tobias Grönvall

tobias.gronvall@heimstaden.com

Security Level: Email, Account Authentication
(None), Digital CertificateDocuSigned by:

463972273FE8421...Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 78.77.171.145

Sent: 24 May 2023 | 12:14

Viewed: 24 May 2023 | 12:48

Signed: 24 May 2023 | 12:48

Signature Provider Details:Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client
ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA -
S11Signature Provider Location: <https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02>**Authentication Details**

Identity Verification Details:

Workflow ID: 8eda24ec-134a-4741-b40f-6051d26c8e43

Workflow Name: eID - Sweden

Workflow Description:

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: 49964d2b-c762-5270-8ce6-5e4147af1d98

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 24 May 2023 | 12:47

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Signer Events

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

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

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1

Signature

DocuSigned by:
Jonas Svensson
4B24C933CD91419...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 83.140.26.192

Signature Provider Location: <https://ps-ws.dsf.docuSign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docuSign/2PSIGAES/SERVID02>

Timestamp

Sent: 24 May 2023 | 12:48
Viewed: 24 May 2023 | 14:33
Signed: 24 May 2023 | 16:27

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: 8eda24ec-134a-4741-b40f-6051d26c8e43
Workflow Name: eID - Sweden
Workflow Description:
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: a763b57e-5be4-5fd1-b7ea-afd5c465cb26
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 24 May 2023 | 14:33

Identity Verification Details:

Workflow ID: 8eda24ec-134a-4741-b40f-6051d26c8e43
Workflow Name: eID - Sweden
Workflow Description:
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: a763b57e-5be4-5fd1-b7ea-afd5c465cb26
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 24 May 2023 | 16:17

Identity Verification Details:

Workflow ID: 8eda24ec-134a-4741-b40f-6051d26c8e43
Workflow Name: eID - Sweden
Workflow Description:
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: d40a7f4f-cb5d-5289-86b2-8b771e8fd83d
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 24 May 2023 | 16:29

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent

Hashed/Encrypted

24 May 2023 | 12:14

Envelope Summary Events

Certified Delivered
Signing Complete
Completed

Status

Security Checked
Security Checked
Security Checked

Timestamps

24 May 2023 | 14:33
24 May 2023 | 16:27
24 May 2023 | 16:27

Payment Events

Status

Timestamps

202310111982



Building a better
working world

202311011983

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden Exploatering AB, org.nr 556485-9014

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heimstaden Exploatering AB för räkenskapsåret 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 Exploatering ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden Exploatering 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Heimstaden Exploatering AB för räkenskapsåret 2022-01-01 -- 2022-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden Exploatering AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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

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: 83.140.xxx.xxx

2023-05-24 14:43:42 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 tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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