20250718067559

Årsredovisning

för

Heimstaden Fastigheter AB

Org.nr. 559063-8580

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändring av eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- redovisningsprinciper och noter	9
- underskrifter	15

Undertecknad styrelseledamot i Heimstaden Fastigheter AB.
intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 30 juni 2025.
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2025-06-30

.....
Tobias Grönvall

Docusign Envelope ID: 18AF80BF-40C2-44FB-917D-C91F8C54A388

20250718005760

Årsredovisning

för

Heimstaden Fastigheter AB

Org.nr. 559063-8580

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändring av eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- redovisningsprinciper och noter	9
- underskrifter	15

KOPIA
Överensstämmer med orginal
Lsä
Lovisa Gunnarsson
16/7 - 25
0705570596

Docusign Envelope ID: 18AF80BF-40C2-44FB-917D-C91F8C54A388

Heimstaden Fastigheter AB
Org.nr. 559063-8580

20250718065763

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

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

Flerårsjämförelse

	2024	2023	2022	2021	2020
Resultat efter finansiella poster	-6 528 449	-104 999 899	697 592	1 231 546	-20 400
Balansomslutning	173 524 693	1 178 453 582	1 312 055 345	1 311 334 692	1 723 034 829
Justerad soliditet*	97,9%	0,0%	7,4%	7,4%	5,5%

Ägarförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden AB, org nr 556670-0455, med säte i Malmö. 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

Under 2024 har fastighetsmarknaden visat tecken på stabilisering efter den osäkerhet som präglade 2023. I början av året rådde enighet om att räntorna hade nått sin topp, och vi har under året sett en nedgång i räntorna, med en inflation som under delar av 2024 legat under Riksbankens långsiktiga inflationsmål om två procent.

Denna räntenedgång, tillsammans med en kapitalmarknad som åter öppnat upp för fastighetsbolag, har bidragit till en återhämtning på transaktionsmarknaden och en stabilisering av avkastningskraven för bostadsfastigheter.

Bostadsfastigheter fortsätter att vara en attraktiv investering med stabila kassaflöden och långsiktig värdetillväxt. Den strukturella bostadsbristen, i kombination med begränsad nyproduktion, skapar en fortsatt stark efterfrågan och goda förutsättningar för en hög uthyrningsgrad framöver.

De makroekonomiska faktorer som de senaste åren kraftigt påverkat fastighetsbranschen har lett till ett ännu större fokus på effektiv förvaltning. Vi har intensifierat vårt arbete med att optimera driften av våra fastigheter, minska kostnader och förbättra servicekvaliteten för våra hyresgäster.

Vi ser med stor tillförsikt fram emot 2025, med fortsatt fokus på effektiv och affärsdriven förvaltning, trivsamma boenden, en attraktiv arbetsplats och hållbarhet. Vår ambition är att fortsätta leverera värde till våra intressenter genom att kombinera lönsamhet med ansvarstagande och långsiktighet.

Under året har Heimstaden Fastigheter AB fusionerat de helägda dotterbolagen Heimstaden Strömmen AB (556348-1471).

Risker och riskhantering

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

Heimstaden Fastigheter AB
Org.nr. 559063-8580

20230718065762

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 AB finanspolicy fastställer riskmandat för verksamheten. Heimstaden AB 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 ABs finanspolicy. För att uppnå den räntebindning och räntesäkringsgrad som eftersträvas används primärt räntederivat. Räntederivatsavtalen ingås av Heimstaden AB.

Bolagets förväntade framtida utveckling
Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Förslag till disposition av bolagets vinst
Till årsstämmans förfogande står:

balanserat resultat	176 350 093
årets resultat	-6 454 189
	169 895 904
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	169 895 904
	169 895 904

20250718065763

Heimstaden Fastigheter AB
Org.nr. 559063-8580

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2,3	-74 260	-17 040
Rörelseresultat		-74 260	-17 040
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	-1 984 170	-69 758 860
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	15 922 759	1 404 963
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-20 392 778	-36 628 962
		-6 454 189	-104 982 859
Resultat efter finansiella poster		-6 528 449	-104 999 899
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		74 260	17 040
Resultat före skatt		-6 454 189	-104 982 859
Skatt på årets resultat	7	0	0
Årets resultat		**-6 454 189**	**-104 982 859**

Rapport över totalresultat

Årets resultat	-6 454 189	-104 982 859
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	**-6 454 189**	**-104 982 859**

20230718067642

Heimstaden Fastigheter AB
Org.nr. 559063-8580

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	8	51 550 478	1 169 764 956
Fordringar hos koncernföretag	9	15 577 689	8 688 626
		67 128 167	1 178 453 582
Summa anläggningstillgångar		67 128 167	1 178 453 582
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		106 396 526	0
Summa omsättningstillgångar		106 396 526	0
Summa tillgångar		**173 524 693**	**1 178 453 582**

20250718063765

Heimstaden Fastigheter AB
Org.nr. 559063-8580

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		176 350 093	105 464 277
Årets resultat		-6 454 189	-104 982 859
		169 895 904	481 418
Summa eget kapital		169 945 904	531 418
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	11	3 516 290	142 409 038
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	1 240
Skulder till koncernföretag		50 000	1 035 511 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	12 500	0
		62 500	1 035 513 126
Summa eget kapital och skulder		**173 524 693**	**1 178 453 582**

20250718806766

Heimstaden Fastigheter AB
Org.nr. 559063-8580

Rapport över förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-12-31	**50 000**	**97 464 277**	**97 514 277**
Erhållna aktieägartillskott		8 000 000	8 000 000
Årets resultat		-104 982 859	-104 982 859
Eget kapital 2023-12-31	**50 000**	**481 418**	**531 418**
Fusionsdifferens		134 868 674	134 868 674
Erhållna aktieägartillskott		41 000 000	41 000 000
Årets resultat		-6 454 189	-6 454 189
Eget kapital 2024-12-31	**50 000**	**169 895 903**	**169 945 903**

Aktiekapitalet var per 2024-12-31 fördelat på 500 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 100 kr per aktie.

20250718065757

Heimstaden Fastigheter AB
Org.nr. 559063-8580

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-74 260	-17 040
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, Fussionsdifferans		134 868 675	69 758 860
Erhållen ränta mm		15 922 759	1 404 963
Erlagd ränta		-20 392 778	-36 628 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		130 324 396	34 517 822
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga skulder		11 260	1 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten		130 335 656	34 519 062
Investeringsverksamheten			
Förvärv av koncernföretag		-5 600 000	0
Försäljning av andelar i koncernföretag		0	15 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		*1 044 497 278*	*15 000*
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		41 000 000	0
Förändring fordringar/skulder till koncernföretag		-1 215 832 933	-34 534 062
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 174 832 933	-34 534 062
Förändring av likvida medel		0	-0
Likvida medel vid årets början		0	0
Kvar att fördela		**-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.

20230719006766

Heimstaden Fastigheter AB
Org.nr. 559063-8580

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information
Heimstaden Fastigheter ABs verksamhet omfattar att bedriva fastighetsförvaltning genom ägande i dotterbolag. Bolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Malmö. Adressen till huvudkontoret är Carl Gustafs Väg 1, 217 42 Malmö.

Hållbarhetsrapport
Hållbarhetsrapport upprättas av Heimstaden AB, org nr 5566700455, med säte i Malmö.

Grunder för redovisningen
Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridisk person) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2 innebär att bolaget vid upprättandet av årsredovisningen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Fusion har genomförts i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2020:5 Redovisning
av fusion. De övertagna tillgångarna och skulderna har övertagits till bokfört värde.

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.

Uppskjuten skatt har beräknats med 20,6 %, vilket är den skattesats som beslutats och förväntas gälla när uppskjuten skatt realiseras 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.

20250718005759

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 realiseras, 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.

Övriga koncernmellanhavanden
Övriga koncernmellanhavanden gentemot övriga företag inom Heimstaden koncernen 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.

20250718065716

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 har haft stor påverkan på Europas ekonomi och geopolitiska klimat. Osäkerheten i den globala ekonomin har ökat och vi har sett ett par år med hög inflation och ökade marknadsräntor. Under 2024 har vi sett att inflationen gått ner till och bitvis landat under Riksbankens inflationsmål på 2%. Detta har medfört räntesänkningar och att vi sett att värdena på bolagets fastighetsinnehav börjat återhämta sig.

Även om det fortsatt råder en geopolitisk oro har den finansiella risken minskat under 2024 och vi ser att marknaden för finansiering genom t.ex. obligationer igen har öppnats upp. Så mycket pekar på att den finansiella risken framåt minskat men kriget i Ukraina pågår fortfarande och det finns alltid en risk att vi igen går in i en osäkrare period.

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
- Förfallostrukturen på lånens kapitalbindning skall vara väl spridd över tiden
- Räntebindningstiden på lånen (inkl effekter av derivat) skall vara väl spridd över tiden

Nya och beslutade ändringar av redovisningsprinciper
Inga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som trädde i kraft 2024 har påverkat bolagets resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Samma sak gäller svenska regelverk. Bolaget har inte tillämpat några frivilliga ändringar av redovisningsprinciper under året. Förändringar som träder i kraft per 1 januari 2025 bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på bolaget.

Definition av nyckeltal
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner.

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

20250719006771

Heimstaden Fastigheter AB
Org.nr. 559063-8580

Noter till resultaträkningen

Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen

	2024	2023
Inköp managementtjänster	-75 000	-15 000
	-75 000	-15 000

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 (1) kvinnor.

Revisorer
Arvode till revisorer faktureras Heimstaden AB (publ).

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Resultat försäljning andelar i koncernföretag	0	-10 000
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	-1 984 170	-69 748 860
	-1 984 170	-69 758 860

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter	405 084	388 604
Ränteintäkter från koncernföretag	15 517 675	1 016 359
Övriga finansiella intäkter	0	0
	15 922 759	1 404 963

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader	0	0
Räntekostnader till koncernföretag	-20 392 778	-36 628 962
Övriga finansiella kostnader	0	0
	-20 392 778	-36 628 962

Not 7 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
	0	0

Avstämning av effektiv skatt

Redovisat resultat före skatt	-6 454 189	-104 982 859
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	1 329 563	21 626 469
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	0	-14 368 265
Ej skattepliktiga intäkter	0	-2 060
Nedskrivning/återföring av nedskrivning aktier i dotterbolag	-408 739	0
Ej avdragsgillt negativt räntenetto	-920 824	-7 256 144
Övriga skattemässiga justeringar	0	0
	0	0

20250131085712

Heimstaden Fastigheter AB
Org.nr. 559063-8580

Noter till balansräkningen

Not 8 Andelar i koncernföretag

Företag Organisationsnummer	Säte	Antal/Kap. andel %	2024-12-31 Redovisat värde	2023-12-31 Redovisat värde
Heimstaden Strömmen AB		33 500		
556348-1471	Malmö	100%	0	1 121 830 308
Heimstaden Drotsen AB		500		
559213-3879	Malmö	100%	4 485 378	869 548
Heimstaden Samariten AB		250		
559244-4763	Malmö	80%	47 065 100	47 065 100
Heimstaden Skerry AB		0		
559270-2962	Malmö	0%	0	0
			51 550 478	**1 169 764 956**

Ingående anskaffningsvärde	1 239 513 816	1 169 538 816
Lämnade tillskott	5 600 000	70 000 000
Årets försäljningar	0	-25 000
Fusion	-1 050 097 278	0
Utgående anskaffningsvärde	195 016 538	1 239 513 816

Ingående nedskrivningar	-69 748 860	0
Årets nedskrivningar	-1 984 170	-69 748 860
Fusion	-71 733 030	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-143 466 060	-69 748 860
Utgående redovisat värde	51 550 478	1 169 764 956

Not 9 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående fordringar	8 688 626	105 696 924
Tillkommande fordringar	6 889 063	0
Avgående fordringar	0	-97 008 298
Utgående ackumulerade fordringar	15 577 689	8 688 626

Not 10 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.

	2024-12-31	2023-12-31
Finansiella tillgångar		
Andelar i koncernföretag	51 550 478	1 169 764 956
Fordringar hos koncernföretag	121 974 215	8 688 626
	173 524 693	1 178 453 582
Finansiella skulder		
Leverantörsskulder	0	1 240
Skulder till koncernföretag	3 566 290	1 177 920 924
	3 566 290	1 177 922 164

Not 11 Skulder till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående lån	142 409 038	1 214 531 068
Nya lån	0	0
Amorteringar	-138 892 748	-1 072 122 030
	3 516 290	142 409 038

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna driftskostnader	12 500	0
	12 500	0

20250718066773

Heimstaden Fastigheter AB
Org.nr. 559063-8580

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	0	0
Pantsatta aktier i dotterbolag	0	869 548

Not 13 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelser	0	0

Not 14 Koncernförhållande

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

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

Not 15 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har identifierats.

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

Docusign Envelope ID: 18AF80BF-40C2-44FB-917D-C91F8C54A388

Heimstaden Fastigheter AB
Org.nr. 559063-8580

20250731006774

Not 16 Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står:	
balanserat resultat	176 350 093
årets resultat	-6 454 189
	169 895 904
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	169 895 904
	169 895 904

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Signed by:
Patrik Hall
C043B32652384A5...
Patrik Hall
Ordförande

DocuSigned by:
Tobias Grönvall
7637CEB7F6C54D7...
Tobias Grönvall
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Signed by:
Jonas Svensson
4B24C933CD91419...
Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

20250718065775

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden Fastigheter AB, org.nr 559063-8580

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heimstaden Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Heimstaden Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Fastigheter 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.

Penneo dokumentnyckel: TAOVJ-FOVNU-142C7-TL30G-90H83-8JICB

20250718065776

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 Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: TAOVJ-F0VNU-142C7-TL30G-90H83-8JICB

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 (SSN-validerad)
Auktoriserad revisor
Serienummer: 1f0e4606d25e3e[...]2855b4bcb1654
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-06-25 10:56:29 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: TAOVJ-F0VNU-142C7-TL30G-90H83-8JICB

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Signer Events	Signature	Timestamp
Patrik Hall Patrik.Hall@heimstaden.com CEO Security Level: Email, Account Authentication (None)	Signed by: Patrik Hall C043B32652384A5...	Sent: 6/24/2025 4:50:30 PM Viewed: 6/24/2025 6:11:11 PM Signed: 6/24/2025 6:12:29 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 178.31.223.185

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 6d9e7370-2524-599e-9dab-36c865147ae7
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/24/2025 6:10:21 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/24/2025 6:11:11 PM
ID: c1cc97bc-e7e8-4929-a9eb-8aa519e32445

Paul Spina paul.spina@heimstaden.com Chief Asset Management & Development Officer Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: Paul Spina 01CA9CA210134CA...	Sent: 6/24/2025 4:50:30 PM Viewed: 6/24/2025 4:52:21 PM Signed: 6/24/2025 4:52:34 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address:
2603:6000:9f40:d8:616c:8036:5d9c:a21a
Signed using mobile

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: MitID
Transaction Unique ID: 0f51118d-6f07-57b9-88ee-838c2f4ee1d4
Country or Region of ID: DK
Result: Passed
Performed: 6/24/2025 4:52:03 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via Docusign

Thomas Alexander Hansen thomas.hansen@heimstaden.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	Signed by: Thomas Alexander Hansen 6CE9FBA620754A9...	Sent: 6/24/2025 4:50:31 PM Viewed: 6/24/2025 4:59:10 PM Signed: 6/24/2025 4:59:38 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 77.16.77.147
Signed using mobile

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Norway
Transaction Unique ID: c5ad4df0-6c98-596b-a880-b68c356a4ac8
Country or Region of ID: NO
Result: Passed
Performed: 6/24/2025 4:58:52 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/24/2025 4:59:10 PM
ID: c8efd2ce-3c89-4995-ab99-47a258878634

20250718067781

Signer Events	Signature	Timestamp
Tobias Grönvall tobias.gronvall@heimstaden.com Head of Finance Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: Tobias Grönvall 7637CEB7F6C54D7...	Sent: 6/24/2025 4:50:31 PM Viewed: 6/24/2025 4:51:32 PM Signed: 6/24/2025 4:54:18 PM
	Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 212.247.200.51	

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 874648b4-1f52-57c4-9316-caeda911d6be
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/24/2025 4:51:15 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via Docusign

Jonas Svensson jonas.svensson@se.ey.com CEO Security Level: Email, Account Authentication (None)	Signed by: Jonas Svensson 4B24C933CD91419...	Sent: 6/25/2025 6:25:49 AM Viewed: 6/25/2025 11:02:17 AM Signed: 6/25/2025 12:56:51 PM
	Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 147.161.150.95	

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: fd2d366b-55d1-56ca-8fe7-7db183015787
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/25/2025 9:57:49 AM

Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: fd2d366b-55d1-56ca-8fe7-7db183015787
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/25/2025 11:01:55 AM

Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: fd2d366b-55d1-56ca-8fe7-7db183015787
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/25/2025 11:32:54 AM

20250718065782

20250718067783

Signer Events	Signature	Timestamp

Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: fd2d366b-55d1-56ca-8fe7-7db183015787
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/25/2025 12:28:15 PM

Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 3f99d214-1a3e-5bb4-9ac7-f59a92385856
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/25/2025 2:53:08 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/25/2025 12:56:50 PM
ID: f0dc2828-3e57-4409-aa12-8644e4e4cc64

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

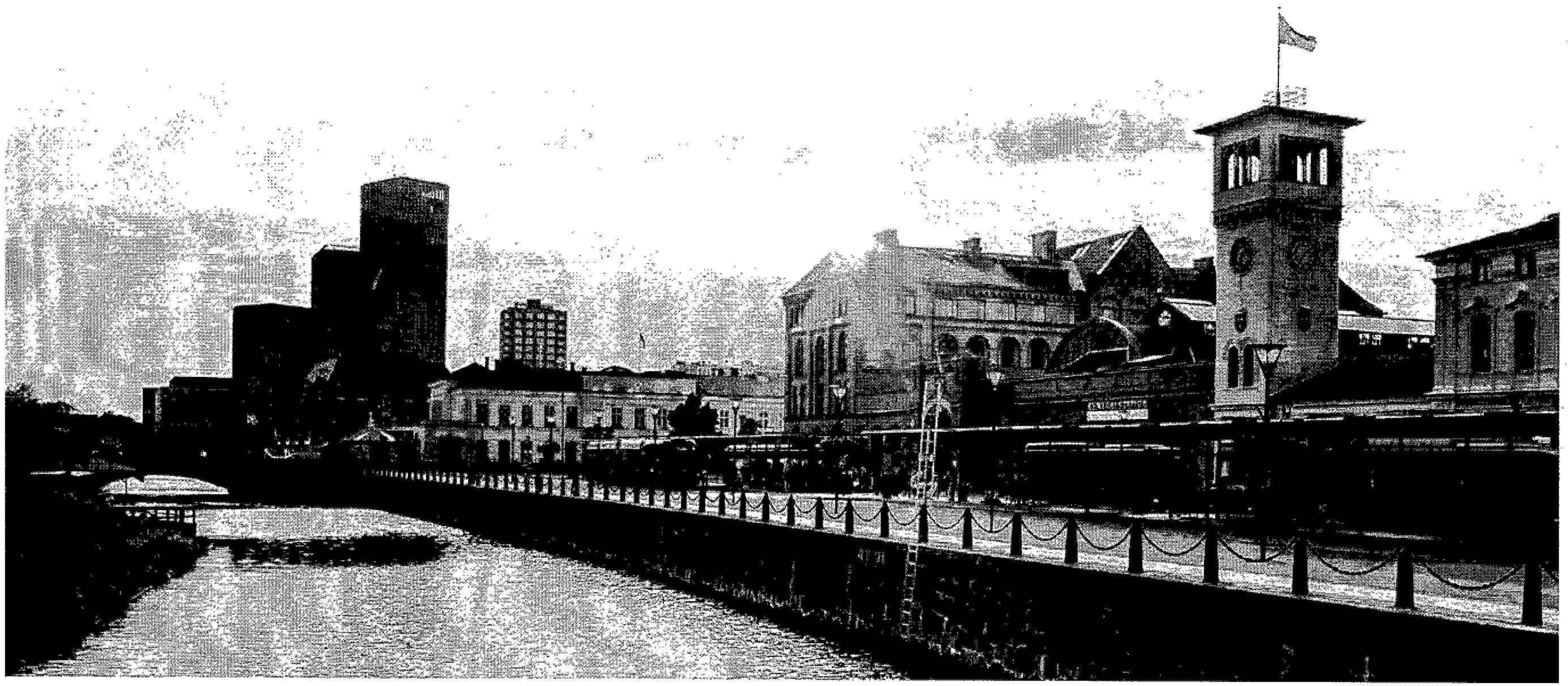
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	6/24/2025 4:11:07 PM
Envelope Updated	Security Checked	6/24/2025 4:43:39 PM
Envelope Updated	Security Checked	6/24/2025 4:43:39 PM
Envelope Updated	Security Checked	6/24/2025 4:43:39 PM
Envelope Updated	Security Checked	6/24/2025 4:43:39 PM
Certified Delivered	Security Checked	6/25/2025 11:02:17 AM
Signing Complete	Security Checked	6/25/2025 12:56:51 PM
Completed	Security Checked	6/25/2025 12:56:51 PM

Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

2025082502869

Heimstaden

Årsredovisning, bolagsstyrnings- och hållbarhetsrapport 2024



952841/25
ekl

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

Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

List of Signatures

Item 3.1 - HST_SE24_Signing Version_270225.pdf

Name	Method	Signed at
JONAS SVENSSON	BANKID	2025-02-27 18:00 GMT+01
Krogsbøl, Helge	BANKID	2025-02-27 17:29 GMT+01
Giverholt, John	BANKID	2025-02-27 16:33 GMT+01
Tollefsen, Ivar Erik	BANKID	2025-02-27 16:32 GMT+01
FREDRIK REINFELDT	BANKID	2025-02-27 16:30 GMT+01
Landsnes, Bente Avnung	BANKID	2025-02-27 18:06 GMT+01

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

External reference: F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502870

Innehåll

Om Heimstaden	3	Årsöversikt	7	Bolagsstyrningsrapport	29	Hållbarhetsredovisning	38	Finansiell information	117
Portföljöversikt	3	VD-ord	7	Övergripande information	30	Om denna rapport	39	Koncernredovisning	119
Året i korthet	4	Genomgång av året	10	Bolagsstyrningsstruktur	31	Allmän information	40	Moderbolagets finansiella rapporter	169
Höjdpunkter kvartal	5	Alternativa nyckeltal	24	Bolagsstyrning, Risk och		Miljöinformation	49	Förslag till vinstdisposition och	
Strategi	6	Heimstaden AB Fristående		Regelefterlevnad	35	Social hållbarhet	80	underskrifter	181
		Finansiella Nyckeltal	26			Bolagsstyrningsinformation	104	Revisionsberättelse	182
						Tillägg	111	Kvartalsmässig finansiell information	187

Cover photo: Malmö
Credit: Shutterstock

Förvaltningsberättelse och finansiell information

Heimstaden AB är ett publikt bolag med organisationsnummer 556670-0455 med säte i Malmö, Sverige.

Denna rapport innehåller framåtblickande information baserad på nuvarande förväntningar från Heimstadens ledning. Ingen garanti kan ges för att dessa förväntningar kommer att uppfyllas, och framtida resultat kan variera betydligt jämfört med vad som presenteras här, baserat på bland annat föränderliga ekonomiska, marknads- och konkurrensvillkor, förändringar i lagkrav och andra politiska åtgärder samt valutasvängningar.

Årsredovisningen publiceras på svenska och engelska. Den svenska versionen är original och har granskats av Heimstadens revisor. Siffror inom parantes avser motsvarande period föregående år om inte annat anges.

Förvaltningsberättelsen omfattas av sidorna 2–4, 6, 19–22, 36. Hållbarhetsrapportens omfattning enligt årsredovisnings lagen beskrivs på sidan 38. Den formella årsredovisningen omfattas av sidorna 2–4, 6, 19–22, 36, 117–181 och har granskats av en extern revisor.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A184117A90C4F3592E9F171BBAA2909

Heimstaden är ett ledande europeiskt bostadsfastighetsbolag som äger Heimstaden Bostad, tillsammans med långsiktiga institutionella investerare som delar delar synen på långsiktiga och hållbara investeringar.

[1] *Partnerskapet Heimstaden Bostad/Allianz omfattar en del av den svenska och tyska portföljen. Konsolideras som koncernbolag.*

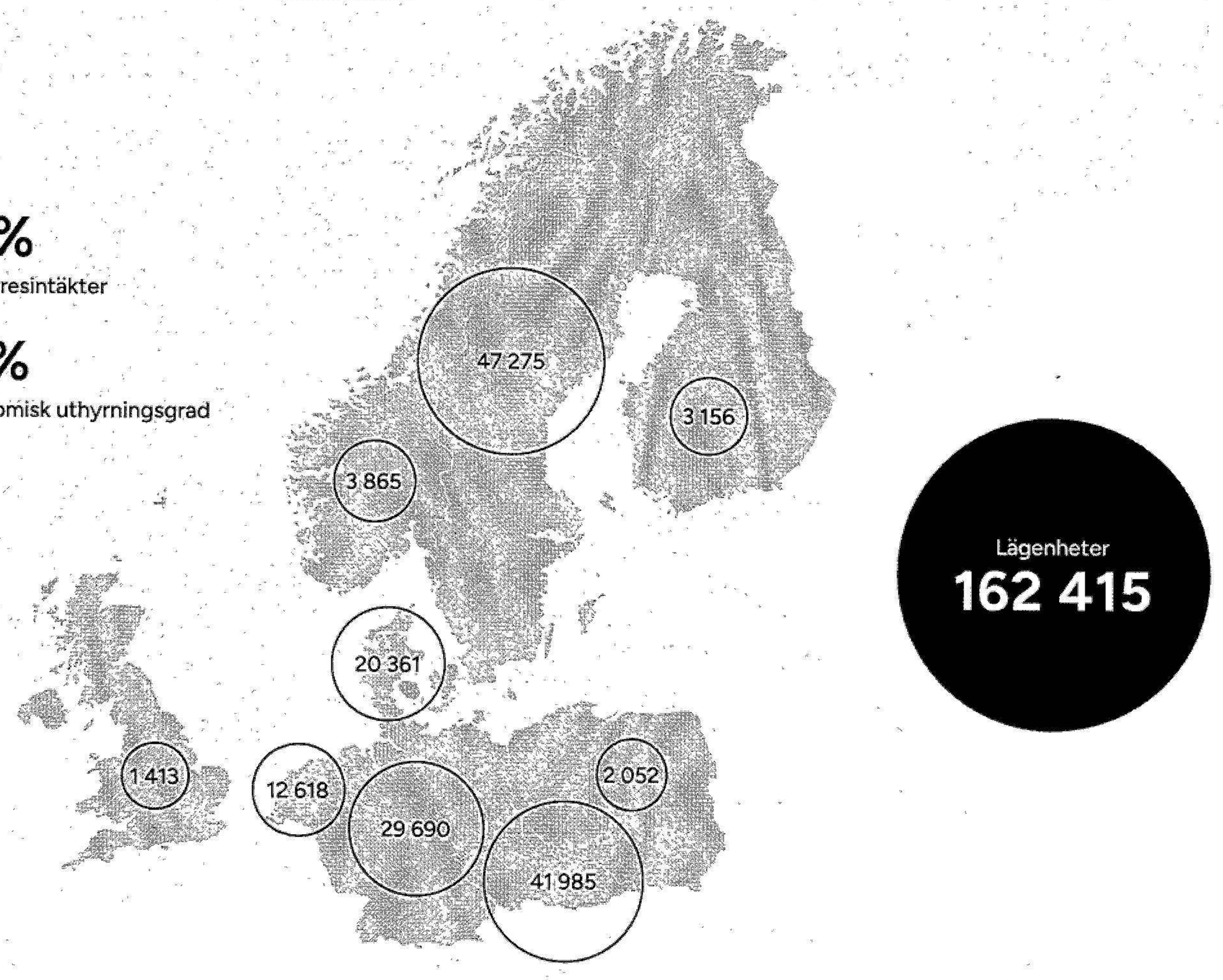
Portföljöversikt

335 422
Verkligt värde, miljoner SEK

58,0%
Reglerade hyresintäkter

92,7%
Andel bostäder av verkligt värde

98,5%
Verklig ekonomisk uthyrningsgrad



Lägenheter
162 415

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

Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502871

Året i korthet

- De fundamentala faktorerna inom bostadsfastigheter förblev starka, vilket återspeglas i en hyrestillväxt i jämförbart bestånd på över 5%, en verklig ekonomisk uthyrningsgrad som på årsbasis närmar sig 99% och över 70% i överskottsgrad på rullande 12-månadersbasis
- Fastighetsvärdet ökade med 2,6% på årsbasis drivet av ett förbättrat driftsnetto till följd av en stark förvaltningsverksamhet i kombination med värdehöjande investeringar i befintligt bestånd
- Under året uppgick försäljningsvärdet från bolagets privatiseringsplan till 7 599 miljoner SEK, då 1 673 lägenheter, fördelat över fem marknader, såldes med en premie på 26,1% mot bokfört värde
- Bolaget återvände till kapitalmarknaden och emitterade obligationer på 14 360 miljoner SEK genom fem transaktioner i syfte att hantera skuldförfall och förbättra riskprofilen
- Fortsatt god tillgång till bankfinansiering med upptagna volymer om totalt 27 500 miljoner SEK, inklusive en hållbarhetslänkad kreditfacilitet på 725 miljoner EUR i den nederländska portföljen
- För dotterbolaget Heimstaden Bostad justerade Fitch utsikterna för kreditbetyget från negativa till stabila i januari 2025, efter att ha nedgraderat betyget till 'BBB-' från 'BBB' i första kvartalet 2024
- Stabilisering av kreditnyckeltal, däribland S&P-definierad belåningsgrad (LTV) och räntetäckningsgrad (ICR)
- S&P inledde bevakning av Heimstaden AB och gav bolaget kreditbetyg "B-" med negativa utsikter. I januari 2025 nedgraderade Fitch kreditbetyget till "B-" med negativa utsikter.

15,9 miljarder
Hyresintäkter (årliga), SEK

4,4%
Årsbaserad tillväxt (YoY)

7,6 miljarder
Total försäljning privatisering (R12), SEK

26,1%
Premie mot bokfört värde (privatisering)

HUVUDNYCKELTAL

		2024	2023	2022	2021	2020
Finans						
Hyresintäkter	miljoner SEK	15 919	15 253	13 204	9 027	6 600
Årsbaserad tillväxt	%	4,4	15,5	46,3	36,8	35,7
Driftnetto (NOI)	miljoner SEK	11 188	10 278	10 757	5 575	3 867
Överskottsgrad (NOI margin)	%	70,3	67,4	65,2	61,8	58,6
Investeringar i fastigheter	miljoner SEK	5 608	8 353	10 190	5 439	2 746
Fastighetsportfölj						
Verkligt värde fastigheter	miljoner SEK	335 422	320 607	351 337	305 668	144 428
Värdeförändring	%	2,6	-7,1	-1,2	7,7	5,8
Lägenheter	Antal	162 415	161 553	160 003	149 948	103 315
Verklig ekonomisk uthyrningsgrad, lägenheter	%	98,5	98,3	98,4	97,8	97,5
Hyrestillväxt i jämförbart bestånd[1]	%	5,6	5,1	5,4	2,5	3,6
Nyckeltal						
Nettobelåningsgrad (Net LTV)[2]	%	56,4	58,9	53,6	51,0	44,4
Nettoskuld / totala tillgångar	%	51,0	51,5	46,4	43,9	39,8
Räntetäckningsgrad (ICR)[2]	Multipel	1,9	1,8	2,8	3,2	2,8
Hållbarhetsmått						
Förenligt med EU taxonomin CCM Omsättning	%	26	16	16	--	--
Förenligt med EU taxonomin CCM CapEx	%	23	26	11	--	--
Väderkorrigerad energiintensitet	kWh/m²	117	135	147	--	--
Växthusgasintensitet scope 1 och 2	kg CO_2/m²	15	19	24	--	--

[1] *Den årliga hyrestillväxten i jämförbart bestånd representerar genomsnittlig tillväxt per kvartal.*
[2] *Upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). För definitioner, se Alternativa nyckeltal.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Kv4 Kvartalets höjdpunkter

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år om inte annat anges.

- Hyrestillväxt i jämförbart bestånd om 5,3% (5,6%) och hyresintäkter på 4 083 miljoner SEK (3 850)
- Överskottsgraden förbättrades till 70,2% (66,0%) och överskottsgraden R12 var 70,3% (67,4%)
- Fortsatta förbättringar i den underliggande verksamheten bidrog till ett ökat fastighetsvärde om 0,7% (-1,5%)
- Försäljningar relaterade till privatiseringsplanen uppnådde 2 379 miljoner SEK (876) för kvartalet, med 530 (206) sålda lägenheter till 24% (31%) premie mot bokfört värde
- Verklig ekonomisk uthyrningsgrad om 98,6% (98,4%)
- Nettobelåningsgrad (Net LTV) om 56,4% (58,9%) och räntetäckningsgrad (ICR) om 1,9x (1,8x)
- Heimstaden AB utfärdade i januari 2025 seniora icke-säkerställda räntejusterade obligationer på 750 miljoner SEK och seniora icke-säkerställda obligationer med fast ränta på 430 miljoner EUR, som en del av en skuldhanteringsåtgärd gällande särskilda SEK- och EUR-förfall

HUVUDNYCKELTAL

		Kv4 2024	Kv3 2024	2024	Kv4 2023	2023
Hyresintäkt	miljoner SEK	4 083	4 017	15 919	3 850	15 253
Driftnetto	miljoner SEK	2 867	2 934	11 188	2 540	10 278
Överskottsgrad	%	70,2	73,0	70,3	66,0	67,4
Hyrestillväxt i jämförbart bestånd	%	5,3	6,3	5,6	5,6	5,1
Verklig ekonomisk uthyrningsgrad	%	98,6	98,7	98,5	98,3	98,2
Verkligt värde fastigheter	miljoner SEK	335 422	331 939	335 422	320 607	320 607
Värdeförändring	miljoner SEK	2 209	740	8 554	-5 323	-10 385
Värdeförändring	%	0,7	0,8	2,6	-1,5	-7,1
Investeringar i fastigheter	miljoner SEK	1 804	1 298	5 608	2 240	8 353
Genomsnittligt direktavkastningskrav[1]	%	3,66	3,69	3,66	3,53	3,53
Förvärv	miljoner SEK	173	–	3 055	835	2 985

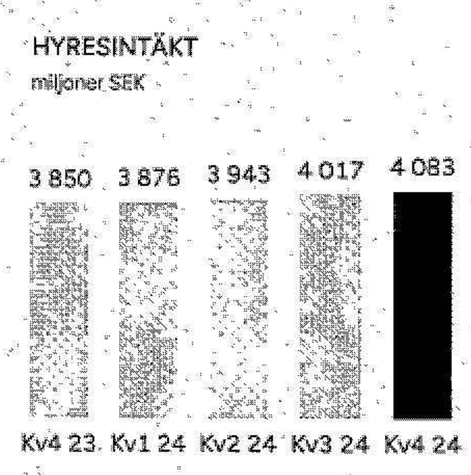
[1] *Värderingsavkastningen motsvarar det löpande nettoförvaltningsresultatet på en normaliserad basis, bedömt av värderaren i förhållande till värderingen av den aktuella fastigheten*

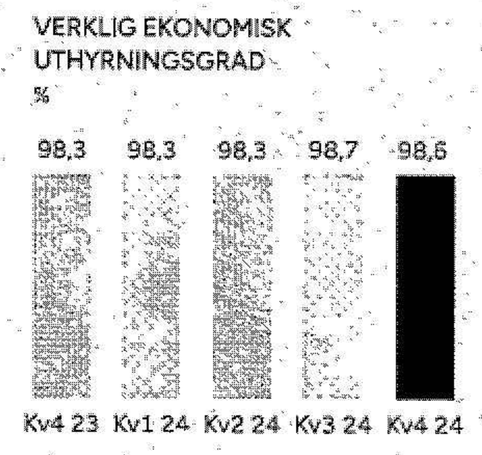
5,3%
Hyrestillväxt i jämförbart bestånd

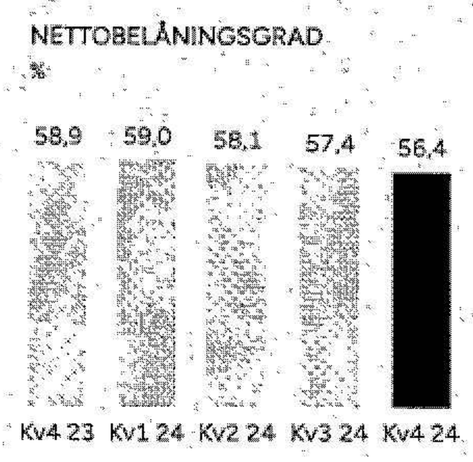
98,6%
Verklig ekonomisk uthyrningsgrad

70,2%
Överskottsgrad (Kv4)

2,4 miljarder
Försäljning privatisering (Kv4), SEK







This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502872

Strategi (ESRS 2 SBM-1)

Mer än bara omtänksamma boende

Heimstaden Bostads affärsmodell bygger på att förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter i syfte att optimera värdeutvecklingen för våra ägare samtidigt som vi erbjuder omtänksamma boenden till våra hyresgäster. Heimstaden Bostad har en fullt integrerad, skalbar operativ plattform och en diversifierad fastighetsportfölj i attraktiva europeiska marknader med växande ekonomier och fördelaktiga demografiska förhållanden.

Som stor hyresvärd förstår vi påverkan vi har på människors liv och ansvaret vi har att erbjuda trygga och inkluderande bostäder. Heimstaden Bostad fokuserar på kundnöjdhet genom att leverera effektiv och högklassig service tillsammans med välskötta bostäder. Verksamma på reglerade nordeuropeiska marknader, med starkt skydd för hyresgästernas rättigheter, minskar sociala och bolagsstyrningsrelaterade risker och bekräftar vårt åtagande om ansvarsfull fastighetsförvaltning.

Utöver att erbjuda omtänksamma boenden är vi dedikerade till att bidra med hållbara och långvariga insatser för samhället. Detta engagemang stöds genom att främja en stimulerande arbetsmiljö för våra cirka 2 000 medarbetare och genom att ge service åt våra över 300 000 hyresgäster.

Fortsatt efterfrågan på omtänksamma boenden

Fastighetssektorn befinner sig i en transformativ period, präglad av makroekonomisk och geopolitisk osäkerhet. Även om kostnadseffektivitet och solid förvaltningsverksamhet alltid varit avgörande för lönsamheten, så har de senaste två åren visat hur förändringstakten ökat vår förmåga att förbättra produktiviteten i den löpande verksamheten.

Mot bakgrund av det skärpte vi vårt fokus på effektivitet och finjusterade strategin för allokering av kapital med ett disciplinerat förhållningssätt till värdeskapande för aktieägarna, parallellt med en välavvägd finansiell riskhantering. Samtidigt har den snabbare förändringstakten visat potential för fortsatt effektivisering samt möjlighet att dra nytta av den teknologiska utvecklingen.

Bostadsfastigheter som fortsatt attraktiv investering

Bostadsfastigheter fortsätter att vara en attraktiv investering. Till skillnad från de flesta industrier så går det inte att digitalisera bort ett boende och antaganden om framtida efterfrågan kan göras med stor tillförlitlighet givet hur de demografiska och socioekonomiska trenderna utvecklas. Långsiktiga strukturella trender såsom urbanisering och allt mindre hushåll fortsätter att driva efterfrågan på bostäder. Ett begränsat utbud och brist på nyproduktion stärker ytterligare vår verksamhet. Som ett resultat förväntas hyrestillväxten överstiga inflationen och fastighetsvärden återhämta sig från de senaste årens löneutveckling och inflation.

Kärnvärderingar

Dare
Omfamna förändring utan att kompromissa med våra övertygelser – gör din röst hörd och möt utmaningar direkt.

Care
Prioritera samhälle, partners, kunder och medarbetare – samarbeta för att hitta hållbara lösningar.

Share
Dela kunskap och ge support till andra. Var genuin, öppen och ärlig i kommunikation och agerande.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

VD-ord

Ökad medvind drivet av starka marknadsfundament

Helge Krogsbøl
Co-CEO
Heimstaden AB

Christian Fladeland
Co-CEO & Chief Investment Officer
Heimstaden AB

Efter återöppningen av kapitalmarknaden är fokus helt och hållet på motståndskraft i förvaltningen och Heimstadens förvaltning är branschledande.

Exceptionell förvaltning
Under 2024 uppnådde Heimstadens dotterbolag, Heimstaden Bostad, ett imponerande förvaltningsresultat, med fortsatt stark hyrestillväxt trots minskade KPI-siffror som återspeglade en återgång i portföljen. En nästan full uthyrningsgrad stödde detta resultat, med en hyrestillväxt i jämförbar portfölj som översteg 5% för helåret.

På kostnadssidan minskade driftkostnaderna med 3,5% på helårsbasis. Vårt fokus på att kontinuerligt förbättra effektiviteten resulterade i en rad operativa initiativ och organisationsförändringar som förde oss närmare våra hyresgäster samtidigt som vi bibehöll högkvalitativ service till en lägre kostnad. Detta inkluderade investeringar i teknologi och automatisering när vi utökade vårt digitala tjänsteutbud för att förenkla tillgången till information och serviceärenden för hyresgäster. Som resultat uppnådde vi en nettokostnadsminskning om 228 miljoner SEK i relation till våra befintliga fastigheter under året.

Vår överskottsgrad var vid årsslutet uppe på en rekordnivån 70,3% på en rullade 12 månaders basis. Denna prestation understryker vår förmåga att leverera hållbar intäktstillväxt samtidigt som vi behåller en beständig kostnadskontroll.

Återhämtade fastighetsvärden
För Heimstaden Bostad utgjorde intäktstillväxten grunden för årets värdeutveckling, och vid utgången av 2024 låg ökningen på 2,7% på årsbasis. Bostadsfastigheter fortsätter att utmärka sig tack vare deras inneboende koppling till privata bostäder, vilket erbjuder värdeegenskaper som går utöver att enbart vara en investeringstillgång. För vår portfölj har detta resulterat i en återhämtning av fastighetsvärden som blir mer konsekvent över olika marknader.

Med allt fler bostadsmarknader med värderingar uppe på rekordnivåer och fortsatt momentum i intäktstillväxten förväntar vi oss fortsatt ökning av värderingarna under kommande kvartal, trots

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502873

"Under 2024 visade Heimstaden portfölj sin förmåga att leverera ett starkt resultat i den högre räntemiljön, och det momentum som föreligger i hyrestillväxten kommer att driva den fortsatta värdeåterhämtningen."

geopolitiska spänningar och makroekonomisk osäkerhet.

Privatiseringsprogram enligt plan

Eftersom bostadspriserna visat sig vara mindre räntekänsliga och mer beroende av dynamiken mellan utbud och efterfrågan, har vår privatiseringsplan i Heimstaden Bostad fortsatt att leverera fina resultat och är på god väg att uppnå försäljningsmålet om 20 000 miljoner SE vid slutet av 2025. Försäljningar kopplade till privatiseringen ökade ytterligare under 2024, då årliga försäljningar nådde ett uppskattat värde av 7 599 miljoner SEK med 1 673 sålda lägenheter till en premie på 26,1% mot bokfört värde över fem marknader. Sedan start har programmet sammanlagt genererat bruttointäkter på 8 787 miljoner SEK, vilket frigjort 4 986 miljoner SEK för skuldreducering och skuldhantering.

Återgång till Kapitalmarknaden

Under första halvan av 2024 var kapitalmarknaderna mindre konkurrenskraftiga för Heimstaden Bostad jämfört med alternativa finansieringskällor. Med närvaro i nio länder fortsatte vår diversifierade portfölj att möjliggöra säkerställd finansiering till attraktiva villkor, med en bruttovolym av nya lån som uppgick till 27 500 miljoner SEK.

Under andra halvan av 2024 återinträdde Heimstaden Bostad på kapitalmarknaderna och återupprättade sina SEK- och EUR-kurvor. Vår emissionsaktivitet inkluderade flera SEK-denominerade icke-säkerställda seniora obligationer, följt av en 500 miljoner EUR senior obligation med en prissättning på MS+175 som fungerar som ny referenspunkt för Bolaget. Vi avslutade året med en marknadsavgörande transaktion och återöppnade hybridmarknaden genom en ny hybridemission, den första emissionen av hybridskuld på den europeiska fastighetsmarknaden sedan slutet av 2021.

Genom aktiv skuldhantering och tydliggörande av portföljens intäktstillväxtpotential, reviderade Fitch Ratings sina utsikter för Heimstaden Bostad kreditbetyg 'BBB-', från negativ till stabil. Vi ser detta som en bekräftelse på att Heimstaden Bostad kontinuerligt levererar enligt våra riktlinjer – med starkare operativa resultat än någonsin, supporterat av solida kreditmått. Framöver är vi fast beslutna att vidta ansvarsfulla åtgärder för att återgå till betyget 'BBB'.

Förstärkning av Heimstadens finansiella position

I januari 2025 vidtog Heimstaden proaktiva åtgärder för att stärka sin förfalloprofil. Detta omfattar inlösen av utestående obligationer med förfall 2025 och 2026, samtidigt som två icke-säkerställda obligationer emitterades: 750 miljoner SEK med förfall i juli 2028 och 430 miljoner EUR med förfall i januari 2030. Refinansieringen stöddes ytterligare av försäljningen av tre danska utvecklingsprojekt. Den framgångsrika transaktionen säkerställer att Heimstaden bibehåller finansiell flexibilitet att skapa långsiktigt värde och dra nytta av den pågående NAV-tillväxten i Heimstaden Bostad.

Hållbarhet integrerad i hela verksamheten

Hållbarhet handlar om mer än att enbart leva upp till våra värderingar – det är också en viktig faktor för långsiktigt värdeskapande. Genom att fokusera på hållbara investeringar och lösningar stärker vi vår operativa effektivitet, förbättrar vårt värdeskapande för hyresgästerna och höjer värdet på våra tillgångar. Under 2024 säkrade vi återigen betyget "Försumbar Risk" från Sustainalytics, bekräftade 'B'-betyget från CDP samt inkluderades i Sustainalytics 2024 "ESG Global 50 Top-Rated Companies List". Dessa utmärkelser belyser vårt starka engagemang för transparens, ansvarstagande och kontinuerliga framsteg inom hållbarhet.

Vår sociala handlingsplan är ett strategiskt ramverk för att driva social hållbarhet genom att fokusera på tre huvudområden: medarbetare, kunder och samhälle. Vi har satt upp tydliga mål, vilka bland

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

"Jag är djupt imponerad av våra medarbetares engagemang och hårda arbete, som har varit instrumentalt för att uppnå ett stabilt operationellt resultat och betydelsefulla sociala bidrag under året. Kunden står alltid i fokus i vår strävan att leverera omtänksamma boenden."

annat inkluderar att fram till 2026 omvandla 5 000 lägenheter till sociala kontrakttill stöd för samhällsgrupper i social utsatthet. Dessutom är vi beslutna att skapa minst 240 inkluderande arbetstillfällen fram till 2026.

I år rapporterar Heimstaden Bostad enligt EU:s direktiv om företagens hållbarhetsrapportering (CSRD), med stöd av de EU:s standarder för hållbarhetsrapportering, ett år före det att lagstiftningen för effekt gentemot Bolaget. Denna prestation markerar en betydande milstolpe i att ge en tydlig och heltäckande bild av våra initiativ, och visar på effekten av våra aktiviteter över hela värdekedjan.

Efterlevnad och risk

God bolagsstyrning och orubblig integritet är grundläggande för vår plattform. Att bygga och upprätthålla förtroendet hos våra intressenter är avgörande, och vi förfinar ständigt våra rutiner för bolagsstyrning för att säkerställa tydlighet och transparens. Under 2024 ökade vi den interna medvetenheten och införde obligatoriska utbildningar för våra medarbetare, vilket säkerställer att en robust bolagsstyrning är djupt integrerad i hela organisationen.

Att lyssna på hyresgäster

Att lyssna på våra hyresgäster är en förutsättning för att vi ska kunna fortsätta förbättra oss. Vi bibehåller en öppen kommunikation genom regelbundna undersökningar och återkopplingsmekanismer. Under 2024 fortsatte vi att erbjuda möjligheter för hyresgäster att komma i kontakt med oss på ett lättillgängligt sätt genom bland annat nöjdhetsundersökningar, MyHome-portalen och kundsupport via flera kanaler.

Dessutom hjälper våra Customer Score Cards oss att bevaka kundnöjdhet och följa upp viktiga nyckeltal (KPI:er) på tvärs av våra marknader. Denna värdefulla data driver våra kontinuerliga insatser för att förfina vårt värdeskapande, förbättra våra tjänster och fokusera på det som verkligen är viktigt för våra hyresgäster.

En arbetsplats för tillväxt och utveckling

Under 2024 fortsatte vi att främja en stöttande och inkluderande arbetsmiljö, där medarbetarnas engagemang, välbefinnande och utveckling står i centrum. Vi förbättrade vår utbildningsplattform för att erbjuda sömlös tillgång till personligt anpassade karriärutvecklingsmöjligheter, samtidigt som våra ledarskapsprogram stärkte våra chefer att övervinna utmaningar och driva innovation.

Våra medarbetare gör skillnaden

Avslutningsvis vill jag tacka våra ägare, hyresgäster och partners för deras fortsatta förtroende och stöd. Vi arbetar outtröttligt för att varje dag leverera omtänksamma boenden, vårda långsiktiga relationer med våra hyresgäster, lyssna på våra intressenter och skapa långsiktigt värde för våra ägare.

Framgången är ett bevis på våra medarbetares engagemang och talang som ständigt tar verksamheten till nya höjder och säkerställer vår position som ledande aktör inom europeisk fastighetsförvaltning.

Helge Krogsbøl
Co-CEO
Heimstaden AB

Christian Fladeland
Co-CEO & Chief Investment Officer
Heimstaden AB

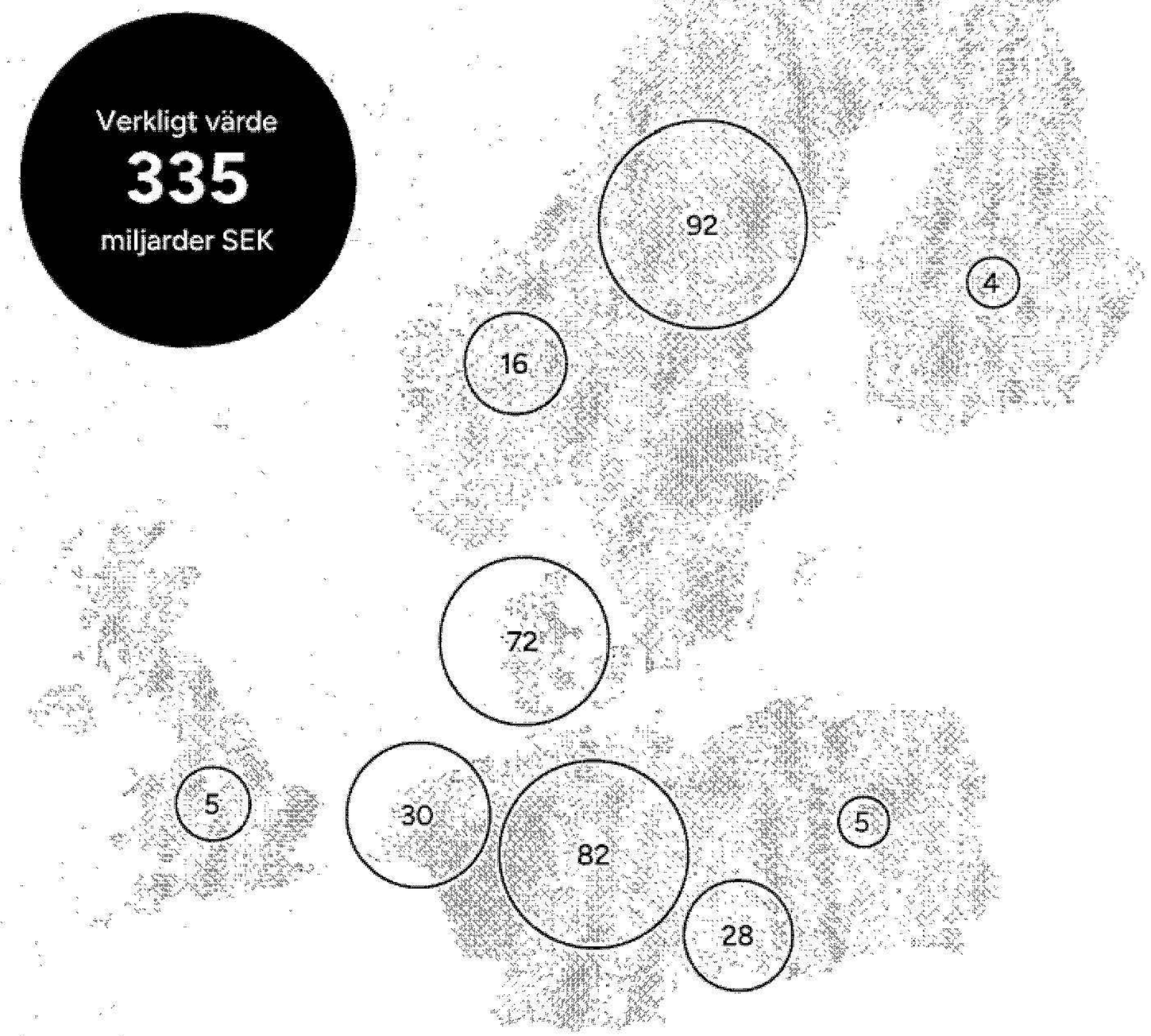
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502874

Genomgång av året

Länder	Verkligt värde, miljoner SEK	Bostäder[1]	Verkligt värde/kvm, SEK[1]	Bostadsyta[2], %	Hyresintäkter från reglerade marknader[3], %	Verklig ekonomisk uthyrningsgrad, %
Sverige	92 128	47 275	27 890	90,3	100,0	99,1
Tyskland	81 925	29 690	41 080	91,1	100,0	99,7
Danmark	72 433	20 361	36 330	94,2	15,1	98,3
Nederländerna	30 256	12 618	30 926	98,4	59,1	99,7
Tjeckien	28 406	41 985	11 065	96,3	22,2	96,3
Norge	16 377	3 865	82 422	86,8	0,0	99,0
Storbritannien	5 343	1 413	59 966	97,7	3,0	91,5
Polen	4 701	2 052	45 305	95,3	0,0	92,0
Finland	3 852	3 156	20 628	95,8	0,0	95,0
Totalt	**335 422**	**162 415**	**29 401**	**92,7**	**58,0**	**98,5**

[1] *Bostadsfastigheter*
[2] *Baserat på verkligt värde*
[3] *Hyresintäkter*



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Översikt förvaltning

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år om inget annat anges.

Intäkter

Hyresintäkter för helåret ökade med 4,4% till 15 919 miljoner SEK (15 253), främst drivet av årliga indexeringar, hyreshöjning vid omflytt samt investeringar i fastigheterna. Färdigställande av nyproduktion bidrog ytterligare till hyrestillväxt då 3 236 lägenheter färdigställdes i sju marknader, vilket bidrog med en estimerad hyresintäkt om 452 miljoner SEK.

Hyresintäkterna för det fjärde kvartalet ökade med 6,0% till 4 083 miljoner SEK (3 850), i huvudsak drivet av årliga indexeringar, hyreshöjning vid omflytt samt investeringar i fastigheterna. Cirka 91,9% (92,0%) eller 3 754 miljoner SEK (3 541) avsåg bostadshyror, medan de resterande 8,1% kom från lokalhyror, garage/parkering och andra hyror.

Serviceintäkter

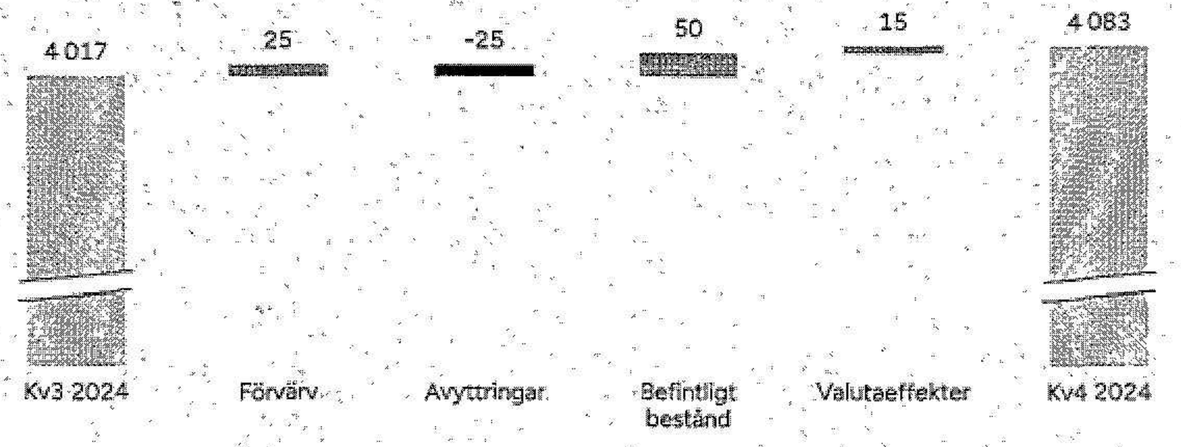
Serviceintäkter som betalas av kunder förblev stabila på 471 miljoner SEK (431) för kvartalet och 1 712 miljoner SEK (1 750) på årsbasis.

HYRESINTÄKTER

miljoner SEK	Kv4 2024	Kv3 2024	Kv2 2024	Kv1 2024	Kv4 2023
Sverige	1 267	1 160	1 203	1 197	1 158
Tyskland	734	699	704	687	699
Danmark	899	895	903	884	895
Nederländerna	354	354	351	345	354
Tjeckien	463	427	453	428	427
Norge	175	180	184	182	180
Storbritannien	62	43	47	45	43
Polen	55	24	32	26	24
Finland	74	69	71	69	69
Summa	4 083	3 851	3 948	3 862	3 849

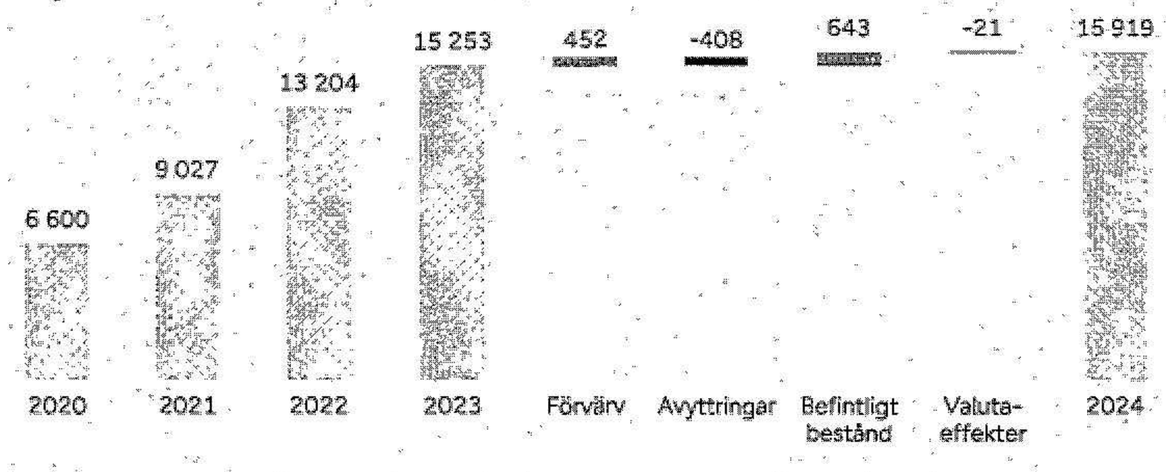
HYRESINTÄKTER (UTVECKLING AV HYRESINTÄKTER UNDER KVARTALET)

miljoner SEK



HYRESINTÄKTER (UTVECKLING HYRESINTÄKTER UNDER ÅRET)

miljoner SEK



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502875

Hyrestillväxt i jämförbart bestånd
Årlig hyrestillväxt i jämförbart bestånd uppgick till 5,6% (5,1%). Nyckelfaktorer var indexeringseffekter, förbättrad uthyrningsgrad, lägenhetsrenoveringar och hyreshöjningar.

Hyrestillväxten i jämförbart bestånd för det fjärde kvartalet uppgick till 5,3% (5,6%), och den jämförbara portföljen motsvarade 95,3% av den totala hyresintäkten. Cirka 2,9% av den kvartalsvisa tillväxten på 5,3% kom från indexjusteringar medan uthyrningsgrad stod för 1%, lägenhetsrenoveringar 0,7% och resterande från hyreshöjningar.

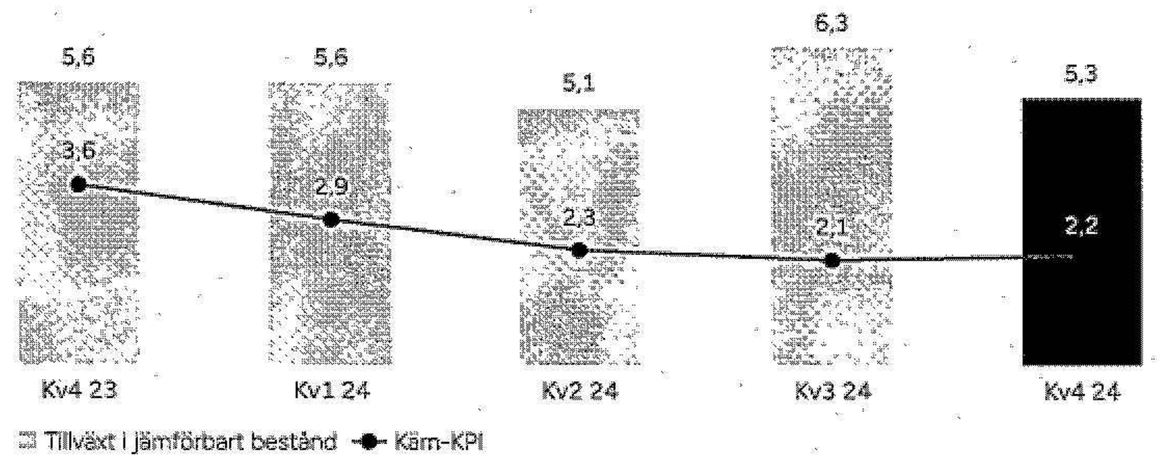
Detta är det femte kvartalet i rad som hyrestillväxten i jämförbart bestånd översteg den sammanvägda kärninflationen, som uppgick till 2,2% under det fjärde kvartalet. Detta visar ytterligare på Heimstaden Bostads förmåga att över tid generera hyrestillväxt som överträffar inflationen.

HYRESTILLVÄXT I JÄMFÖRTBART BESTÅND PER LAND

	Kv4 2024		Kv3 2024	Kv2 2024	Kv1 2024	Kv4 2023
	Hyrestillväxt (%)	Kärninflation	Hyrestillväxt (%)	Hyrestillväxt (%)	Hyrestillväxt (%)	Hyrestillväxt (%)
Sverige	5,3	1,6	5,9	5,0	6,8	5,2
Tyskland	4,7	3,0	7,0	5,7	5,2	8,5
Danmark	3,8	1,4	2,7	3,2	3,2	2,4
Nederländerna	6,5	3,8	7,7	6,4	6,1	4,6
Tjeckien	9,3	2,3	10,5	6,4	7,4	9,0
Norge	3,4	2,8	4,8	5,7	6,3	7,6
Storbritannien	7,1	3,3	42,3	4,9	6,8	5,3
Polen	3,1	4,4	9,7	7,8	13,0	N/A
Finland	5,8	1,6	8,3	7,6	5,9	4,5
Totalt	5,3	2,2	6,3	5,1	5,2	5,6

[1] *Storbritannien fick största delen av sin portfölj fardigställd under tredje kvartalet 2023, darmed representeras hyrestillväxten i tredje kvartalet 2024 i huvudsak av den ökade uthyrningen av nya tillgångar och stabilisering av uthyrningsgraden*

HYRESTILLVÄXT I JÄMFÖRBART BESTÅND
Jämfört med föregående år, %



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Verklig ekonomisk uthyrningsgrad

Den verklig ekonomiska uthyrningsgraden förbättrades på helårsbasis till 98,5% (98,3%). Den marginellt positiva utvecklingen för året drevs delvis av lokala strategiska initiativ i kombination med gynnsamma makrotrender såsom obalans mellan utbud och efterfrågan. Färdigställandet av 3 236 lägenheter från nyproduktion i Polen (1 460), Sverige (800), Storbritannien (464), Danmark (320), Tjeckien (178), Norge (8) och Finland (6) påverkade den verkliga ekonomiska uthyrningsgraden negativt under respektive leveransperiod.

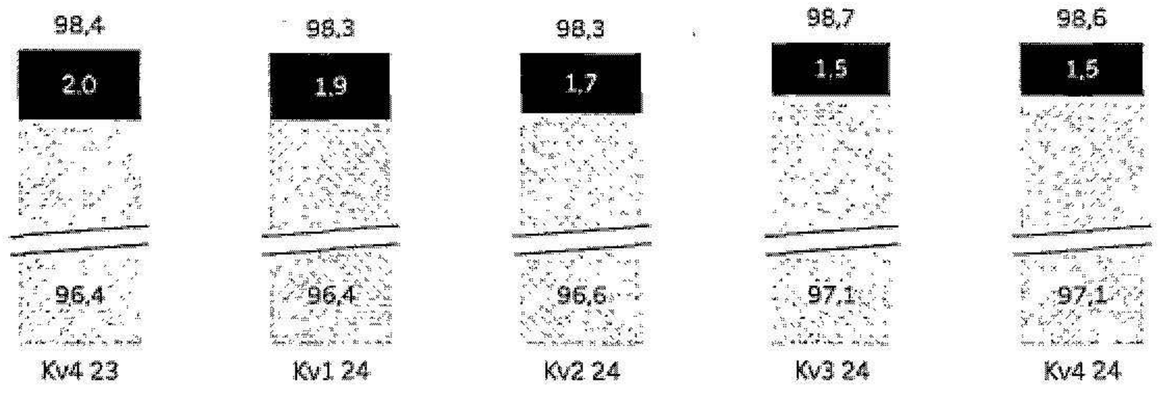
För det fjärde kvartalet minskade den verkliga ekonomiska uthyrningsgraden från 98,7 till 98,6%. Nedgången är direkt kopplad till färdigställandet av 1 141 lägenheter. 464 av lägenheterna var hänförliga till Storbritannien, som fristående under fjärde kvartalet hade en verklig ekonomisk uthyrningsgrad om 78,1% (till följd av infasningen av de nya lägenheterna).

VERKLIG EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD PER LAND

	Kv4 2024	Kv3 2024	Kv2 2024	Kv1 2024	Kv4 2023
	%	%	%	%	%
Sverige	99,5	99,2	98,9	98,9	99,0
Tyskland	99,7	99,8	99,7	99,7	99,7
Danmark	98,9	98,8	97,9	97,6	97,4
Nederländerna	99,6	99,6	99,8	99,7	99,7
Tjeckien	96,7	96,6	96,2	95,7	97,0
Norge	98,8	99,3	98,9	99,0	99,6
Storbritannien	78,1	96,8	97,7	97,9	94,7
Polen	96,1	89,9	86,0	96,1	98,0
Finland	96,6	96,3	93,3	93,7	95,5
Totalt	**98,6**	**98,7**	**98,3**	**98,3**	**98,4**

VERKLIG EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, BOSTÄDER

%



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502876

Fastighetskostnader

På helårsbasis minskade fastighetskostnaderna, netto efter serviceintäkter, med 4,9% till 4 731 miljoner SEK (4 975). På kvartalsbasis minskade de totala fastighetskostnaderna, netto efter serviceintäkter, till 1 216 miljoner SEK (1 310), till följd av ökad kostnadskontroll tillsammans med applicering av redovisningsprinciper som resulterat i helårseffekter. På grund av olika hyresregimer mellan marknader påverkas överskottsgraden av säsongseffekter i kostnader som inte kan återvinnas från hyresgästen.

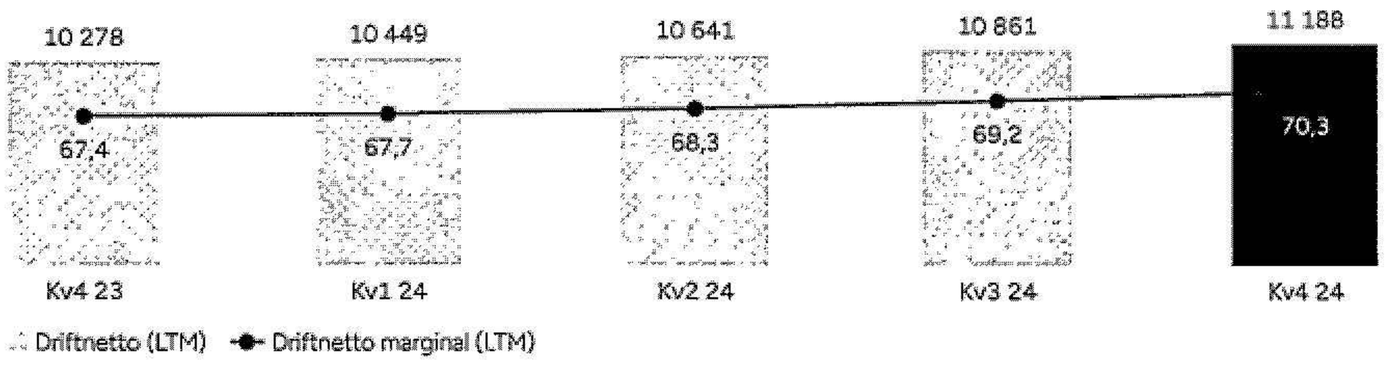
Driftnetto

Driftnettot förbättrades till 2 867 miljoner SEK (2 540), vilket resulterade i en kvartalsvis överskottsgrad på 70,2% (66,0%). Förbättringen bygger på en stark hyrestillväxt och minskade kostnader. Även på en rullande 12-månadersperiod (R12) ökade överskottsgraden till 70,3% (67,4%).

ÖVERSKOTTSGRAD

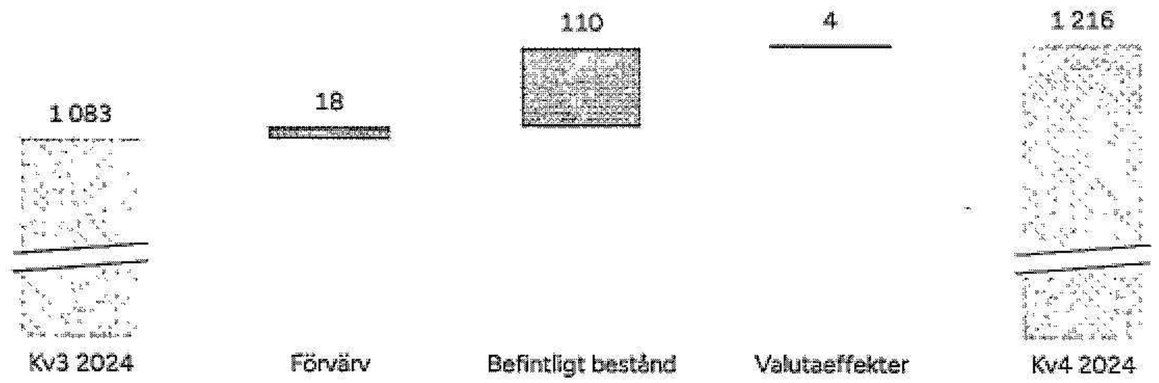
	Kv4 2024	Kv3 2024	Kv2 2024	Kv1 2024	Kv4 2023
	%	%	%	%	%
Rullande 12 månader	70,3	69,2	68,3	67,7	67,4
Kvartal	70,2	73,0	71,4	66,4	66,0

Rullande 12 månader, miljoner SEK / %



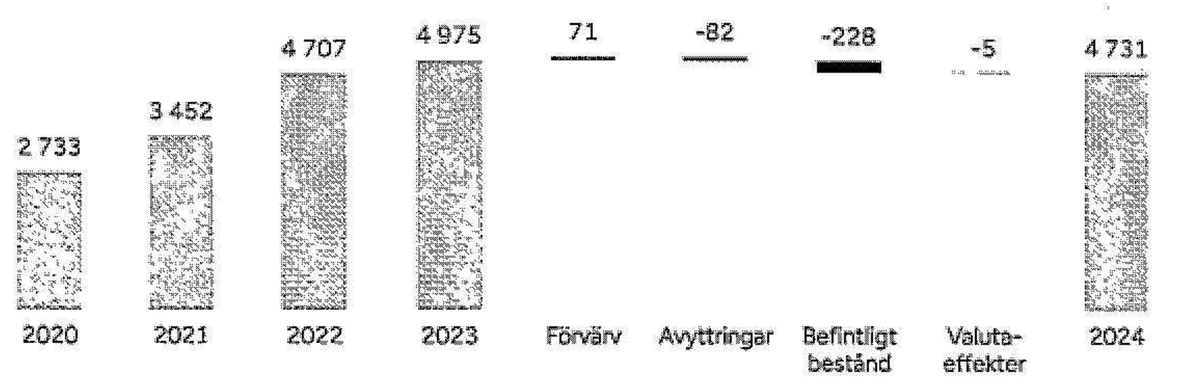
FASTIGHETSKOSTNADER NETTO EFTER SERVICEINTÄKTER

miljoner SEK



FASTIGHETSKOSTNADER NETTO EFTER SERVICEINTÄKTER

miljoner SEK



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Fastighets- och tillgångsförvaltning

Effektiv kapitalallokering

Heimstaden Bostad allokerar kapital till investeringar i icke-återkommande projekt som syftar till att uppgradera, förlänga eller förbättra kvaliteten och livslängden på befintliga tillgångar inom fyra huvudområden: underhåll, hållbarhet, renovering och övriga värdehöjande åtgärder. Bolagets fokus på aktiv tillgångsförvaltning har varit avgörande för att navigera komplexa omständigheterna på marknaden. Genom att kontinuerligt utvärdera och optimera vår portfölj genom strategiska avyttringar och genomtänkta fastighetsförbättringar, säkerställer vi att kapital allokeras för att skapa mest värde för aktieägare. Vårt tillvägagångssätt innefattar grundlig marknadsanalys, samverkan med hyresgäster och anpassade fastighetsförvaltningsåtgärder.

Som svar på ökade kapitalkostnader under de senaste åren, har Heimstaden Bostads kapitalutgifter minskat i linje med ett högre direktavkastningskrav för opportunistiska utgifter. Detta innefattar ett krav på 10% avkastning på kostnad för renoveringar och värdehöjande åtgärder, och att projekt endast genomförs om de omedelbart stärker vår räntetäckningsgrad. Värdebevarande underhållsinvesteringar ligger i linje med vårt långsiktiga mål om 0,4% av fastighetsvärdet fram till 2030. Beslut om att antingen reparera eller ersätta grundas på ett analytiskt ramverk som tar hänsyn till både långsiktig värdebevaring och kostnaden för kapital. Detta tillvägagångssätt i kombination med noggrann uppföljning resulterade i en minskning av kapitalutgifter i befintligt bestånd med 1 216 miljoner kronor. En minskning med 20,8% jämfört med föregående år.

Verkställande av våra energi- och utsläppsmål

Hållbarhet förblir kärnan i vår verksamhet och påverkar både vår marknadsposition och förtroendet hos våra intressenter. Vi är fast beslutna att minska koldioxidutsläppen i bolagets fastighetsportfölj med 42% till 2030 (jämfört med vårt basår, 2020). Hållbarhetsinvesteringar i fastighetsportföljen följer en tvådelad strategi med investeringar i både energieffektivitet och omställningen till grön energi. Under 2024 implementerades flera lönsamma energieffektiviseringsprojekt, inklusive installationer för bränslebyten på marknader med högst potential, samt certifieringar för gröna fastigheter för leveranser i vår återstående nyproduktionsportfölj. Våra hållbarhetsprojekt fortsätter att generera intäkts- och värdetillväxt utan att negativt påverka hyresgästernas betalningsförmåga, vilket förenar parternas intressen.

INVESTERINGAR

miljoner SEK	Kv4 2024	2024	Kv4 2023	2023
Aktiverade reparations- och underhållskostnader	1 577	4 630	1 620	5 846
Investeringar i fastigheter under uppförande	384	1 942	859	3 433
Totala investeringar	**1 804**	**5 608**	**2 240**	**8 353**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502877

Lönsam privatisering

Den europeiska bostadsmarknaden fortsätter att uppvisa styrka, drivet av ihållande obalans mellan utbud och efterfrågan och ett minskat bostadsbyggande under de senaste tre åren. Detta gynnar privatiseringsplanen där vi under året sålde 1 673 lägenheter fördelat på fem marknader. Försäljningar genomfördes med en 26,1% premie mot bokfört värde, vilket motsvarar ett uppskattat direktavkastningskrav om 2,9%, att jämföras med direktavkastningskravet i extern värdering om 3,3%. Detta genererade en nettopremie om 12%.

Nyproduktionsportföljen så gott som färdigställd

Nyproduktionsportföljen som åtogs före de kraftigt ökade produktionskostnaderna, börjar närma sig sitt slut med 3 236 färdigställda lägenheter under 2024. Detta omfattar s.k. forward funding, forward purchase och egna nyproduktionsprojekt. Under 2025 och 2026 kommer resterande del av nyproduktionsportföljen med sina cirka 1 145 lägenheter att färdigställas, vilket uppskattningsvis motsvarar 111 miljoner SEK i ytterligare potentiellt driftnetto. I Danmark kommer 385 lägenheter att levereras under 2025 och därefter säljas till Heimstaden AB:s moderbolag Fredensborg AS.

Investeringar samt reparation och underhåll

Totala investeringar i förvaltningsfastigheter under kvartalet uppgick till 1 577 miljoner SEK (1 620) varav 158 miljoner SEK (238) redovisas som driftskostnad, motsvarande 0,47% av fastighetsvärdet (0,51%). För helåret uppgick totala investeringar i förvaltningsfastigheter till 4 630 miljoner SEK (5 846).

Investeringar i fastigheter under uppförande, exklusive forward purchase-kontrakt, uppgick till 384 miljoner SEK (859) då antalet bostäder under uppförande minskade till 1 010 (3 100).

INVESTERINGAR I FASTIGHETER PER HUVUDKATEGORI

miljoner SEK	Kv4 2024	Kv3 2024	2024	Kv4 2023	2023
Underhåll	625	262	1 461	508	1 641
Hållbarhet	208	138	523	74	309
Renoveringar	310	271	1 084	534	1 885
Värdehöjande åtgärder	9	77	223	274	1 053
Samtliga områden	1 152	748	3 291	1 390	4 888
Övrigt[1]	268	-2	375	–	32
Total	1 420	746	3 667	1 390	4 920

[1] *Övrigt består av stämpelskatt, aktiverad ränta, åtgärder och investeringar som inte har fördelats till områdena under rapportperioden.*

INVESTERINGAR I FASTIGHETER PER LAND OCH HUVUDKATEGORI

	Underhåll		Hållbarhet		Renoveringar		Värdehöjande åtgärder	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Sverige	392	279	92	44	138	616	154	741
Tyskland	257	333	72	11	546	430	24	99
Danmark	329	343	36	15	63	130	6	13
Nederländerna	210	343	12	116	1	294	–	85
Tjeckien	215	240	300	121	290	364	–	47
Norge	33	22	4	–	18	14	15	–
Storbritannien	1	1	–	–	–	–	–	–
Polen	–	–	–	–	–	–	–	–
Finland	24	58	7	1	27	37	23	69
Island	–	23	–	–	–	–	–	–
Totalt	1 461	1 641	523	309	1 084	1 885	223	1 053

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A60C4F3592E9F171BBAA2909

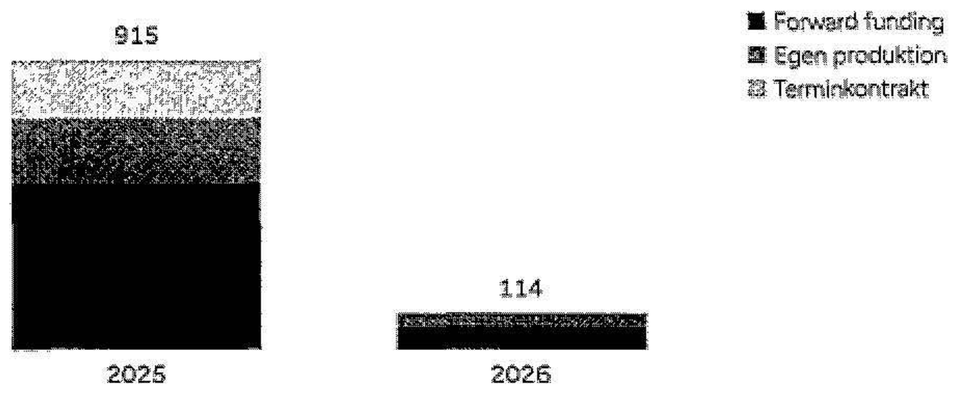
Utestående åtaganden

I det fjärde kvartalet gjorde Heimstaden inga nya åtaganden, medan 514 lägenheter färdigställdes i Polen, 163 i Sverige och 464 i Storbritannien. De färdigställda lägenheterna motsvarade ett bruttotillgångsvärde på 3 069 miljoner SEK och ger ett uppskattat driftnetto på årsbasis om 148 miljoner SEK.

För helåret har 1 460 lägenheter färdigställts i Polen, 800 lägenheter i Sverige, 464 i Storbritannien, 320 lägenheter i Danmark, 178 lägenheter i Tjeckien, 8 lägenheter i Norge och 6 lägenheter i Finland, motsvarande ett totalt verkligt värde om 9 161 miljoner SEK och ett uppskattat årligt driftnetto om 430 miljoner SEK. Nya åtaganden inom nyproduktion för helåret omfattar 84 lägenheter i Tyskland för 297 miljoner SEK med förväntat färdigställande under 2025 och 8 lägenheter i Sverige för 77 miljoner SEK med förväntat färdigställande i 2026. Det tyska åtagandet gjordes för att neutralisera en uppskjuten skatteskuld genom applicering av ett lokalt återinvesteringsprogram.

UTESTÅENDE ÅTAGANDEN

miljoner SEK



FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER UNDER ÅRET

	Bostäder	Värde vid färdigställande	Total kostnad	Estimerat tillkommande driftnetto
	lägenheter	miljoner SEK	miljoner SEK	miljoner SEK
Sverige	800	2 536	2 374	109
Tyskland	–	–	–	–
Danmark	320	825	879	42
Nederländerna	–	–	–	–
Tjeckien	178	730	535	28
Norge	8	156	136	N/A[1]
Storbritannien	464	1 756	1 696	81
Polen	1 460	3 147	2 372	168
Finland	6	11	6	–
Totalt	3 236	9 161	7 997	430

[1] *Byggt för försäljning*

UTESTÅENDE ÅTAGANDEN

	Bostäder	Uppskattat värde vid färdigställande	Återstående åtaganden	Uppskattat tillkommande driftnetto
	lägenheter	miljoner SEK	miljoner SEK	miljoner SEK
Sverige	879	2 005	653	83
Tyskland	84	461	196	16
Danmark	385	1 032	82	52
Nederländerna	–	–	–	–
Tjeckien	182	272	99	12
Norge	–	–	–	–
Storbritannien	–	–	–	–
Polen	–	–	–	–
Finland	–	–	–	–
Totalt	1 530	3 770	1 029	163

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502878

Realiserade vinster/förluster från avyttringar
Sedan privatiseringsplanen lanserades har bolaget uppnått 8 787 miljoner SEK i total försäljning i fem länder, motsvarande 1 977 lägenheter till en premie om 26,8% mot bokfört värde. Under räkenskapsåret 2024 uppnådde privatiseringsplanen 7 599 miljoner SEK i totalt försäljningsvärde, motsvarande 1 673 sålda lägenheter till en premie om 26,1% mot bokfört värde.

För fjärde kvartalet såldes 530 lägenheter fördelat på fem länder till en genomsnittlig premie om 24,1% mot bokfört värde. Sålda lägenheter avser tillgångar avsedda för försäljning. Nettolikviden, som motsvarar den totala intäkten från lägenhetsförsäljningar efter avdrag för transaktionskostnader, återbetalning av säkerställd skuld, samt inkomstskatt alternativt uppskjuten skatt, var 1 511 miljoner SEK för kvartalet och 4 439 miljoner SEK för helåret. Uppdelning av uppskattad nettolikvid presenteras i diagrammet. Nettovinsten från fastighetsavyttringar var 364 miljoner SEK för kvartalet och 1 682 miljoner SEK för helåret.

Heimstaden avyttrade under året flera mindre portföljer, vilket uppgick till bruttolikvid om 1 040 miljoner SEK fördelade på fyra länder. Uppskjuten köpeskilling från Heimstaden AB:s avyttring av dess isländska portfölj 2023, mottogs under året med ett nettokassaflöde på 686 miljoner SEK.

UPPSKATTAD ANVÄNDNING AV LIKVIDER FRÅN PRIVATISERING SEDAN START [1,2]

miljoner SEK	
Totalt försäljningsvärde	8 787
Bokförtvärde	6 930
Bruttopremie	1 857
Bruttopremie %	26,8
Totalt försäljningsvärde	8 787
Investeringar gjorda inför försäljning	4
Transaktionskostnader	133
Återbetalning säkerställd skuld	2 810
Uppskattad skatt	853
Nettolikvid	4 986
Nettolikvid ratio, %	56,7
Total likvid för återbetalning av skulder	7 796
Asset monetisation ratio, %	112,5

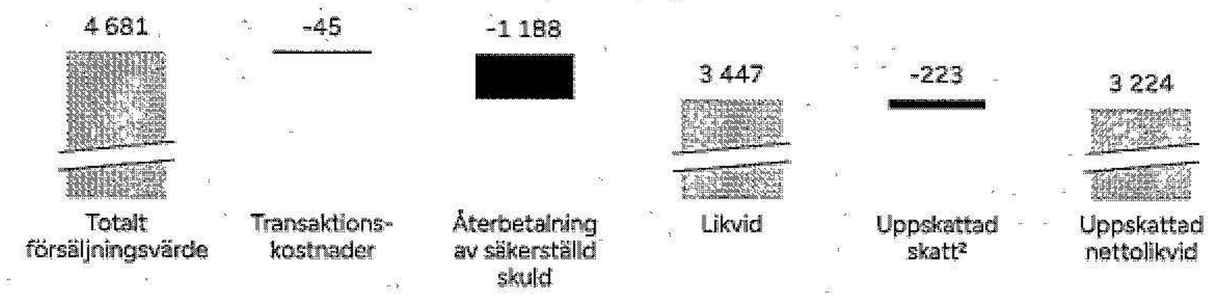
[1] *Övrigt privatisation cost included in Övrigt administrative expenses since inception was SEK 82 million och SEK 23 million in the quarter.*
[2] *Inkluderar undertecknade framtida transaktioner*

BRUTTOLIKVID FRÅN PORTFÖLJFÖRSÄLJNINGAR

miljoner SEK	2024
Sverige	130
Danmark	724
Nederländerna	30
Tjeckien	155
Delsumma	1 040
Island – avyttring affärsenheter[3]	686
Total	1 726

[3] *Intäkter från Island presenteras netto.*

UPPSKATTAD NETTOLIKVID FÖR KV4 FRÅN PORTFÖLJFÖRSÄLJNINGAR OCH PRIVATISERING[1]
miljoner SEK



UPPSKATTAD NETTOLIKVID FÖR KV4 PER FÖRSÄLJNINGSTYP[1]

miljoner SEK	Totalt försäljningsvärde	Transaktionskostnad	Återbetalning av säkerställd skuld	Likvid	Uppskattad skatt[2]	Uppskattad Nettolikvid
Portföljförsäljningar	2 302	-6	-578	1 717	-4	1 713
Privatiseringsprogrammet	2 379	-39	-610	1 730	-219	1 511
Totalt	4 681	-45	-1 188	3 447	-223	3 224

ACKUMULERAD UTVECKLING AV TOTALT FÖRSÄLJNINGSVÄRDE FRÅN PRIVATISERING[3]
miljoner SEK

[1] *Inkluderar undertecknade transaktioner*
[2] *Förutsatt att all skatt betalas vid avslut, faktisk likvid kommer att vara högre på grund av skatteoptimering och uppskov*
[3] *Inkluderar initial H1 23 och H2 23 plan (hänvisning till 2023 års årsredovisning). H1 23 lägenheter representerar pilotförsäljningar före den omfattande privatiseringen etablerades och släpptes i Kv3 23*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Förvaltningsfastigheter

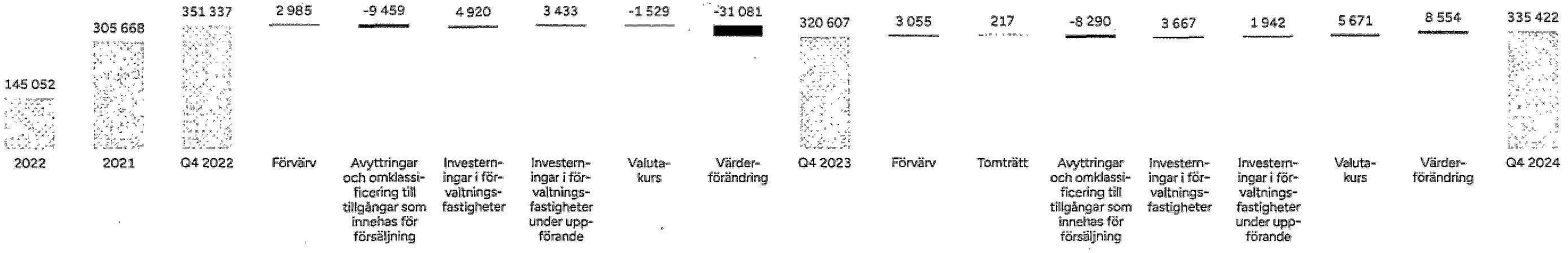
Under de senaste två åren har fastighetsmarknaden upplevt högre räntor och lägre transaktionsvolymer med anledning av att köpare och säljare anpassat sig till aktuella förutsättningar. Tillgångspriserna genomgick stora justeringar på grund av högre avkastningskrav, vilket inte kompenserades fullt ut av ökade hyresnivåer. I 2024 sågs en tudelad trend då räntorna föll och transaktionsvolymerna kvarstod på låga nivåer. Andra halvåret såg en gradvis ökning när skillnaden mellan utbud och efterfrågan började minska.

Efter totalt sex kvartal av fallande fastighetsvärden har bolaget nu haft fyra kvartal i följd med värdeökning, detta trots att direktavkastningskraven ökat i tre av fyra kvartal. Den fortsatta tillväxten understryker portföljens förvaltningsmässiga styrka. Vi anser att vi är förbi marknadskorrigeringen och förväntar oss fortsatt värdeökning under 2025. Denna vy grundar sig i Heimstaden Bostads starka förvaltningsverksamhet och bedömning av nuvarande marknadssentiment.

Per balansdagen, bestod fastighetsportföljen av 162 415 (161 553) lägenheter fördelat på nio marknader.

Obercende externa värderare utför kvartalsvisa värderingar av Heimstaden Bostads portfölj i syfte att främja transparens och trovärdighet, samtidigt som de säkerställer att rapporterade siffror återspeglar nuvarande marknad. För mer detaljer, se Not 3.1.

VÄRDEUTVECKLING
miljoner SEK



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502879

Förändring i verkligt fastighetsvärde[1]
För helåret uppgick det verkliga värdet av fastigheter till 335 422 miljoner SEK (320 607). Nettovinsten från årets värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 8 554 miljoner SEK (-31 081), motsvarande 2,6% av verkligt värde.

För det fjärde kvartalet ökade det verkliga värdet av fastigheter med 2 209 miljoner SEK (-5 323), motsvarande 0,7% ökning. Ökningen i verkligt värde för både kvartalet och helåret drevs av en stark privatbostadsmarknad och ett förbättrat driftnetto.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 3,66% (3,53%). På kvartalsbasis var detta en mindre minskning från 3,69% i det tredje kvartalet. För det fjärde kvartalet förblev värdena stabila i Tjeckien, Tyskland, Finland och Danmark tack vare stabil hyrestillväxt och oförändrade avkastningskrav. Nederländerna såg stark tillväxt tack vare ökade värden i privatmarknaden samt hyrestillväxt. Sverige såg stark tillväxt tack vare marginellt fallande direktavkastningskrav och förbättrade hyrestillväxtprognoser medan Polen såg stark tillväxt tack vare stabila avkastningskrav och ökat driftnetto. Storbritannien såg underliggande värdeökningar till följd av hyrestillväxt, vilken motverkades av att investeringar planerade under tredje kvartalet 2024 först materialiserades i fjärde kvartalet 2024. Norge upplevde också en teknisk värdeminskning under kvartalet till följd av engångsbetalningar av stämpelskatt som en del av de strukturella förberedelserna för en fortsatt upptrappning av privatiseringsplanen, vilket nettoeffektivt utjämnade vinsterna från den underliggande starka marknadsutvecklingen.

För helåret uppvisade Tyskland, Danmark, Norge och Finland stabila värden, medan Sverige, Storbritannien och Tjeckien såg värdeökningar på grund av den fortsatta hyrestillväxten. Nederländerna såg en värdeökning främst drivet av en stark prisutveckling på den privata bostadsmarknaden. Värdena i Polen stöttades av fortsatt stark uthyrning och realisationsvinster i samband med färdigställandet av nyproduktion under året.

[1] *För mer information kring värdeförändringar, se Note 3.1.*

VÄRDEUTVECKLING PER LAND

	Kv4 2024		2024	
	%	miljoner SEK	%	miljoner SEK
Sverige	1,5	1 347	2,3	2 106
Tyskland	-0,2	-144	-1,0	-813
Danmark	0,2	180	0,6	442
Nederländerna	1,8	546	15,6	4 121
Tjeckien	1,9	533	6,7	1 773
Norge	-2,1	-351	0,1	18
Storbritannien	-1,1	-59	2,8	143
Polen	3,4	152	19,0	751
Finland	0,1	3	0,3	13
Totalt	**0,7**	**2 209**	**2,6**	**8 554**

GENOMSNITTLIGT DIREKTAVKASTNINGSKRAV

	Kv4 2024	Kv3 2024	Kv2 2024	Kv1 2024	Kv4 2023
	%	%	%	%	%
Sverige	3,48	3,51	3,54	3,39	3,30
Tyskland	3,02	2,95	2,90	2,85	2,74
Danmark	3,98	4,17	4,18	4,18	4,17
Nederländerna	3,86	3,92	3,88	4,06	3,74
Tjeckien	4,96	4,83	4,69	4,59	4,70
Norge	2,96	3,15	2,98	3,22	3,24
Storbritannien	3,43	4,68	4,72	4,58	4,55
Polen	5,50	4,53	5,71	5,67	5,66
Finland	5,65	5,36	4,84	4,88	4,68
Totalt	**3,66**	**3,69**	**3,67**	**3,63**	**3,53**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Finansiering

För det fjärde kvartalet uppgick räntekostnader till 1 713 miljoner SEK (1 529). På kvartalsbasis ökade den genomsnittliga räntan från 3,11% till 3,30%, vilket drevs av refinansiering av fastränteIån och räntederivat med lägre ränta än nuvarande marknadsräntor. S&P-definierad ICR var 1,9x (1,8x).

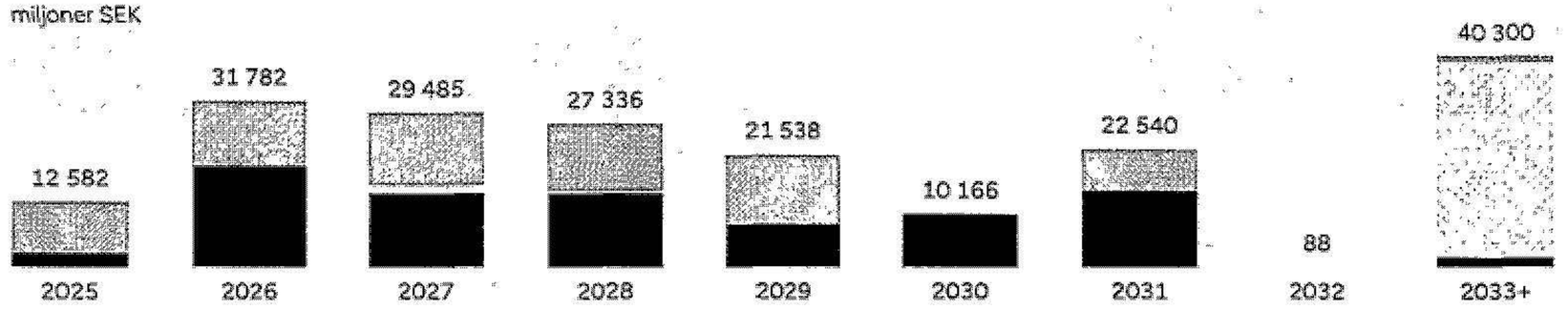
Under året ökade räntekostnader till 6 554 miljoner SEK (5 759). Förändringen i räntekostnader på årsbasis speglar den ovan nämnda kvartalsvisa utvecklingen.

Under första halvan av 2024 förblev kapitalmarknaden icke-konkurrenskraftig för Heimstaden jämfört med alternativa finansieringskällor. Med närvaro på nio marknader fortsatte portföljdiversifieringen att möjliggöra säkerställd bankfinansiering till attraktiva villkor. Den totala transaktionsvolymen för säkerställd bankfinansiering, inklusive både ny finansiering och refinansiering, uppnådde ca 27 500 miljoner SEK med en genomsnittlig löptid på 5,5 år. Bland annat säkrade bolaget 725 miljoner EUR i en hållbarhetslänkad säkerställd kreditfacilitet i Nederländerna, vilket tillförde ny likviditet om 200 miljoner EUR.

Heimstadens dotterbolag Heimstaden Bostad återbetalade befintliga förfall på kapitalmarknaden med tillgängliga medel från tidigare nämnda finansieringsvolymer från bankmarknader tillsammans med nettolikviditet genererat från privatiseringsplanen. Återbetalda förfall omfattade 850 miljoner SEK fastränteobligationer och 700 miljoner EUR i obligationer med rörlig ränta under första kvartalet, 500 miljoner SEK i obligationer med rörlig ränta under andra kvartalet, 500 miljoner NOK i obligationer med rörlig ränta under tredje kvartalet och 1 250 miljoner EUR fastränteobligationer under fjärde kvartalet.

FÖRFALLOPROFIL FÖR RÄNTEBÄRANDE SKULD

miljoner SEK



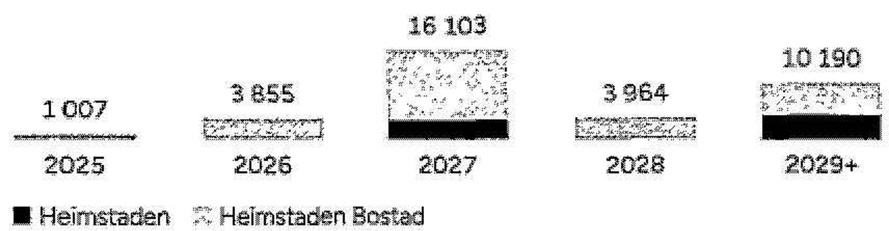
FÖRFALLOPROFIL PER SKULDTYP

miljoner SEK

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034+	Total
Seniora ickesäkerställda obligationer	10 048	12 479	13 898	12 897	13 496	–	8 020	–	–	1 146	71 985
Hypotekslån	–	–	1 546	396	32	119	–	88	91	37 183	39 455
Banklån	2 533	19 303	14 041	14 043	8 010	10 047	14 520	–	806	1 074	84 376
Total	12 582	31 782	29 485	27 336	21 538	10 166	22 540	88	897	39 403	195 816

HYBRIDOBLIGATIONER PER VILLKORSÄNDRINGSDAGAR[1]

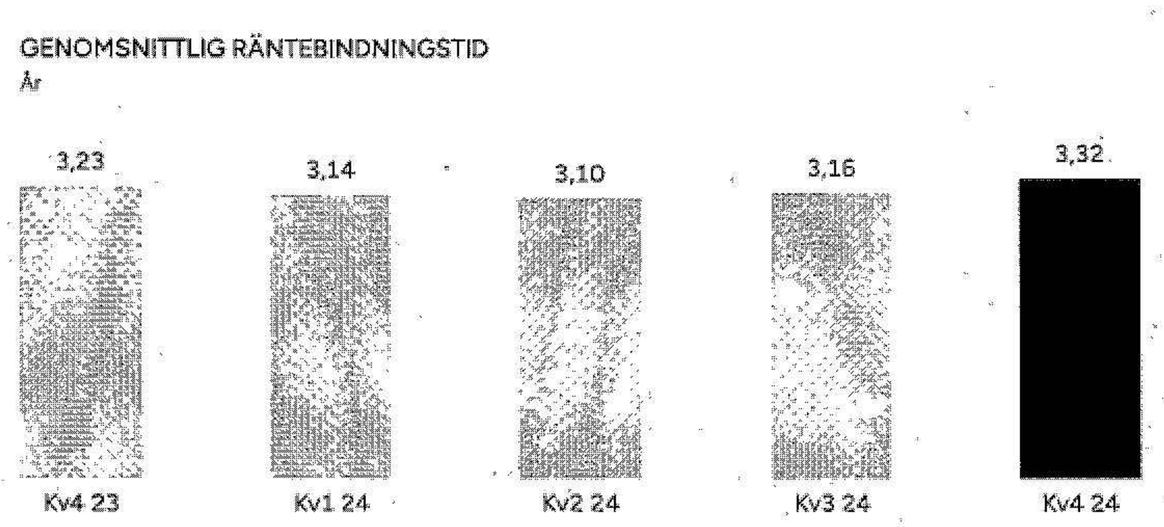
miljoner SEK



[1] *Netto av vad som hålls på egen bok. Hybridobligationer med villkorsändringsdag under 2025 löstes in i januari 2025.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A184117A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502880



Under andra halvan av 2024 återetablerade Heimstadens dotterbolag Heimstaden Bostad sin priskurva i SEK och EUR-denominerade obligationer. I tredje kvartalet emitterade vi två SEK-denominerade obligationer med rörlig ränta på 1 100 miljoner SEK och 1 300 miljoner SEK. Emissionen som genomfördes i augusti har en löptid på tre år med en rörlig ränta på 3 månader STIBOR plus 240 baspunkter, medan september-obligationen har en löptid på två år och en rörlig ränta på 3 månader STIBOR plus 200 baspunkter. Under fjärde kvartalet emitterades ytterligare obligationer i form av en 500 miljoner SEK obligation med rörlig ränta, 500 miljoner EUR seniora icke-säkerställda fastränteobligationer och 500 miljoner EUR i en evig hybridobligation. Den seniora icke-säkerställda obligationen om 500 miljoner EUR prissattes till MS+175, motsvarande en kupong på 3,875% med en löptid på fem år. Den seniora icke-säkerställda obligationen om 500 miljoner SEK prissattes till en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 130 baspunkter med en löptid på två år.

Heimstaden Bostad öppnade upp hybridmarknaden genom att ersätta sin eviga hybridobligation på 800 miljoner EUR med återköpsdag i februari 2025, med en ny evig hybridobligation på 500 miljoner EUR med en årlig fast kupongränta på 6,25% fram till första återköpsdagen i mars 2030. Denna transaktion är den första emissionen av hybridobligationer inom fastighetssegmentet på den europeiska kapitalmarknaden sedan slutet av 2021.

I januari 2025 utfärdade Heimstaden AB en senior icke-säkerställd obligation på 750 miljoner SEK och en seniora icke-säkerställd obligation med fast ränta på 430 miljoner EUR som en del av skuldhantering innefattande återköp av vissa SEK- och EUR-förfall.

Likviditet

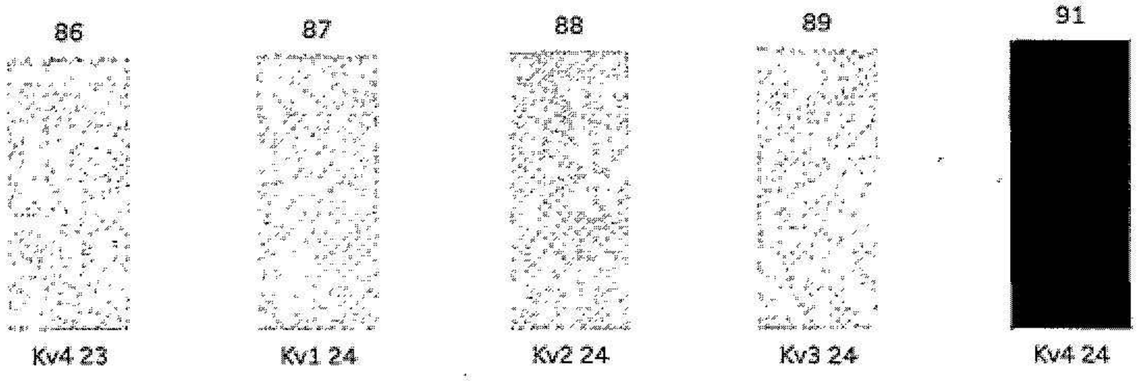
Bolagets outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid inledning av året till 20 260 miljoner SEK och vid slutet av året till 19 348 miljoner. En stark likviditetsposition är en central del av riskhanteringen och därför omfattade utvecklingen under 2024 både förnyelse av befintliga kreditfaciliteter och tecknandet av nya.

Utländsk valuta

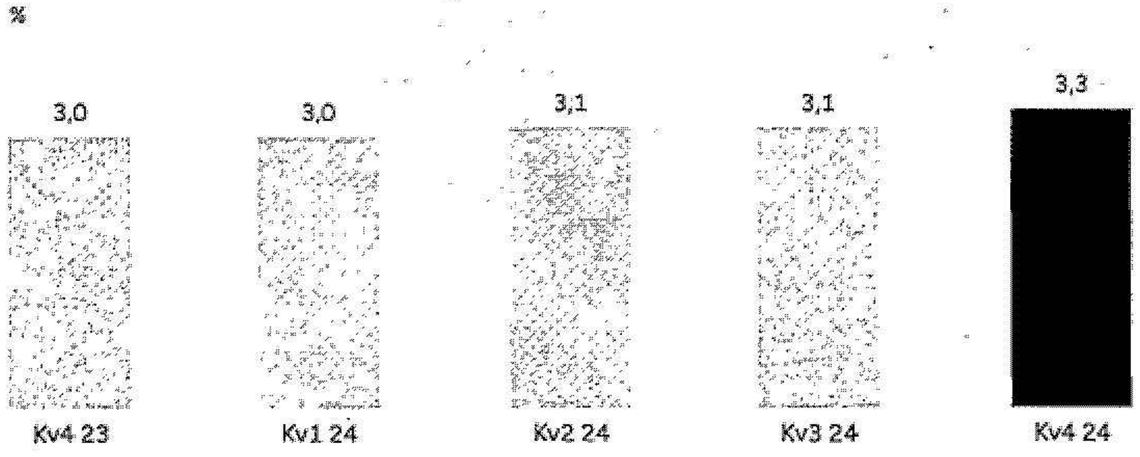
Heimstaden Bostad har innehav och verksamhet i SEK, EUR, DKK, NOK, CZK, PLN och GBP. För året resulterade valutakursdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter i en vinst i övrigt totalresultat uppgående till 3 461 miljoner SEK (-1 799), vilket delvis motverkades av valutaförluster om 2 038 miljoner SEK (387).

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

RÄNTESÄKRINGSGRAD
%



GENOMSNITTLIG RÄNTA
%



Kassaflöde

miljoner SEK	Kv4 2024	2024	Kv4 2023	2023
Löpande verksamhet	1 067	2 944	414	1 118
Investeringsverksamhet	2 367	2 758	-1 763	-6 114
Finansieringsverksamhet	-13 968	-13 559	6 591	6 013
Nettoförändring	-10 533	-7 858	5 243	1 017
Ingående balans – Likvida medel	15 283	12 492	7 342	11 322
Valutaeffekter	-203	-87	-92	153
Utgående balans – Likvida medel	4 546	4 546	12 492	12 492

Årets nettokassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 2 944 miljoner SEK (1 118), motsvarande en ökning om 163%. Den största skillnaden mellan resultatet före skatt och kassaflöde från den löpande verksamheten är likvider genererat från privatiseringsplanen samt värdeförändring av förvaltningsfastigheter.

Det fjärde kvartalets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 2 452 miljoner SEK (1 582), jämfört med betald ränta under samma period som uppgick till -1 547 miljoner SEK (-1 420). Tillskottet av nettointäkter från privatisering på 2 358 MSEK (900) visar att kassaflödet från verksamheten och privatiseringen var 2,5 (1,8) gånger större än betalda räntekostnader, medan motsvarande nyckeltal för det fjärde kvartalet var 3,1 gånger (1,4).

Årets nettokassaflöde från investeringsaktiviteter var 2 758 miljoner SEK (-6 114) och 2 367 miljoner SEK (-1 763) för det fjärde kvartalet.

Det positiva kassaflödet från investeringsaktiviteterna berodde på en kombination av intäkter från privatisering, kapitalallokeringsstrategin och de ökade avkastningskraven på investerat kapital. Portföljförsäljningar under året i Sverige, Danmark, Nederländerna och Tjeckien bidrog med 1 040 miljoner SEK (0) i likvider.

Årets nettokassaflöden från finansieringsaktiviteterna uppgick till -13 559 miljoner SEK (6 013), vilket återspeglar en nettoreducering av koncernens skulder där återbetalning av räntebärande skulder översteg likvid från nya lån med 1,3 gånger (-0,8).

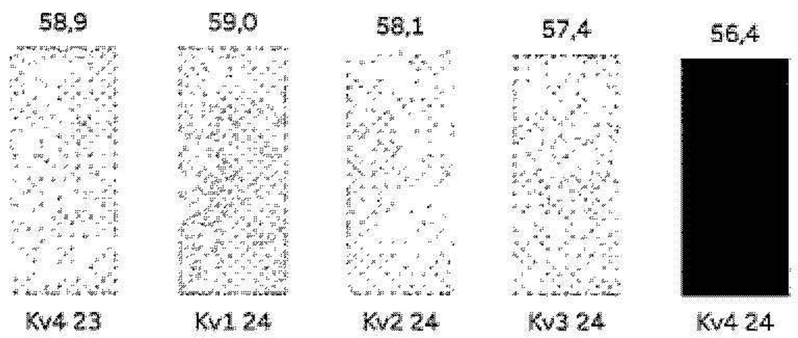
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502881

Alternativa nyckeltal

Nyckeltal finans

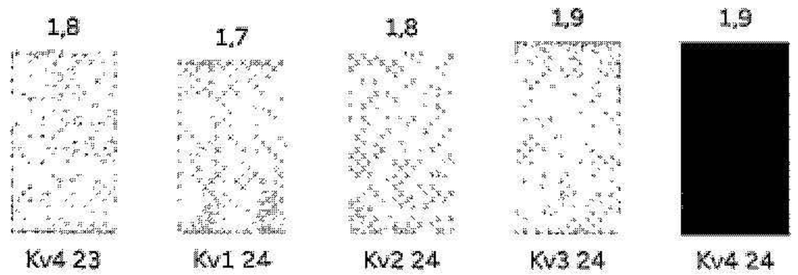
NETTOBELÅNINGSGRAD (LTV)
%



miljoner SEK	2024	2023
Räntebärande säkerställda skulder	122 531	116 636
Räntebärande icke säkerställda skulder	72 397	84 797
Likvida medel	4 547	12 492
Räntebärande skulder, netto	**190 381**	**188 942**
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	335 422	320 607
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning[1]	2 163	294
Förvaltningsfastigheter inklusive anläggningstillgångar som innehas för försäljning	**337 585**	**320 901**
Nettobelåningsgrad, %	**56,4**	**58,9**

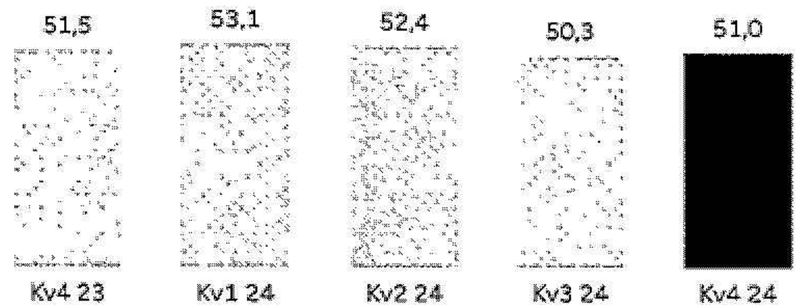
[1] *Under 2024 ändrades beräkningen till att även inkludera anläggningstillgångar som innehas för försäljning. Jämförelsetalen har reviderats och ändringen hade ingen påverkan på totala nettobelåningsgraden.*

RÄNTETECKNINGSGRAD
multipel



miljoner SEK senaste 12 månader	2024	2023
Resultat före justeringar av verkligt värde	11 875	9 670
Transaktionskostnader från rörelseförvärv	17	5
Justerat resultat före justeringar av verkligt värde	**11 892**	**9 676**
Räntekostnader	6 554	5 759
Ränteintäkter	239	384
Netto finansiella poster	**6 316**	**5 376**
Räntetäckningsgrad, ICR	**1,9**	**1,8**

NETTOSKULD / TOTALA TILLGÅNGAR
%



miljoner SEK	2024	2023
Räntebärande skulder, netto	190 381	188 942
Totala tillgångar	373 416	367 008
Nettoskuld / totala tillgångar %	**51,0**	**51,5**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Nyckeltal förvaltning

Värde i miljoner SEK om inget annat anges.

BOSTÄDERS ANDEL AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, %

	2024	2023
Verkligt värde på bostadsfastigheter	307 347	290 833
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	331 713	314 419
Bostäders Andel av förvaltningsfastigheter, %	**92,7**	**92,5**

INTÄKTER HYRESTILLVÄXT I JÄMFÖRBART BESTÅND

	2024[1]	2023[2]
Hyresintäkter innevarande år	3 887	3 419
Hyresintäkter föregående år	3 688	3 238
Intäkter hyrestillväxt i jämförbart bestånd, %	**5,4**	**5,6**

[1] *2024: endast fastigheter som ägs 2022-12-31 ingår.*
[2] *2023: endast fastigheter som ägs 2021-12-31 ingår.*

ÖVERSKOTTSGRAD

	2024	2023
Hyresintäkter	15 919	15 253
Driftsnetto	11 188	10 278
Driftnetto, %	**70,3**	**67,4**

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, BOSTÄDER

	2024	2023
Teoretiska hyresintäkter på lägenheter	14 981	14 498
Ekonomisk vakans	-478	-563
Hyresintäkt	**14 504**	**13 935**
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	**96,8**	**96,1**

VERKLIG EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, BOSTÄDER

	2024	2023
Teoretiska hyresintäkter på lägenheter	14 981	14 507
Justerat för icke marknadsmässig vakans	-247	-254
Justerad teoretisk hyresintäkt	**14 750**	**14 253**
Verklig ekonomisk uthyrningsgrad, %	**98,5**	**98,3**

SOLIDITET, %

	2024	2023
Eget kapital	147 803	137 929
Tillgångar	373 416	367 008
Soliditet, %	**39,6**	**37,6**

EBITDA

miljoner SEK senaste 12 månader	2024	2023
Resultat före justeringar av verkligt värde	11 875	9 670
Transaktionskostnader från rörelseförvärv	17	5
Avskrivningar	125	18
EBITDA	**12 017**	**9 694**

SKULD / EBITDA

miljoner SEK senaste 12 månader	2024	2023
Räntebärande skulder, netto	190 381	188 942
EBITDA	12 017	9 694
Skuld / EBITDA	**15,8**	**19,5**

BELÅNINGSGRAD SÄKERSTÄLLDA LÅN

	2024	2023
Räntebärande säkerställda skulder	122 531	116 636
Summa tillgångar	373 416	367 008
Nettobelåningsgrad, %	**32,8**	**31,8**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502882

Heimstaden AB som fristående

I detta avsnitt presenteras Heimstadens finansiella resultat separat i syfte att isolerat visa bolagets prestation. "Fristående" definieras som förvaltningsbolagen inom Heimstaden Group samt den konsoliderade balansräkningen för Heimstaden, exklusive den konsoliderade balansräkningen för eventuella (delvis) ägda dotterbolagsgrupper, vilket inkluderar men inte är begränsat till Heimstaden Bostad AB.

FRISTÅENDE INTÄKTER, RULLANDE 12 MÅNADER

miljoner SEK	2024	2023
Rörelseintäkter[1]	747	739
Rörelsekostnader[1]	-499	-555
Rörelseresultat[1]	248	184
Utdelning på akiteklass A	–	673
Utdelning på stamatkier	–	1 648
Utdelning på aktieklass B[2]	–	1 063
Utdelningar från Heimstaden Bostad	–	3 384
Andra utdelningar[3]	693	2 670
Justerade intäkter	940	6 239
Räntekostnader[1]	-591	-695
Justerade intäkter efter räntekostnader	349	5 544
Betalningar på hybridobligationer	-343	-627
Justerade intäkter efter skuld- och hybridobligationer	7	4 917

RÄNTETÄCKNINGSGRAD (ICR)

miljoner SEK	2024	2023
Justerade intäkter	940	6 239
Räntekostnader[1]	-591	-695
Räntetäckningsgrad	1,6	9,0

[1] *Rörelseresultat från Heimstaden AB och dess dotterbolag som utför koncernförvaltning*
[2] *Inkluderar endast den del som har utdelats i kontanter och inte den utdelning som kvittats mot teckningskursen i nyemission*
[3] *Andra utdelningar består av slutavräkning relaterad till avyttring av affärsenhet*

Heimstaden Bostad AB:s utdelningspolicy

Heimstaden Bostad har tre aktieklasser: aktieklass A, aktieklass B och stamaktie. Aktieklass A ger rätt till kvartalsmässig utdelning om 0,05% av fastighetsvärdet på Heimstadens Bostads förvaltningsfastigheter. Utdelning på aktieklass B är beroende av belåningsgraden och avkastningen på eget kapital i Heimstaden Bostad. Innehavare av stamaktier har rätt till ytterliggare möjliga betalningar av utdelning, att beslutas av bolagsstämman, under förutsättning att Heimstaden Bostad upprätthåller sina finansiella policies, efter att innehavarna av aktieklass A och aktieklass B har erhållit sina fulla andelar. Mer information om utdelningspolicyn finns i Heimstaden Bostads bolagsordning på: Heimstaden Bostad's Articles of Association.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

SKULD OCH RELEVANTA TILLGÅNGAR

miljoner SEK	2024	2023
Räntebärande säkerställda skulder[1]	828	278
Räntebärande icke säkerställda skulder[1]	9 847	9 974
Räntebärande skulder	10 676	10 252
Likvida medel[1]	-900	-1 216
Räntebärande skulder, netto	9 776	9 036
Heimstaden Bostads substansvärde	168 324	155 527
Eget kapital hänförligt till Heimstaden Bostad's hybridobligationer och innehav utan bestämmande inflytande	38 907	38 422
Heimstaden Bostad, justerat substansvärde	129 417	117 105
Heimstaden andel av kapital, %	36,2	34,8
Heimstaden andel av kapital	46 841	40 750
Förvaltningsfastigheter[1]	1 695	1 115
Relevanta tillgångar	48 535	41 865

[1] *Skillanden i konsoliderade belopp mellan Heimstaden AB och Heimstaden Bostad.*

NETTO BELÅNINGSGRAD

miljoner SEK	2024	2023
Räntebärande skulder, netto	9 776	9 036
Relevanta tillgångar	48 535	41 865
Nettobelåningsgrad, %	20,1	21,6

LIKVIDITETSRESERVER

miljoner SEK	2024	2023
Likvida medel[1]	900	1 216
Outnyttjade kreditlöften	–	1 000
Totalt	900	2 216
Uppskattad räntekostnad (12 månader framåt)	-470	-515

[1] *Skillanden i konsoliderade belopp mellan Heimstaden AB och Heimstaden Bostad.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502883

Fristående finansieringsöversikt

Per 31 december 2024 hade Heimstaden utestående seniora obligationer utan säkerhet uppgående till 10 295 miljoner SEK, vilka var noterade på Nasdaq Stockholm och Euronext Dublin.

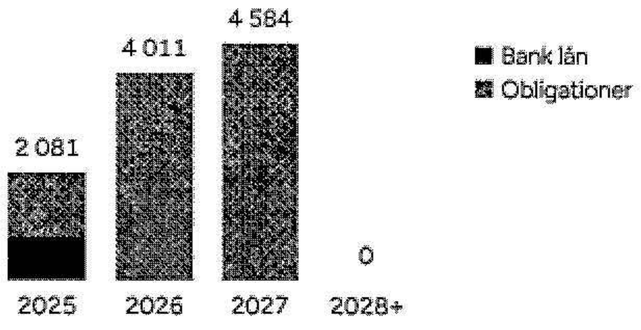
Förfallodatum	Valuta	Nominellt värde (miljoner)	Egen bok (miljoner)	Kredit-betyg	Fast/ rörlig	Årlig kupong	Börs	Identifieringsnumber
2026-03-09	EUR	350	–	B+	Fast	425	NOMX Stockholm	SE0015657903
2027-03-06	EUR	400	–	B+	Fast	438	NOMX Stockholm	SE0016589105
Summa EUR		750	–					

Förfallodatum	Valuta	Nominellt värde (miljoner)	Egen bok (miljoner)	Kredit-betyg	Fast/ rörlig	Årlig kupong	Börs	Identifieringsnumber
2025-04-14	SEK	500	158	N/A	Rörlig	Stibor 3m + 475	Euronext Dublin	XS2469914308
2025-10-15	SEK	1 200	290	B+	Rörlig	Stibor 3m + 400	NOMX Stockholm	SE0014991352
Summar SEK		1 700	448					

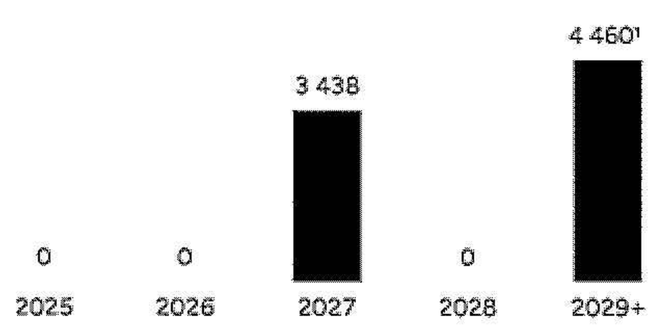
Per 31 december 2024 hade Heimstaden 7 898 miljoner SEK hybridobligationer utestående med evig läptid netto efter innehav på egen bok, vilka var noterade på Nasdaq Stockholm.

Första Call Date	Första Reset Date	Valuta	Nominellt värde (miljoner)	Egen bok (miljoner)	Kredit-betyg	Fast/ rörlig	Årlig kupong	Börs	Identifieringsnumber
2026-10-15	2027-01-15	EUR	300	–	D	Fast	675	OMX Stockholm	SE0016278352
2024-10-11	2024-10-11	SEK	4 500	40	D	Rörlig	Stibor 3m + 590	OMX Stockholm	SE0012455111

FÖRFALLOSTRUKTUR
miljoner SEK

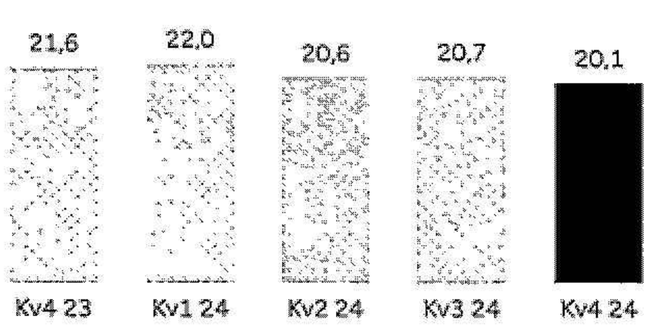


VILLKORSÄNDRINGSDAG HYBRIDOBLIGATIONER
miljoner SEK

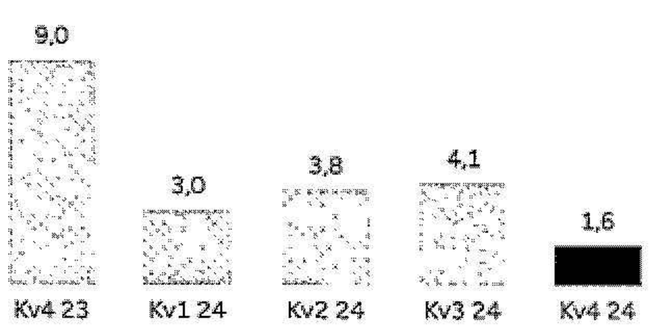


¹ *Hybriden i SEK har höjningsdatum i 2029*

NETTOBELÅNINGSGRAD
%



RÄNTETÄCKNINGSGRAD
multiple



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Bolagsstyrnings-rapport

God bolagsstyrning är en central del i Heimstadens kultur och skapar förtroende bland våra intressenter. Bolagsstyrningsmodellen stöttar styrelsen och koncernledningen i att säkerställa bolagets långsiktigt hållbara framgång genom effektiv förvaltning.

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

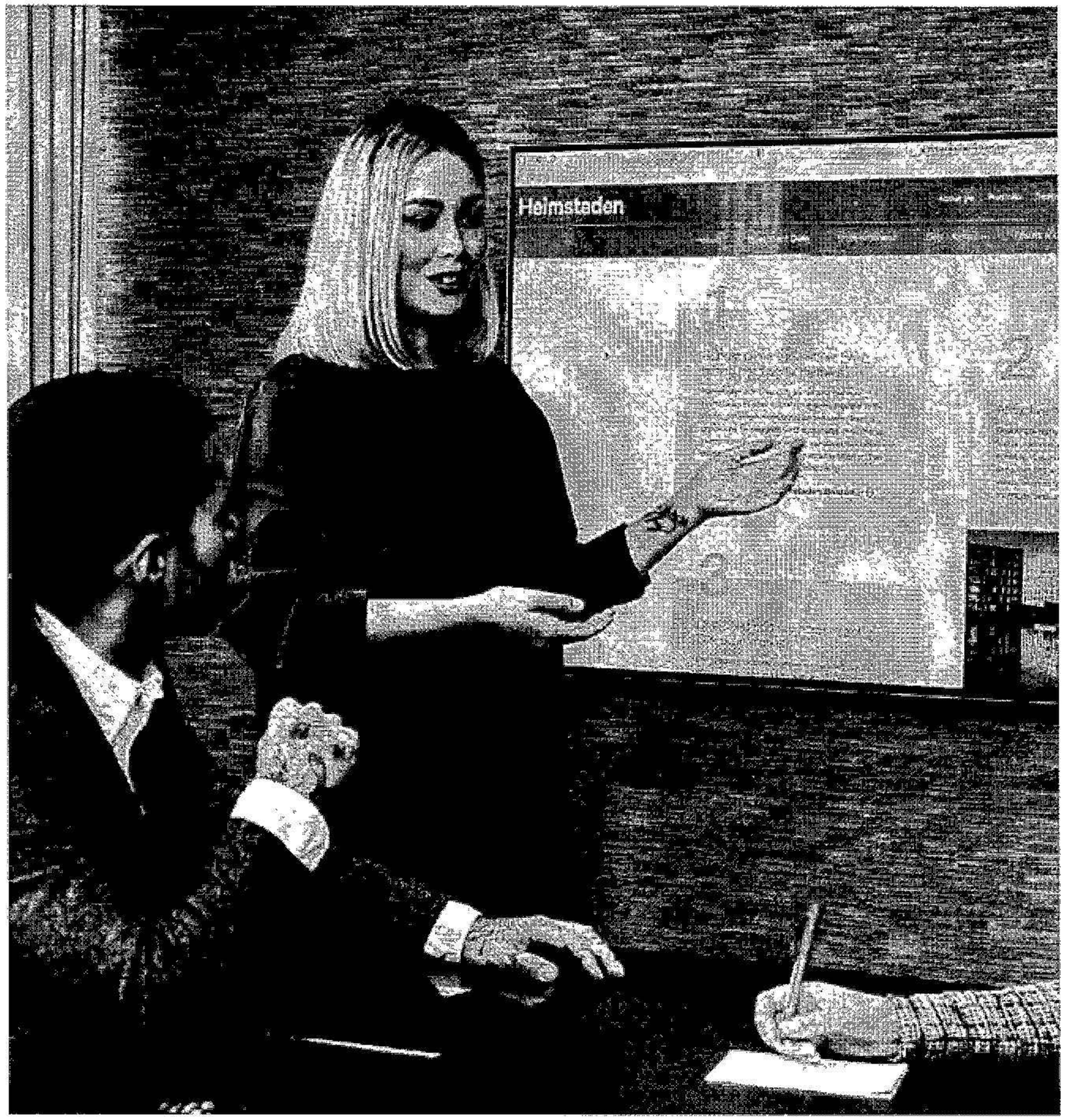
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502884

Regler och föreskrifter

Som ett svenskt publikt aktiebolag med preferensaktier noterade på Nasdaq First North Growth Market och företags- och hybridobligationer noterade på Nasdaq Stockholm och Euronext Dublin är Heimstaden AB (hädanefter benämnt "Bolaget") underkastat ett flertal regleringar gällande bolagsstyrning. Detta innefattar svensk lag, främst Aktiebolagslagen (2005:551) och Årsredovisningslagen (1995:1554), bolagsordningen samt interna regler och riktlinjer, samt den Svenska Koden för Bolagsstyrning (Koden). Avvikelser från Koden redogörs för på sida 33.

Bolaget är en industriell investerare i Heimstaden Bostad AB (publ.) och är, genom sitt dotterbolag Heimstaden Group Manager AB, även kapitalförvaltare för detsamma under ett koncernförvaltningsavtal (Group Management Agreement). Som del av rollen som kapitalförvaltare för Heimstaden Bostad har Bolaget etablerat och hanterar Heimstaden Bostads policyramverk. Policyramverket appliceras också för Bolaget i dess arbete för och med Heimstaden Bostad.



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

Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Bolagsstyrningsstruktur

Aktiestruktur och ägare

Aktiekapitalet uppgick per den 31 december 2023 till SEK 95 316 875 uppdelat på 190 633 750 aktier (varav 132 040 000 stamaktier och 58 593 750 preferensaktier) samtliga med ett kvotvärde om SEK 0,5. Stamaktier berättigar till 10 röster per aktie medan preferensaktier berättigar till 1 röst per aktie vid Bolagets bolagsstämmor.

Bolagets preferensaktier är noterade på Nasdaq First North Growth Market under tickern HEIM PREF. Bolagets alla stamaktier ägs av Bolagets största ägare, Fredensborg AS, som i sin tur kontrolleras av Ivar and Ninja Tollefsen.

Nyemissioner 2024

Inga aktier emitterades under 2024 och inga kapitaltillskott genomfördes.

Bolagsstämma

Den som önskar delta vid en bolagsstämma ska vara införd som aktieägare i giltig utskrift eller annan presentation av hela aktieboken sex bankdagar före bolagsstämman och ska anmäla sin avsikt att delta till Bolaget senast det datum som anges i kallelsen till bolagsstämman. Kallelse sker genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets hemsida och genom annons i Post- och Inrikes Tidningar med samtidig annons i Svenska Dagbladet. Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skriftligen begära detta hos styrelsen. Ärendet ska behandlas på bolagsstämman om begäran inkommit till styrelsen senast sju (7) veckor före bolagsstämman eller efter detta datum, under förutsättning att begäran inkommit i god tid för att ärendet ska tas upp kallelsen.

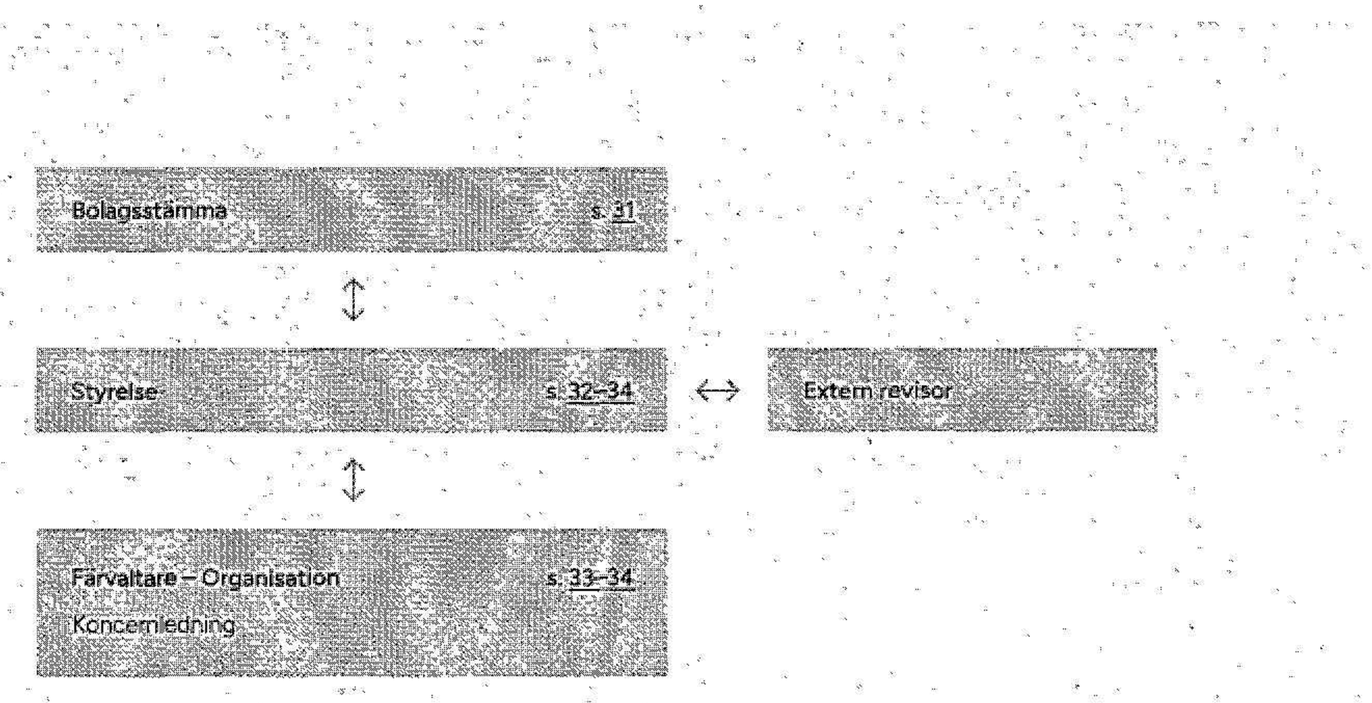
Kallelser, kommunikéer och protokoll samt annat material kopplat till bolagsstämman hålls tillgängliga på Bolagets hemsida https://corporate.heimstaden.com.

2024 års bolagsstämma

Bolagsstämman 2024 ägde rum på Carl Gustafs Väg 1, SE-217 42 Malmö, den 4 april 2024. Aktieägare företrädande 100% av Bolagets stamaktier och 5,31% av Bolagets preferensaktier deltog i bolagsstämman, motsvarande 70,90% av det totala aktiekapitalet och 95,98% av de totala rösterna.

Valberedning

Bolaget har inte tillsatt en valberedning. Se även sida 33.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171EBAA2909

2025082502885

Styrelse (ESRS 2 GOV 1)

Styrelsen har antagit en arbetsordning som redogör för och fördelar arbetsuppgifter och ansvarsområden inom styrelsen.

Per 31 december 2024 bestod styrelse av fyra ledamöter som valts av bolagstämman för perioden fram till slutet av nästa bolagsstämma. Det finns inga styrelsesuppleanter.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att förvalta Bolagets angelägenheter med iakttagande av såväl Bolagets som dess aktieägares intressen.

Styrelsen arbete följer ett årshjul. Under 2024 höll styrelsen åtta (8) styrelsemöten. Relevanta ledande befattningshavare och styrelsens sekreterare deltar i styrelsemötena.

Bolagets co-CEOs och övriga ledande befattningshavare presenterar den operativa och finansiella utvecklingen vid de ordinarie styrelsemötena. Styrelsen har genomgångar tillsammans med Bolagets revisor där revisorns rapporter avhandlas. Revisorn har också möten med styrelsen där ledande befattningshavare inte närvarar.

Styrelsens ordförande leder styrelsens arbete och har regelbunden kontakt med Bolagets co-CEOs för att löpande följa Bolagets verksamhet och utveckling. Ordföranden samråder med Bolagets co-CEOs i strategiska frågor och vidarebefordrar aktieägarnas synpunkter till styrelsen.

Arvode till styrelseledamöter och ledningsgrupp

Bolagsstämman fastställer det totala arvodet för styrelseledamöterna och beslutar hur arvodet ska fördelas mellan ledamöterna. Styrelseledamöterna ersätts enligt följande[1]; Bente A. Landsnes, Fredrik Reinfeldt och John Giverholt erhåller SEK 400 000 vardera och ordföranden Ivar Tollefsen erhåller SEK 800 000.

Sammansättning och mångfald (ESRS 2 GOV 1)

Styrelsen ska ha en välbalanserad sammansättning av individer med olika expertis, bakgrund, könstillhörighet och ålder, som innehar de nödvändiga kunskaperna, samt är oberoende från bolaget och dess huvudägare, för att säkerställa att Bolaget uppnår sina strategiska mål på ett ansvarsfullt och framgångsrikt sätt. Bolaget arbetar för att uppnå en balanserad mångfald och under 2024 bestod styrelsen av 25% kvinnor och 75% män.

[1] *Årlig ersättning från datum för årsstämma till nästa årsstämma*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A184117A90C4F3592E9F171BBAA2909

Mångfald behandlas i Bolagets uppförandekod. Det är också ett fokusområde inom rekrytering, lika lön, rapportering och är en av byggstenarna i Bolagets kulturella ramverk "Friendly Workplace".

Mångfald är också en del av den kvartalsvisa medarbetarundersökningen kring engagemang och välbefinnande.

Avvikelser från den svenska Koden

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

Bolaget avviker från reglerna i avsnitt 1.2 i Koden då det i sin bolagsordning har infört en möjlighet för styrelsen att besluta att en bolagsstämma ska hållas helt digitalt. Bolaget anser att möjligheten till en helt digital bolagsstämma bättre tillgodoser intresset att möjliggöra för aktieägares deltagande med hänsyn till det spridda ägandet i preferensaktien.

Bolaget avviker från reglerna 1.3, 1.4, 2.1–2.7, 4.6, 9.1, 10.2 och 10.3 i Koden eftersom ingen nomineringskommitté har tillsatts. Då Fredensborg AS kontrollerar 96% av rösterna i Bolaget och därmed kan utse samtliga styrelseledamöter i Bolaget, finns inget behov av en nomineringskommitté. Det ansvar som vanligtvis vilar på en nomineringskommitté och som inte avser nominering av styrelseledamöter och extern revisor, hanteras av styrelsen som helhet.

Bolaget avviker från reglerna 7.3-7.5 i Koden eftersom ingen ersättningskommitté har tillsatts och inga formella riktlinjer för ersättning tillämpas av Bolaget. Eftersom samtliga styrelseledamöter i praktiken är utsedda av Fredensborg AS, genom dess kontroll av cirka 96% av rösterna i Bolaget, och Fredensborg AS därmed har indirekt kontroll över ersättningen till ledande befattningshavare i Bolaget, finns inget behov av en ersättningskommitté.

Styrelsen har bedömt att Bolaget för närvarande inte behöver en formaliserad internrevision utöver befintliga processer och funktioner för intern styrning och kontroll. Uppföljning görs av styrelse och företagsledning och kontrollnivån bedöms för närvarande möta Bolagets behov. En årlig utvärdering görs av behovet för en internrevisionsfunktion för att upprätthålla god kontroll inom Bolaget.

Extern revisor

Revisorn utses av bolagsstämman baserat på förslag från styrelsen. Vid bolagsstämman 2024 valdes revisionsbolaget EY för perioden fram till och med årsstämman 2025, med den auktoriserade revisorn Jonas Svensson som huvudansvarig revisor.

Upphandling av revisionstjänster

En upphandling av revisonstjänster genomfördes uner 2024 i enlighet med EU reglering och interna riktlinjer. Efter en nogrann analys har styrelsen beslutat att åter anlita EY och presenterar ett förslag för behandling vid årstämman 2025.

Ersättning till revisor

Miljoner SEK	2024	2023
Revisionsuppdrag	34	31
Revisionsrelaterade aktiviteter utöver revisionsuppdraget	4	2
Övriga uppdrag	-	-
Totalt	38	33

Denna tabell visar endast kostnader för EY.

Ledande befattningshavare (ESRS 2 Gov 1)

Bolagets ledning består av sex personer. Co-CEOs ansvar regleras av en skriftlig instruktion som definierar ansvarsfördelningen mellan styrelsen och Co-CEO:erna.

Co-CEOs rapporterar till styrelsen och presenterar en co-CEO-rapport vid varje ordinarie styrelsemöte, inklusive information om hur verksamheten utvecklas baserat på styrelsens beslut, för att säkerställa Bolagets strategiska och operativa utveckling och resultatuppföljning.

Bolaget har organiserat sin verksamhet med en exekutiv koncernledning som möter kraven för dess kärnverksamhet, vilket möjliggör att leverera de tjänster som omfattas av koncernförvaltningsavtalet.

För att säkerställa Bolagets fortsatta framgång har koncernledningen organiserat sitt arbete i olika verkställande kommittéer, för närvarande följande:

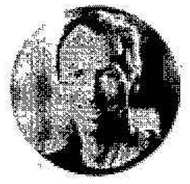
Verkställande investeringskommitté

Denna kommitté består av ledande befattningshavare och leds av styrelseledamoten John Giverholt. Den ansvarar för att granska och besluta om alla fastighetstransaktioner, med stöd från relevanta investeringsteam, och säkerställa en attraktiv transaktionsstruktur och solid underwriting. Kommittén kan godkänna fastighettransaktioner under 500 miljoner kronor, besluta att rekommendera transaktioner över 500 miljoner kronor till Heimstaden Bostads styrelse samt besluta om att rekommendera inträde på nya marknader i enlighet med aktieägaravtalet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502886

Styrelse
(ESRS 2 GOV-1)



	Ivar Tollefsen Styrelseordförande
Invald år	2021
Född	1961
Nationalitet	Norsk
Utbildning	
Övriga uppdrag	Styrelseordförande i Fredensborg AS, Fredensborg 1994 AS, Servatur Holding AS och Heimstaden AB.
Tidigare erfarenhet	Grundare och VD för Fredensborg AS, samt styrelseledamot i Heimstaden Bostad AB. Ivar bedöms vara av stor betydelse för Bolaget på grund av sitt omfattande personliga kontaktnät och affärsrelationer.
Oberoende till bolaget	Nej
Oberoende till huvudägaren	Nej. Indirekt huvudägare i Fredensborg AS
Egna och närståendes aktieinnehav 2024	132 040 000 stamaktier och 3 000 000 preferensaktier
Närvaro vid styrelsemöten	8 av 8

	John Giverholt Styrelseledamot
Invald år	2019
Född	1952
Nationalitet	Norsk
Utbildning	Kandidatexamen, University of Manchester. Masterexamen i redovisning och revision, NHH Norges Handelshögskola
Övriga uppdrag	Styrelsemedlem i Fredensborg AS och Heimstaden Bostad AB.
Tidigare erfarenhet	Omfattande kapitalmarknadserfarenhet som CFO för DNB och VD för Ferd. Tidigare styrelseledamot i Telenor, Kongsberg Gruppen, Gjensidige Forsikring och Scatec Solar, i tillägg till styrelseuppdrag i familjeägda bolag.
Oberoende till bolaget	Ja
Oberoende till huvudägaren	Nej. Står i beroendeställning till Bolaget genom sitt styrelseuppdrag i Fredensborg 1994 AS
Egna och närståendes aktieinnehav 2024	-
Närvaro vid styrelsemöten	8 av 8

	Bente A. Landsnes Styrelseledamot
Invald år	2024
Född	1957
Nationalitet	Norsk
Utbildning	Frogner Handelshögskola, Oslo, specialisering i redovisning och språk.
Övriga uppdrag	Vice ordförande i Norbit ASA, styrelseordförande i Hvitsten AS och ledamot i Zagrebbörsens bolagsstyrelse. Styrelsemedlem i Heimstaden Bostad AB. Tidigare styrelseledamot i Verdipapirsentralen ASA, Danske Bank A/S och Federation of European Securities Exchanges (FESE).
Tidigare erfarenhet	Omfattande erfarenhet inom finansiella tjänster, digital transformation, förändrings- och anseendehantering, finansiell rapportering, investerarrelationer, bolagsstyrning och ESG. Tidigare VD för Oslo Börs.
Oberoende till bolaget	Ja
Oberoende till huvudägaren	Ja
Egna och närståendes aktieinnehav 2024	-
Närvaro vid styrelsemöten	6 av 8

	Fredrik Reinfeldt Styrelseledamot
Invald år	2023
Född	1965
Nationalitet	Svensk
Utbildning	Civilekonom, Företagsekonomiska institutionen, Stockholms Universitet
Övriga uppdrag	Styrelseordförande för Centrum för AMP, Visita och DrivKraft Sverige. Ordförande för Svenska Fotbollförbundet. Styrelsemedlem i Heimstaden Bostad AB.
Tidigare erfarenhet	Erfaren politiker som ledde Nya Moderaterna under 12 år och tjänstgjorde som Sveries statsminister under två mandatperioder. Efter att ha lämnat politiken 2015 har han agerat rådgivare till Nordic Capital och Bank of America Merrill Lynch.
Oberoende till bolaget	Ja
Oberoende till huvudägaren	Ja
Egna och närståendes aktieinnehav 2024	-
Närvaro vid styrelsemöten	7 av 8

Co-CEO's

	Helge Krogsbøl VD
Anställd sedan	2018
Född / Nationalitet	1968 / Norsk
Utbildning	Markedsføringsskolen, Oslo
Tidigare erfarenhet	Omfattande erfarenhet från ledande befattningar som SVP inom Pandox AB, regionchef på Thon Hotels Benelux, Managing Partner i Room2Room och som VD for First Hotels
Innehav av Bolagets värdepapper	80 000 preferensaktier

	Christian Fladeland Vice VD & Chief Investment Officer
Anställd sedan	2019
Född / Nationalitet	1986 / Dansk
Utbildning	Masterexamen i ekonomi, Kopenhamns Universitet
Tidigare erfarenhet	Omfattande erfarenhet från fastighetsinvesteringar från sin befattning som Partner på Colliers International Danmark.
Innehav av Bolagets värdepapper	-

Uppdaterad lista på företagsledningen: Länk

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A184177A90C4F3592E9F171BBAA2909

Bolagsstyrning, Risk och Regelefterlevnad

Bolaget är dedikerat till en hög standard inom bolagsstyrning, riskhantering och regelefterlevnad. Bolagets centraliserade Governance, Risk, and Compliance-funktion (GRC) utvecklar och övervakar Bolagets policyramverk samt risk- och efterlevnadsverktyg.

GRC ansvarsområden

- Utveckla, implementera och äga uppförandekoden på uppdrag av styrelsen
- Etablera, implementera och bevaka ett gemensamt och förenklat policyramverk för Bolaget
- Planera, implementera och bevaka ett regelefterlevnadssystem bestående av relevanta delar och uppgifter
- Upprätthålla relevant utbildning och kunskap om GRC
- Implementera och bevaka risk- och regelefterlevnadsverktyg, rapportering och processer till ledningen och styrelsen

Huvudfokus 2024

Under hösten 2024 godkändes en uppdaterad uppförandekod av styrelsen, baserad på företagets värderingar och engagemang för etiskt affärsuppförande. De viktigaste förändringarna gällde nolltolerans mot trakasserier, skyldigheten att skydda bolagets tillgångar och konsekvenshantering. Uppförandekoden kompletteras av detaljerade policyer, manualer, riktlinjer och rutiner – alla tillgängliga på intranätet, i koncernens HR-system och inkorporerade i personalhandböckerna. Tillsammans bildar dessa dokument vårt styrande ramverk som styr det dagliga arbetet inom Bolaget.

Signering och utbildning

Styrelsen äger och godkänner uppförandekoden. Under 2024 upprepades en formell signering av uppförandekoden för alla anställda. Alla obligatoriska efterlevnadsutbildningar upprepas var 18:e månad. Detta kompletterades 2024 av riktlinjer för intressekonflikter med relevant utbildning för alla anställda.

Affärspartners

Vi förväntar oss att våra affärspartners följer etiska standarder som överensstämmer med våra egna, och de förväntas underteckna våra Business Partner Principles när de ingår avtal med oss.

Planer för 2025

Bolaget kommer att kontinuerligt förbättra det styrande ramverket. Brott mot uppförandekoden eller styrande dokument ska rapporteras via whistleblower-funktionen på vår webbplats.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502887

Riskhantering

Bolagets mål för riskhantering är att maximera avkastningen på en acceptabel risknivå utan att kompromissa med Bolagets vision, värderingar eller uppförandekod.

Bolaget är exponerat för ett antal risker/möjligheter som kan påverka verksamheten, varför det är av stor vikt att ha ett riskhanteringssystem för att optimera balansen mellan risk och avkastning.

Governance, Risk, and Compliance (GRC)-funktionen sammanställer och analyserar risker/möjligheter i Bolagets olika marknader inom den verkställande GRC- och internkontrollskommittén. Identifierade risker/möjligheter, riskminimeringsåtgärder och -processer presenteras halvårsvis för ledningen och styrelsen.

Förutom de allmänna verksamhetsrelaterade riskerna/möjligheterna såsom GDPR, regelefterlevnad, hållbarhet, IT/cyber och regulatoriska frågor, lyfts några av de mer specifika riskerna inom fastighetsbranschen fram nedan:

Refinansieringsrisk
Refinansieringsrisken innefattar att säkra fördelaktiga villkor på lånemarknaden, inklusive kapitalmarknaden, bankfinansiering eller alternativa kreditkällor, för Bolagets refinansiering, att anpassa till aktuella marknadsförhållanden, och att hantera en likviditetskvot i enlighet med Bolagets finansiella policy. Bolaget har etablerat en omfattande finansiell modell för koncernen och dess verksamhet där betydande fokus ägnas åt Bolagets skuldförfalloprofil, samt effekterna av att refinansiera dessa instrument på aktuella marknadsvillkor. Detta möjliggör känslighetsanalys av flera nyckeltal (KPI:er) i realtid, inklusive finansiella kovenanter och kreditbetygsmått, vilket säkerställer att Bolaget är väl informerat och förberett om någon KPI riskerar att överskridas. Bolagets finanspolicy fastställer nivån på viktiga finansiella nyckeltal, vilket inkluderar hävstångströsklar, genomsnittlig löptid, maximalt belopp för förfall under ett givet år, med mera. Under perioder av högre volatilitet på finansmarknaderna, när refinansieringsrisken ökar, siktar Bolaget på att skapa mer utrymme för kommande förfall genom att säkra finansiering för längre perioder och bibehålla kassareserver och oanvända likviditetskällor.

Ränte- och valutarisk
Ränte- och valutaförändringar kan orsaka volatilitet i de rapporterade finansiella siffrorna. Detta kan potentiellt påverka Bolagets kreditmått negativt och leda till press på kreditbetyget och risk för att finansiella kovenanter överskrids, och övervakas därför kontinuerligt i detalj. För att hantera och mildra ränte- och valutarisken tillämpas fast ränta och ränteswappar för att balansera räntesäkringsgraden i enlighet med Bolagets finanspolicy, och investeringar finansieras i lokal valuta (i den mån det är finansiellt motiverat) med kontinuerlig övervakning av belåningsgrad (Loan-to-Value, LTV) per valuta, vilket ger ett naturligt skydd mot valutafluktuationer på konsoliderad nivå.

Värderingsrisk
Förändringar i fastighetsvärden påverkar Bolagets kreditmått, där en minskning av värderingarna kan orsaka press på kreditbetyget och risk för att överskrida finansiella kovenanter.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Internkontroll

Bolaget följer en tredelad modell för att klargöra roller och ansvar i samband med riskhantering och internkontroll.

Kontrollmiljö
Kontrollmiljön följer Bolagets organisationstruktur, med stöd av av policys, manualer, riktlinjer och SOP:er, för att säkerställa att Bolagets värderingar och strategiska mål efterlevs. Ledningen stödjer en stark internkontroll genom verkställande GRC- och internkontrollkommittén, där finansiell prestation, förbättring och internkontrollaktiviteter diskuteras, planeras och genomförs.

Riskbedömning
Risker relaterade till finansiell och operativ rapportering övervakas av Förvaltaren genom verkställande GRC- och internkontrollkommittén och av styrelsen genom Revisions- och GRC-kommittén.

Nyckelrisker, inklusive materiella fel i finansiell rapportering eller operativ ineffektivitet, bedöms regelbundet och motverkas genom en strukturerad process som beskrivs på sidan 36 i denna bolagsstyrningsrapport.

Kontrollaktiviteter
Förebyggande, undersökande och korrigerande kontrollaktiviteter är inbäddade både på ledningsnivå och operativ nivå över hela organisationen för att säkerställa att potentiella fel i finansiell eller operativ rapportering undviks alternativt identifieras och rättas till.

För denna bolagsstyrningsrapport inkluderar kontrollaktiviteter för att förebygga risken för materiella felaktigheter i finansiell och operativ rapportering bland annat följande:

- Uppdelning av arbetsuppgifter, behörighetskontroller, godkännandeprocesser, inklusive styrelsegodkända behörighetsmatriser.
- Operativ rapportering mot prognoser och budget genom den kvartalsvisa Business Review-processen.
- Intern kontrollgranskningsprocess som täcker ländernas finansiella process vid periodslut, redovisning enligt Group Accounting Manual, rapportering enligt Group Reporting Guidelines och bedrägeriförebyggande arbete.

Information, kommunikation och kontinuerlig förbättring
Förväntningar gällande en lojal efterlevnad av Policyramverket kommuniceras aktivt av Förvaltaren till personalen via intranät, stormöten (Townhalls) och månatliga informationsmöten samt ett obligatoriskt digitalt utbildnings- och undertecknande-program för uppförandekoden. Policys och riktlinjer för den finansiella rapporteringsprocessen ägs av Chief Financial Officer som samarbetar med alla relevanta delar av Bolaget för att säkerställa en konsekvent tillämpning av Group Accounting Manual och främja en feedbackkultur med fokus på förbättring.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502888

Hållbarhets-redovisning

Om denna rapport	**39**
Allmän information	**40**
Hållbarhetsstyrning	41
Strategi och affärsmodell	42
Väsentlighetsbedömningsprocessen	44
Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter	47
Miljöinformation	**49**
E1 Klimatförändringar	49
E3 Vatten och marina resurser	65
E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi	68
EU-taxonomin	71
Social hållbarhet	**80**
S1 Den egna arbetskraften	80
S1 Den egna arbetskraften – Arbetsvillkor	80
S1 Den egna arbetskraften – Likabehandling och lika möjligheter för alla	87
S2 Arbetstagare i värdekedjan	94
S4 Konsumenter och slutanvändare	99
Bolagsstyrningsinformation	**104**
G1 Ansvarsfullt företagande	104
Tillägg	**111**
ESRS2 GOV-4 Rapport om tillbörlig aktsamhet	112
ESRS2 IRO-2 Innehållsförteckning för upplysningskrav enligt ESRS	113
Policyramverk	116

Hållbarhetsredovisning enligt Årsredovisningslagen

Affärsmodell och Strategi	42
Risker och Möjligheter	47–48
Miljö	49–79
Sociala och personalrelaterade frågor	80–93
Bolagsstyrning, Mänskliga rättigheter och Anti-korruption	104–109

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

Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Om denna rapport

Denna hållbarhetsredovisning omfattar räkenskapsåret 2024 och utgör ett komplement till årsredovisningen.

Förberedelser inför EU:s direktiv om Hållbarhetsrapportering
Heimstaden välkomnar EU:s direktiv om företagens hållbarhetsrapportering (CSRD) och de tillhörande europeiska standarderna för hållbarhetsredovisning (ESRS), då de underlättar framtagandet av mer balanserade, transparenta och enhetliga hållbarhetsupplysningar, och dessutom fungerar som katalysatorer för bättre hållbarhetsstyrning och -hantering i hela organisationen.

ESG-redovisningen anpassas efter den ekonomiska redovisningen
2024 var året då vi integrerade ESG-kontroller och -rapportering i den ekonomiska organisationen för att säkerställa att ESG-redovisning, -kontroller och -rapportering är anpassade till våra finansiella processer, verktyg och rapporter. Denna struktur har gett oss goda förutsättningar för att kunna implementera CSRD och ESRS på ett effektivt sätt.

Förberedelser inför 2025
Rapportering i enlighet med CSRD träder inte i kraft förrän 2025, men vi har redan tagit fram en ny struktur för 2024 års hållbarhetsredovisning med ESRS som förebild och med målet att införliva så mycket som möjligt av den grundläggande strukturen. Hållbarhetsredovisningen är väl integrerad med årsredovisningen genom metoden "införlivande genom hänvisning". En fullständig översikt över ESRS-strukturen och var du hittar specifika upplysningar finns i bilagan.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502889

Allmän information

ESRS2 BP-1 Grund för utarbetandet
Hållbarhetsredovisningen ger en översikt över hur styrningen av Heimstaden fungerar och redovisar resultaten inom de viktigaste ESG-ämnena. Här finns även detaljerad information om hur vi arbetar med hållbarhet och ansvarsfullt företagande. Detta avsnitt med allmänna upplysningar lyfter fram de väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter som kunnat identifieras samt våra principer för hållbarhetsredovisning, vilka tillsammans utgjort grunden för utarbetandet av hållbarhetsredovisningen.

Syftet med redovisningen är att ge intressenter en rättvisande och balanserad översikt över relevanta faktorer, aktiviteter, metoder och resultat under räkenskapsåret 2024. Omfattningen av vår hållbarhetsredovisning ska spegla de finansiella rapporterna. Den dubbla väsentlighetsbedömningen (DMA) som beskrivs i ESRS 2 IRO 1 omfattar konsekvenser, risker och möjligheter (IRO) i vår egen verksamhet och i värdekedjan, både uppströms och nedströms (se ESRS 2 SBM-1). Hållbarhetsredovisningen följer den indelning i kortsiktig, medellång och långsiktig tidshorisont som definieras i ESRS1.

Hållbarhetsredovisningen har godkänts av styrelsen.

ESRS 2 BP-2 Upplysningar med avseende på särskilda omständigheter
Under 2024 har vi reviderat och omstrukturerat våra hållbarhetsupplysningar i enlighet med CSRD i största möjliga mån. Detta har gjorts på följande sätt:

- Reviderad layout på hållbarhetsrapporten för att uppfylla ESRS-kraven
- Reviderad bedömning av väsentliga hållbarhetsfrågor i linje med ESRS-kraven (se ESRS 2 IRO-1)
- Tillägg av ett avsnitt med allmänna upplysningar i enlighet med den struktur och de upplysningskrav som beskrivs i ESRS 2
- Tillägg av nya upplysningar som framkommit under DMA-bedömningen, inom bland annat Resursanvändning och cirkulär ekonomi, Arbetstagare i värdekedjan samt Konsumenter och slutanvändare
- Femton aktiviteter inom ramen för tre mål omfattas av EU:s taxonomirapportering
- Uppdaterade redovisningsprinciper enligt EU:s taxonomirapportering för större renoveringar (Begränsning av klimatförändringar (CCM)), tillämplighet (Anpassning till klimatförändringar (CCA)) och dubbelräkning
- Omräknat basår 2020 med avyttrade fastigheter för SBti
- Förändrat system för rapportering av affärsresor, vilket har lett till högre kvalitet, men svårigheter att göra jämförelser under hela 2024

ESRS 2 BP-2 (14) Redovisning av fel under tidigare perioder – ESRS 1, avsnitt 7.4

- Justerad förbrukning och växthusgasutsläpp Scope 1 och 2 på grund av uppdaterade siffror för Tjeckien och Tyskland. I denna rapport presenteras verkligheten för 2023
- Förenlighet med CCA enligt EU-taxonomin (CCA7.7: från 100% till 0%

Införlivande av ESRS-krav genom hänvisning till andra delar av årsredovisningen
Beskrivningen av Heimstadens strategi, affärsmodell (ESRS 2 SBM-1) och styrningsstruktur (ESRS 2 GOV 1) presenteras i vårt strategikapitel och vår bolagsstyrningsrapport, som också innehåller detaljerad information om vårt ramverk för bolagsstyrning (G1-1). Rapporten om tillbörlig aktsamhet (ESRS 2 GOV-4) finns i bilagan.

Rapporteringssystem och konsolidering
Data som tillhandahålls i rapporten har samlats in från olika system för samtliga länder sedan 2019. Alla siffror som lämnas omfattar både Heimstaden Bostad och Heimstaden.

ESRS 2 BP-2 Källor till osäkerhet i uppskattning och utfall
Metoderna som använts för att beräkna och redovisa hållbarhetsmåtten finns beskrivna i redovisningsprinciperna för varje väsentligt ämne, inklusive information om huruvida de uppmätts direkt eller om de uppskattats med hjälp av källor såsom tredjepartsdata eller branschsnitt. Måtten samlas in från Heimstadens verksamhetsenheter med hjälp av lokala ledningssystem och härleds vanligen från datasystem, mätningar, beräkningar och inköpskvitton. Vi har kontroller på plats för att säkerställa att informationen är fullständig och korrekt. Noterna till varje kapitel innehåller information om källor till skattningar eller eventuell osäkerhet kring utfall.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Hållbarhetsstyrning

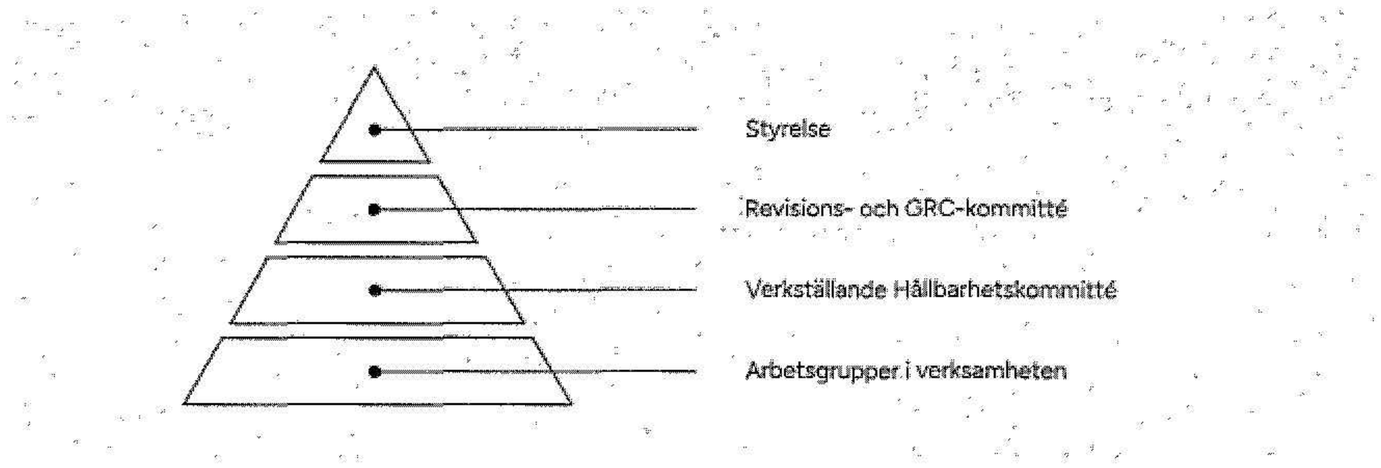
ESRS 2 GOV 1 Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll
Vi hänvisar till den införlivade bolagsstyrningsrapporten och avsnittet om bolagsstyrningsstruktur på för mer information om ESRS 2 IRO-1.

ESRS 2 GOV2 Information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan
Styrelsen: Godkänner den CSRD- och ESRS-anpassade årliga redovisningen i enlighet med rekommendationerna från revisions- och GRC-kommittén.

Revisions- och GRC-kommittén (A&GRC): Består av styrelseledamöter och sammanträder en gång i kvartalet som ansvarar för att övervaka konsekvenser, risker och möjligheter inom hållbarhetsarbetet samt bidrar till integriteten i hållbarhetsredovisningen.

Verkställande hållbarhetskommittén: Består av representanter från koncernledningen och sammanträder en gång i kvartalet. Kommitten granskar resultat, rekommenderar strategier till revisions- och GRC-kommittén samt fastställer genomförandeplaner för hållbarhetsprioriteringar i linje med rapporteringsramarna.

Operativa arbetsgrupper: Använder sig av en systembaserad metod i linje med rapporteringsramverken för att utveckla och följa upp handlingsplaner och resultat. Hållbarhetsfrågorna är integrerade i olika interna funktioner för att vi ska kunna hantera inverkningar, risker och möjligheter på ett effektivt sätt, vilket säkerställer att de även anpassats till andra viktiga processer internt.



ESRS 2 GOV-3 Integrering av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem
Heimstadens incitamentsprogram för landschefer är kopplade till hållbarhetsresultaten och bygger på en årlig reduktion av CO_2e-utsläppen och mål för inköpt energi. Våra incitamentsprogram uppdateras årligen och godkänns av ersättningskommittén, som består av CFO, Co-CEO och Chief People & Culture Officer.

ESRS 2 GOV-5 Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering
Gruppen för hållbarhetsredovisning ansvarar för att ta fram detaljerade rapporter om hållbarhet och ESG-mått i koncernen. I arbetet ingår att organisera och leda viktiga aktiviteter, såsom att sammanställa upplysningar om ledningens strategi, bedöma klimatrisker i samarbete med relevanta funktioner och övervaka datainsamling och konverteringsprocesser för hållbarhetsrapporteringen.

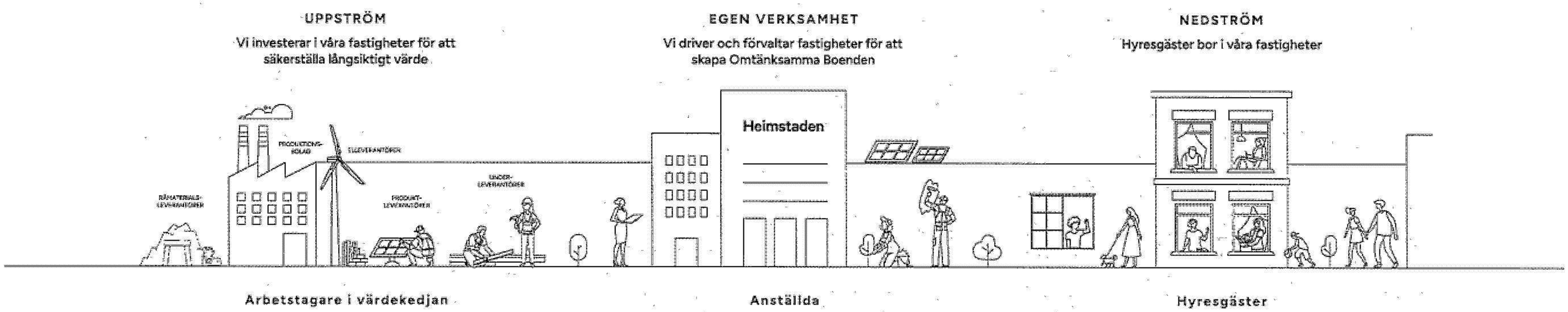
För att minimera antalet fel i rapporteringen ansvarar gruppen för ett standardiserat dataramverk med systematisk riskprioritering som används i hela bolaget. Ramverket säkerställer att bolaget använder sig av konsekventa definitioner, beräkningar och mätmetoder, till exempel utsläppsfaktorer i enlighet med Greenhouse Gas Protocol (GHG). Centraliseringen gör det möjligt för gruppen att agera som en affärspartner och identifiera och åtgärda inkonsekvent eller felaktiga data. Heimstadens Chief Asset Management & Sustainability Officer (CAMSO) håller revisions- och GRC-kommittén informerad om hur hållbarhetsrapporteringen fortskrider, medan revisions- och GRC-kommittén inkommer med kvartalsvisa uppdateringar till styrelsen.

Under 2020 införde Heimstaden ett verktyg för hållbarhetsrapportering i syfte att kunna hantera och strukturera data för rapporteringsändamål samt för att övervaka efterlevnaden av rapporteringsstandarderna. Våra insatser under 2024 har fokuserat på att konsolidera hållbarhetsdata i en centraliserad plattform, förbättra tillgången till hållbarhetsredovisningar och tillhandahålla databaserat beslutsunderlag till olika funktioner. All rapportering av hållbarhetsdata sker nu i enlighet med de redovisningsprinciper som föreskrivs av ESRS.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502890

Strategi och affärsmodell



ESRS 2 SBM-1 Strategi, affärsmodell och värdekedja

Vår strategi och affärsmodell presenteras i strategiavsnittet i årsredovisningen.

Affärsmodellen går ut på att äga och förvalta fastigheter i syfte att erbjuda omtänksamma boenden till våra hyresgäster. Vi ägnar oss främst åt att förvalta befintliga tillgångar, vilket innebär att de flesta av aktiviteterna avser löpande uthyrning, underhåll och förbättringar av fastigheterna för att säkerställa ett långsiktigt värde. Ett viktigt fokusområde är att minska klimatpåverkan och höja hållbarhetsprestandan i våra fastigheter. Vi strävar efter att vara en förebild och vill använda vår plattform och storlek för att leda fastighetsbranschen mot mer hållbara arbetssätt.

Vi köper in produkter och tjänster från ett flertal olika leverantörer, allt från solpaneler till el och byggmaterial. Vi köper också in underhållstjänster från entreprenörer och underleverantörer, till exempel trädgårdsskötsel och lokalvård. Våra upphandlingsrutiner gör det möjligt att väga in hållbarhetsaspekter när vi utvärderar och väljer affärspartners.

Våra intäkter består av hyresintäkter från mer än 162 415 bostäder i nio länder. I egenskap av stor hyresvärd är vi väl medvetna om vår påverkan på människors liv och vårt ansvar att tillhandahålla trygga och inkluderande boenden med hyresgästinflytande till överkomliga priser. Heimstaden fokuserar på kundnöjdhet genom att tillhandahålla effektiv och högklassig service.

Vi verkar på starkt reglerade arbetsmarknader i norra Europa, vilket minskar risken för oegentligheter inom socialt ansvar och bolagsstyrning. Riskerna ökar dock ju tidigare i värdekedjan man kommer, då våra underleverantörer kan vara verksamma i länder och kategorier med hög risk. Mer information finns i SBM-3.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

ESRS2 SBM-2 Intressenters intressen och synpunkter

Strategiska kontakter med intressenter är en viktig del i vår ambition att vara ett öppet och transparent bolag. För att vara säkerställa att vi fokuserar på de mest angelägna frågorna, både ur företags- och samhällsperspektiv, jobbar vi aktivt med att skapa oss en bild av intressenternas behov och förväntningar samt jämför dem med våra strategiska mål. Principerna och processen för vår kontakt med intressenter finns beskrivna i vår Stakeholder Management Strategy.

Vi har löpande dialoger med intressenterna som en del av vår dagliga verksamhet. Utifrån väsentlighetsbedömningarna granskar och anpassar vi kontinuerligt våra processer och beteenden för att tillgodose intressenternas förväntningar och minimera eventuella negativa inverkningar som Heimstaden kan ha, både nu och i framtiden.

Vi fokuserar på intressentgrupper vilka vi har långsiktiga relationer med, och som påverkas av och/eller själva har inverkan på vår verksamhet. I tabellen som följer redovisas våra viktigaste intressenter, typen av kontakt och organisation samt mål och syfte med kontakterna.

Intressenter	Typ av kontakt	Syfte	Resultat
Kunder	Kundundersökningar, lokala evenemang, kundportal, digitalt hjälpcenter samt andra kanaler. Kunder kan också flagga problem via vårt visselblåsarsystem.	Erbjuda omtänksamma bostäder genom att samla in, analysera och agera på feedback och förslag från hyresgästerna.	Årliga förbättringsplaner med fokusområden såsom återvinning, energieffektivitet och kommunikation.
Anställda	Kvartalsvisa undersökningar, samtal om personlig kompetensutveckling, regelbundna medarbetarsamtal, utbildningar, konferenser och arbetsmiljögrupper. Anställda kan också flagga problem via vårt visselblåsarsystem.	Skapa en omtänksam arbetsplats genom att samla in, analysera och agera på feedback och förslag från personalen.	Löpande utveckling av processer, utbildningar och kulturbyggande initiativ.
Leverantörer	Upphandlingsprocess med möten, förhandlingar, orderläggning och tillbörlig aktsamhet (due diligence). Leverantörer kan också flagga problem via vårt visselblåsarsystem.	Få leverantörer att följa våra Business Partner Principles, utvärdera deras ESG-risker och metoder samt följa upp deras ESG-resa.	Löpande utveckling av upphandlingsprocessen i syfte att prioritera leverantörer som tillämpar bästa praxis och hjälper oss att uppnå våra ESG-mål.
Offentliga organ	Deltagande i det offentliga samtalet via branschorganisationer som vi är medlem i. Deltagande i dialogforum om stadsplanering, trygghet och miljö i grannskapet etc. Direkt samverkan med kommuner och myndigheter, till exempel när vi ger oss in på nya marknader.	Säkerställa efterlevnad av aktuell och framtida lagstiftning, sprida kunskap om bästa praxis inom branschen, samarbeta för att skapa trygga och inkluderande grannskap.	Vi kan erbjuda expertutlåtanden om kommande regleringar, antingen direkt eller via branschorganisationer. Vi kan utveckla lokala samarbeten, till exempel i form av Business Improvement Districts (BID).
Långivare och investerare	Telefonkonferenser, års- och hållbarhetsredovisningar, emissioner av obligationer och gröna obligationer, ESG-frågeformulär för investerare/banker, kapitalmarknadspresentationer och enskilda möten med banker och investerare.	Kommunicera vår strategi till investerare och se till att vår strategi överensstämmer med bästa praxis på marknaden.	Vi kan tillgodose intressenternas krav på hållbarhetsdata och fullgöra vår skyldighet att hålla investerarna informerade om ESG-relaterade frågor.
Media	Proaktiva kontakter via pressmeddelanden och intervjuer. Reaktiva kontakter genom att svara på förfrågningar och frågor. Talespersoner på både koncern- och landsnivå ska få återkommande medieträning.	Transparent kommunikation om våra mål och prestationer, inklusive berättelser om vår påverkan på samhället, kunderna och branschen.	Vi skapar en tydlig medienärvaro och ser till att finnas i det allmänna medvetandet när viktiga frågor diskuteras. Mått för mediebevakningen delas med relevanta interna intressenter på månadsbasis.
Aktieägare	Dialoger och möten med ägare, styrelsemöten, års- och hållbarhetsredovisningar, ESG-utvärderingar och -bedömningar, årsstämmor och möten med aktieägarrepresentanter.	Se att vi följer vår hållbarhetsstrategi och tillhörande mål samt levererar en långsiktigt stabil vinst med hänsyn tagen till människor, etik och miljö.	Vi kan tillgodose aktieägarnas behov av hållbarhetsdata och fullgöra vår skyldighet att hålla aktieägarna informerade om ESG-relaterade frågor.
Lokalsamhälle	Möten med intresse- och branschorganisationer, samarbeten med lokala ideella organisationer, deltagande på arbetsmarknadsdagar etc. Medlemmar i lokalsamhället kan också flagga problem via vårt visselblåsarsystem.	Skapa en löpande kontakt med lokalsamhället och ta socialt ansvar genom samarbeten kring trygga och inkluderande bostadsområden.	Vi kan skapa jobb- och praktikmöjligheter för människor som står långt från arbetsmarknaden, erbjuda inkluderande bostadskontrakt i samarbete med lokala organisationer, fokusera på begränsning av och anpassning till klimatförändringar.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502891

Väsentlighetsbedömningsprocessen

IRO-1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter

Under 2024 gjorde Heimstaden sin första dubbla väsentlighetsbedömning (DMA), med utgångspunkt i ESRS från European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG). Som ett led i detta identifierade vi och gjorde objektiva bedömningar av IRO:er. Som första steg skapade vi oss en bild av kontexten för våra aktiviteter, affärsförbindelser, värdekedjan och berörda intressenter i syfte att omvärdera den tidigare väsentlighetsbedömningen från 2020. Därefter bedömde vi de risker som tidigare hade identifierats och dokumenterats i vårt riskverktyg gentemot de ämnen och underämnen som EFRAG har definierat.

Inga ämnen eller underämnen utelämnades från den första bedömningsomgången, med undantag för G1, Ansvarsfullt företagande – Djurskydd, som bedömdes vara icke väsentligt då vi inte har någon verksamhet med direkt koppling till detta ämne. Flera granskningar gjordes för att revidera ämnena och underämnena.

Vi har haft kontakt med ett brett spektrum av interna och externa intressenter, inklusive anställda, leverantörer, kunder, samhällsrepresentanter, investerare, analytiker och banker genom intervjuer, workshopar och skrivbordsundersökningar i syfte att identifiera våra mest väsentliga hållbarhetsfrågor. Vi anordnade ämnesbaserade workshopar för att påvisa hur olika väsentliga ämnen och underämnen samverkar och påverkar varandra, till exempel förhållandet mellan insatser för att begränsa klimatförändringar och bevarandet av biologisk mångfald.

Bedömningsmetoden och kriterierna för väsentlighetsbedömningen har utvecklats i enlighet med riktlinjerna för ESRS 1.

- **Inverkansväsentlighet**
  Utvärderar skala, omfattning, återställbarhet samt sannolikheten för både positiva och negativa inverkningar, oavsett om dessa är faktiska eller potentiella. För inverkningar relaterade till mänskliga rättigheter prioriteras allvarlighetsgrad framför sannolikhet, enligt ESRS 1, med hjälp av riktlinjer för tillbörlig aktsamhet (due dilligence) från FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer för multinationella företag.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

- **Finansiell väsentlighet**
  Bedömning av ekonomins betydelse för risker och möjligheter, med hänsyn tagen till sannolikhet och typ av potentiell finansiell effekt.

- **Tidshorisont**
  Kort sikt: innevarande rapporteringsperiod. Medellång sikt: fram till slutet av en rapporteringsperiod på högst 5 år. Lång sikt: längre än 5 år.

Process för identifiering av klimatrelaterade inverkningar, risker och möjligheter
Under 2022 genomförde Heimstaden en klimatrelaterad scenarioanalys i enlighet med TCFD:s (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) rekommendationer i syfte att bedöma risker och möjligheter förknippade med olika klimatscenarion samt deras potentiella inverkan på investeringsstrategins motståndskraft.

Vid bedömningen av klimatrelaterade risker har vi använt oss av riktlinjer för scenarioanalys i enlighet med TCFD:s krav. Från och med 2025 kommer vi att gå över till att använda IFRS S1- och S2-standarderna för att säkerställa ökad transparens och enhetlighet i redovisningen av vår exponering mot klimatrelaterade risker. Denna förändring speglar vår ambition att införliva nya ramverk i vår hållbarhetsstrategi.

En utmaning som vi står inför när vi ska bedöma klimatrelaterade risker och möjligheter är skillnaden mellan de tidshorisonter som rekommenderas av TCFD och de som används i vår affärsstrategi. Medan TCFD:s kortsiktiga, medellånga och långsiktiga tidshorisonter är utformade för att täcka klimatpåverkan över längre tidsperioder, består vår affärsstrategi av mer närliggande planeringscykler: kort sikt på 1 år, medellång sikt på 2–5 år och lång sikt på mer än 5 år.

Denna bristande överensstämmelse skapar svårigheter när det gäller att omvandla klimatdata till handlingsinriktade insikter. Långa tidshorisonter kan leda till att man förbiser kortsiktiga risker eller omedelbara strategiska anpassningsbehov, medan våra tidshorisonter eventuellt missar delar av de gradvisa och kumulativa effekter som förutsägs i klimatscenariona. För att hitta en balans mellan ramverken måste vi överbrygga långsiktiga klimatdata med handlingsinriktade strategier på kort och medellång sikt samt säkerställa att vår verksamhet förblir motståndskraftig mot både kortsiktiga operativa krav och långsiktiga klimateffekter.

Vi har använt oss av data från FN:s klimatpanel (IPCC) – i synnerhet RCP:erna (Representative Concentration Pathway) 2.6 och 8.5 – för att kunna identifiera relevanta klimatrelaterade risker och möjligheter. Dessa scenarion bedöms utifrån tidshorisonterna 2040 och 2100. Vi har också använt oss av klimatdata från Europeiska kommissionen, Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut (SMHI) och Copernicusinstitutet, som täcker både RCP 2.6 och 8.5.

Vi har reviderat metodiken i enlighet med kriterierna i EU:s taxonomiförordning och lagt till RCP 4.5. Uppgifterna baseras på prognoser för 2040–2070 med hjälp av Copernicus Climate Change Service (C3S).

- **RCP 2.6 – Scenario med låga utsläpp:**
  Förutsätter en stringent klimatpolitik som leder till betydande utsläppsreduktioner med negativa globala utsläpp år 2100 och en global temperaturökning på 0,5–1,5 °C.
- **RCP 4.5 – Scenario med medelstora utsläpp:**
  Förutsätter är att utsläppen når sin topp runt 2040 och sedan minskar, vilket leder till en global temperaturökning på 2–3 °C fram till 2100.
- **RCP 8.5 – Scenario med fortsatt höga utsläpp:**
  Förutsätter begränsade klimatåtgärder och fortsatt höga utsläpp, vilket leder till en global temperaturökning på 3,5–5,0 °C fram till 2100.

I scenarioanalysen identifierades följande risker med hjälp av olika klimatscenarion:

Långsiktiga fysiska risker (>5 år):
- **Kraftig nederbörd.** Vi har gjort en exponeringsanalys för kraftig nederbörd med fem på varandra följande dagars maximal nederbördsförändring, med långsiktig tidshorisont utifrån RCP 4.5 och 8.5. Av 3 585 tillgångar löper 35% "hög risk" för kraftig nederbörd utifrån RCP 4.5 och 59% utifrån RCP 8.5. Utifrån RCP 4.5 har vi högrisktillgångar på alla marknader och utifrån RCP 8.5 kan vi se en betydande ökning av högrisktillgångar i Tyskland, Danmark, Nederländerna och Sverige. Vi bedömer att denna risk är akut.
- **Värmestress.** Enligt TCFD:s klassificeringar är värmestress en kronisk fysisk klimatrisk som kommer att öka i takt med stigande medeltemperaturer. Även om värmen i sig inte åsamkar några skador på våra byggnader, kan värmen leda till ökad dödlighet i sårbara grupper som småbarn, äldre och personer med hjärt- och kärlsjukdomar. Vi har även utrett klimatscenariona RCP 4.5 och 8.5 på lång sikt för att se vilka områden i vår portfölj som är exponerade för sammanhängande sommardagar. Utifrån RCP 4.5 har vi inga högrisktillgångar, medan vi utifrån RCP 8.5 har flera högriskområden på lång sikt, om man tittar på antalet sammanhängande sommardagar.

Omställningsrisk på medellång sikt (2–5 år):
- **Beroende av fossila bränslen.** Om vi misslyckas med att gå över till förnybara energikällor och anpassa oss till nya regleringar kan detta leda till ökade kostnader för regelefterlevnad, lägre ekonomisk lönsamhet och föråldrad utrustning i energiberoende anläggningar.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502892

Framtida steg

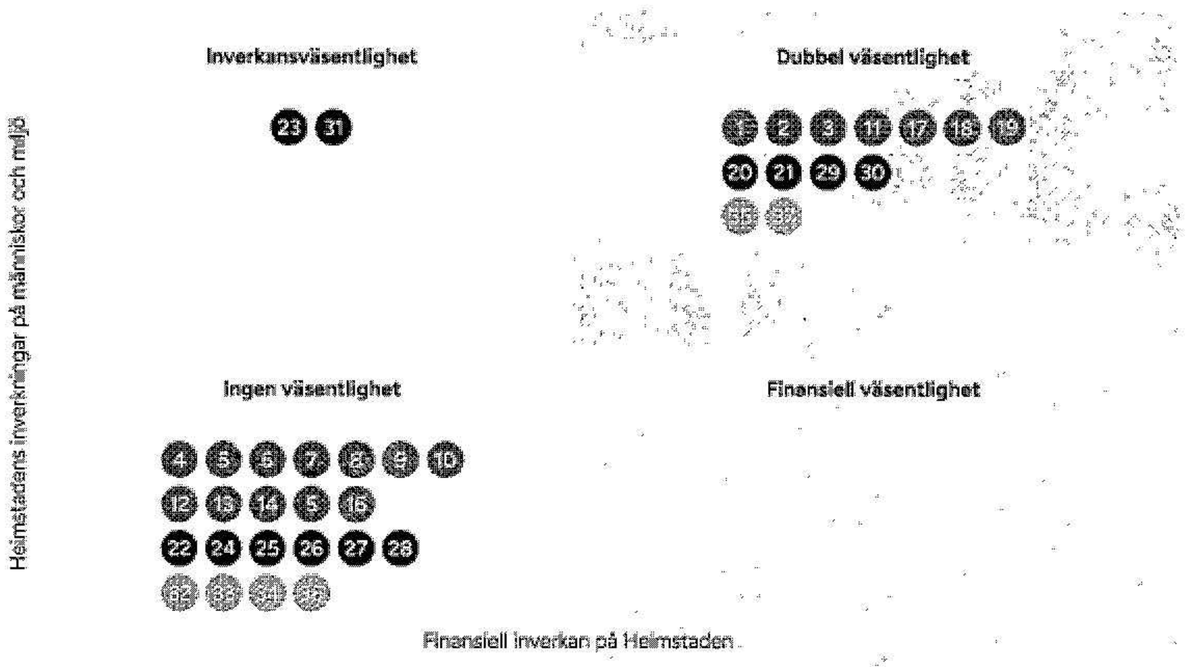
Heimstaden har åtagit sig att göra en årlig översyn av DMA-processen för att identifiera, bedöma och prioritera IRO:er och säkerställa att bedömningen väger in framväxande trender, underliggande antaganden, kontextuella förändringar och uppdateringar av regelverk. Omfattande granskningar genomförs regelbundet för att upprätthålla effektivitet och relevans.

Då den aktuella rapporteringscykeln är den första där en DMA-bedömning har implementerats finns det inga förändringar i processen att redovisa.

Resultat från den dubbla väsentlighetsbedömningen

Under DMA-processen identifierades och utvärderades totalt 135 IRO:er. Av dessa bedömdes 20 st vara väsentliga för Heimstaden. De väsentliga IRO:erna som har kunnat identifierats beskrivs i detalj i de relevanta tematiska standarderna, inklusive E1, E3, E5, S1, S2, S4 och G1, som alla bedömdes vara väsentliga för vår verksamhet.

Resultatet av bedömningen visar att underämnen inom E1 (Klimatförändringar), E3 (Vatten och marina resurser) och E5 (Resursanvändning och cirkulär ekonomi) är väsentliga ur både konsekvensperspektiv och finansiellt perspektiv. På samma sätt kunde vi klassa S1 (Den egna arbetskraften), Informationsrelaterade inverkningar för konsumenter och/eller slutanvändare i S4 (Konsumenter och slutanvändare) och G1 (Affärsetik) som väsentliga utifrån deras betydelse i båda dimensionerna. Mer information om dessa väsentliga ämnen och deras respektive inverkningar, risker och möjligheter finns i de specifika tematiska standardavsnitten i denna rapport.



Miljö

E1 Klimat
1. Anpassning till klimatförändringar
2. Begränsning av klimatförändringar
3. Energi

E2 Miljöföroreningar
4. Luft
5. Vatten
6. Mark
7. Levande organismer
8. Ämnen som inger betänkligheter
9. Ämne som inger mycket stora betänkligheter
10. Mikroplast

E3 Vatten och marina resurser
11. Vatten
12. Marina resurser

E4 Biologisk mångfald och ekosystem
13. Direkta påverkansfaktorer som leder till förlust av biologisk mångfald
14. Inverkningar på arters tillstånd
15. Inverkningar på ekosystems omfattning och tillstånd
16. Inverkningar på och beroenden av ekosystemtjänster

E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi
17. Resursinflöden
18. Resursutflöden
19. Avfall

Socialt ansvar

S1 Den egna arbetskraften
20. Arbetsvillkor
21. Likabehandling och lika möjligheter för alla
22. Andra arbetsrelaterade rättigheter

S2 Arbetstagare i värdekedjan
23. Arbetsvillkor
24. Likabehandling och lika möjligheter för alla
25. Andra arbetsrelaterade rättigheter

S3 Berörda samhällen
26. Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter
27. Samhällens civila och politiska rättigheter
28. Särskilda rättigheter för urfolk

S4 Konsumenter och slutanvändare
29. Informationsrelaterade inverkningar för konsumenter och/eller slutanvändare
30. Personlig säkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare
31. Social inkludering för konsumenter och/eller slutanvändare

Styrning

G1 Ansvarsfullt företagande
32. Företagskultur
33. Skydd för visselblåsare
34. Djurskydd
35. Politiskt engagemang och lobbyverksamhet
36. Förvaltning av förbindelser med leverantörer, inbegripet betalningsrutiner
37. Korruption och mutor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter

SBM-3 Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Arbetet med att integrera identifierade väsentliga frågor i hållbarhetsstrategin är en löpande process som innefattar flera strategiska steg och utmaningar. Högprioriterade ämnen som energieffektivitet och begränsning av klimatförändringarna är redan stadigt förankrade i vår hållbarhetsstrategi och väletablerade i våra befintliga klimatmål. Sammantaget speglar detta vårt strävan efter att hantera klimatrelaterade inverkningar.

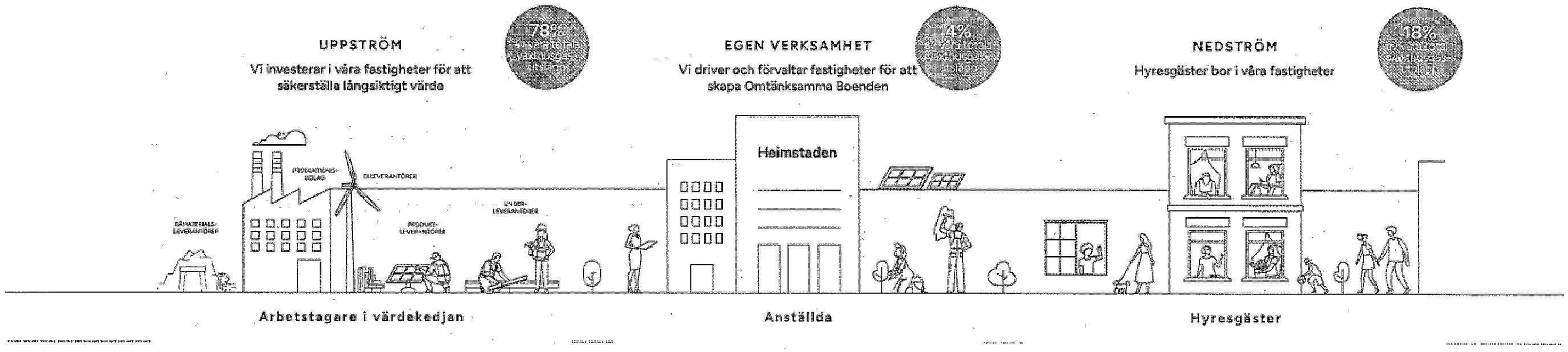
De väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter som identifierats under väsentlighetsbedömningen finns beskrivna till höger och presenteras även i anslutning till de tematiska standarderna i denna hållbarhetsredovisning.

		Plats i värdekedjan			Tidshorisont		
E1 Klimatförändringar		Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Utsläpp av växthusgaser från energiförbrukning	Negativ inverkan		●	●	●	●	●
Utsläpp av växthusgaser från egen verksamhet	Negativ inverkan	●	●		●	●	●
Egendomsskador till följd av extrema väderförhållanden	Negativ risk			●	●	●	●
Omställningskostnader kopplade till utfasning av fossila bränslen	Risk	●	●	●	●	●	●
E3 Vatten och marina resurser		Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Hyresgästernas vattenförbrukning	Negativ inverkan			●	●	●	●
E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi		Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Inflöde – Inköp av nytt material	Negativ inverkan	●			●	●	●
Inflöde – Brist på byggmaterial och produkter	Risk	●			●	●	●
Utflöde – Mindre optimal hantering av livscykeln	Negativ inverkan		●		●	●	●
Avfall från hyresgäster	Negativ inverkan			●	●	●	●
S1 Den egna arbetskraften – Arbetsvillkor		Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Oförmåga att attrahera och behålla talanger	Risk		●		●	●	●
Balans mellan arbete och privatliv	Negativ inverkan		●		●	●	●
Risker för fysisk och psykisk hälsa och säkerhet	Negativ inverkan		●		●	●	●
S1 Den egna arbetskraften – Likabehandling och lika möjligheter		Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Ojämlika löner	Negativ inverkan		●		●	●	●
Bristande mångfald och inkludering	Risk		●		●	●	●
S2 Arbetstagare i värdekedjan		Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Kränkningar av de mänskliga rättigheterna i högrisländer och -kategorier	Negativ inverkan	●			●	●	●
S4 Konsumenter och slutanvändare		Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Dataskydd och dataintrång	Risk			●	●	●	●
Risker för fysisk hälsa och säkerhet	Negativ inverkan			●	●	●	●
Bostäder för alla	Positiv inverkan			●	●	●	●
G1 Ansvarsfullt företagande		Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Korruption och mutor	Risk	●	●	●	●	●	●
Kontakt med politiska intressenter	Möjlighet		●		●	●	●

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502893

Illustrationen visar var väsentliga inverkningar, risker och möjligheter uppstår i vår värdekedja.

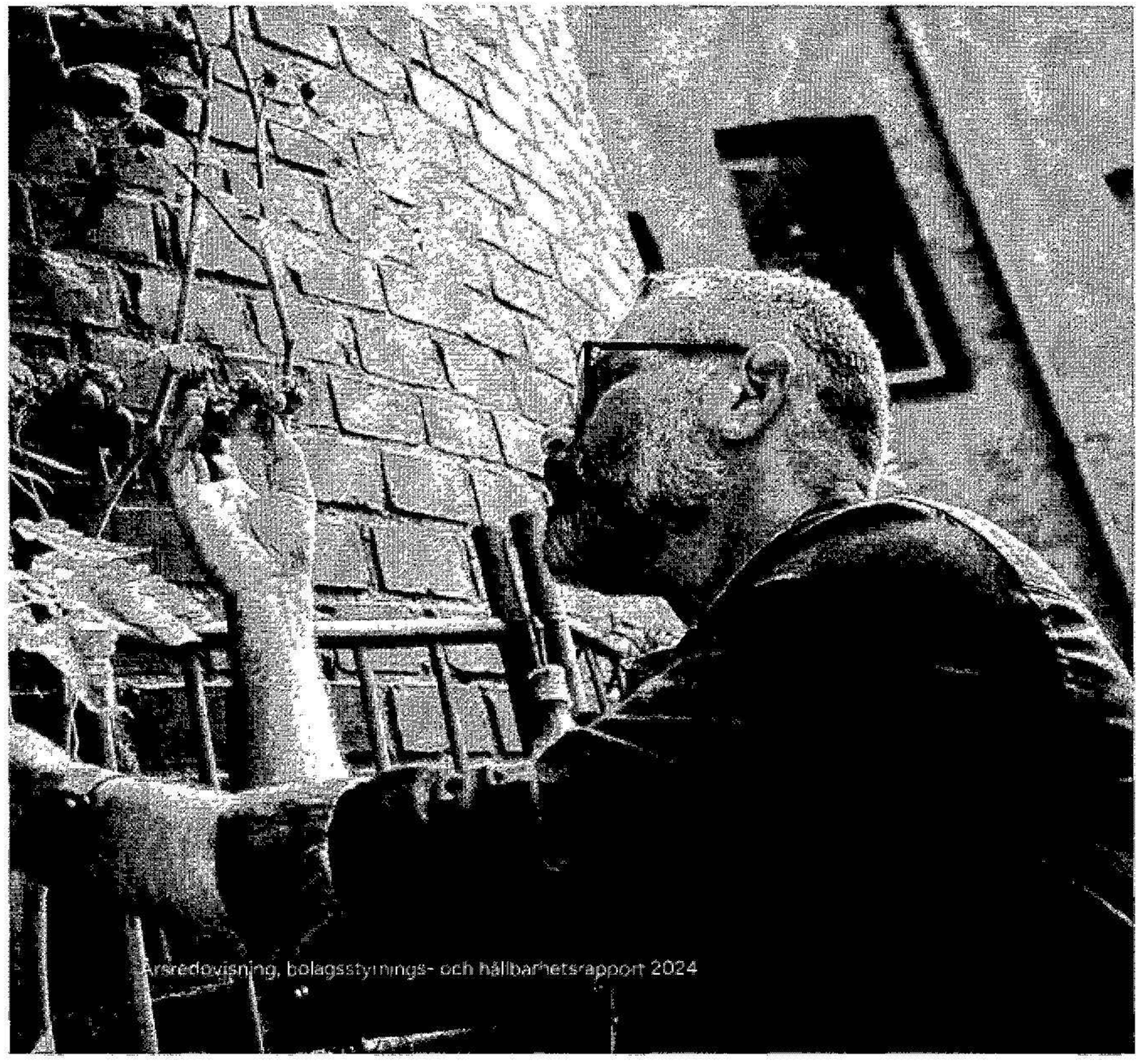


E	● Utsläpp av växthusgaser från egen verksamhet ◎ Omställningskostnader kopplade till utfasning av fossila bränslen ● Inflöde – Inköp av nytt material ◎ Inflöde – Brist på byggmaterial och produkter	● Utsläpp av växthusgaser från energiförbrukning ● Utsläpp av växthusgaser från egen verksamhet ◎ Omställningskostnader kopplade till utfasning av fossila bränslen ● Utflöde – Mindre optimal hantering av livscykeln	● Utsläpp av växthusgaser från energiförbrukning ● Egendomsskador till följd av extrema väderförhållanden ◎ Omställningskostnader kopplade till utfasning av fossila bränslen ● Hyresgästernas vattenförbrukning ● Avfall från hyresgäster
S	● Kränkningar av de mänskliga rättigheterna i högrisk-länder och -kategorier	◎ Oförmåga att attrahera och behålla talanger ● Balans mellan arbete och privatliv ● Risker för fysisk hälsa och säkerhet ● Ojämlika löner ◎ Bristande mångfald och inkludering	◎ Dataskydd och dataintrång ● Risker för fysisk hälsa och säkerhet ● Bostäder för alla
G	◎ Korruption och mutor	◎ Korruption och mutor ◎ Kontakt med politiska intressenter	◎ Korruption och mutor

● Negativ inverkan ● Positiv inverkan ◎ Risk ◎ Möjlighet

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Miljöinformation



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

E1 Klimatförändringar

Strategi

E1-1 Strategi – Omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna
Varje marknad vi verkar på har sina unika utmaningar med olika energikällor, konsumtionsmönster hos hyresgästerna samt myndighetskrav. För att minska vår miljöpåverkan är vår klimatstrategi inriktad på att minska utsläppen kopplade till våra fastigheter. Vår omställningsplan har tydliga mätbara mål som ligger i linje med vetenskapsbaserade principer och prioriterar utsläppsreduktioner från driften samt långsiktig motståndskraft.

Vår strategi styrs av en omfattande färdplan med ett delmål år 2030.

1. **Åtagande att uppnå nettonoll-utsläpp och följa Parisavtalet.** Vår omställningsplan ligger i linje med målet att uppnå nettonoll-utsläpp senast 2050 och Parisavtalets mål att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 °C. Vi har satt 2030 som slutdatum för målet om en utsläppsreduktion på 42% jämfört med basåret 2020, vilket omfattar Scope 1, Scope 2 och Scope 3, kategori 13 (tillgångar som leasas i senare led). Mer information om våra officiella vetenskapsbaserade mål (SBT) finns i avsnitt E1-4.
2. **Vetenskapsbaserade mål.** Vårt mål om utsläppsreduktioner fram till 2030 har validerats av Science Based Targets initiative (SBTi), för att säkerställa att vi är i linje med 1,5 °C. Framstegen följs upp regelbundet för att justera strategierna och säkerställa regelefterlevnaden
3. **Koppling mellan landschefernas löner och utsläppsreduktioner.** Genom att koppla landschefernas ersättningar till målen om utsläppsreduktioner håller vi ledarna ansvariga och ger dem incitament för att klara klimatmålen (se i ESRS 2 GOV 3).
4. **Drivkrafter för utfasning av fossila bränslen.**

2025082502894

Omställningsplanen prioriterar tillgångar med hög koldioxidintensitet på alla marknader. Bland initiativen finns åtgärder för energi- och koldioxideffektivisering som exempelvis bättre värmeisolering, installationer av värmepumpar, bränslebyten och integrering av förnybar energi, se E1-3

5. **Beroende av energimix och upphandling av förnybar energi.** Vår förmåga att uppnå betydande utsläppsreduktioner är starkt beroende av framstegen i länder såsom Tjeckien och Tyskland, där energimixen innehåller fler koldioxidintensiva källor. För att klara denna utmaning krävs samarbeten mellan de offentliga, finansiella och privata sektorerna jämte de enskilda hyresgästernas insatser. Vi använder oss av en marknadsbaserad metod där 100% av den inköpta elen kommer från förnybara källor samtidigt som vi redovisar platsbaserade utsläpp och väger in den faktiska energimixen. I länder som Norge, där vattenkraft är en viktig energikälla, är de platsbaserade utsläppen lägre. Strategin understryker betydelsen av den lokala energipolitiken och integreringen av förnybar energi i el- och fjärrvärmenäten
6. **Capex- och opexavsättningar.** Vi har valt att avsätta 7,7 mdkr i budget till klimatfärdplanen och arbetet med att klara klimatmålen. Vi använder oss av EU:s taxonomiska ramverk – i synnerhet då aktiviteter under Mål 1 Begränsad klimatförändring, kapitel 7 (CCM) – för att följa upp och anpassa våra investeringar till erkända hållbarhetsstandarder. Tack vare detta tillvägagångssätt säkerställer vi att investeringarna prioriterar initiativ med stor inverkan – till exempel energieffektiva renoveringar, systemuppgraderingar och integrering av grön teknik – vilket underlättar betydande utsläppsreduktioner och främjar vår klimatstrategi

Konsekvenser, risker och möjligheter

SBM-3 Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Väsentlighetsbedömningen identifierade följande väsentliga klimatrelaterade inverkningar, risker och möjligheter:

		Plats i värdekedjan			Tidshorisont		
E1 Klimatförändringar		Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Utsläpp av växthusgaser från energiförbrukning	Negativ inverkan		●	●	●	●	●
Utsläpp av växthusgaser från egen verksamhet	Negativ inverkan	●	●		●	●	●
Egendomsskador till följd av extrema väderförhållanden	Risk			●	●	●	●
Omställningskostnader kopplade till utfasning av fossila bränslen	Risk	●	●	●	●	●	●

Utsläpp av växthusgaser från energiförbrukning

En betydande del av vårt miljöavtryck är kopplad till energiförbrukningen i våra fastigheter. Energin som används till uppvärmning, kylning och strömförsörjning i hushållen bidrar på ett direkt sätt till utsläppen av växthusgaser, främst då genom el- och bränsleförbrukning. I de regioner där energin till i hög grad kommer från fossila bränslen utgör den här typen av förbrukning en större andel av de totala utsläppen. Enligt Greenhouse Gas Protocol sker dessa utsläpp inom Scope 1, 2 och Scope 3, kategori 13 (tillgångar som leasas i senare led). Denna negativa inverkan föreligger på kort, medellång och lång sikt i vår egen verksamhet, men även nedströms i värdekedjan.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Utsläpp av växthusgaser från driften av våra fastigheter
Större renoveringar, underhåll och fastighetsförvaltning genererar utsläpp av växthusgaser inom Scope 3. Det är inom Scope 3 som vi ser de högsta utsläppen under kategori 1 (inköpta varor och tjänster) och kategori 3 (energi- och bränslerelaterade utsläpp). Dessa aktiviteter bidrar till utsläppen genom materialförbrukning, energianvändning och avfall, vilket gör dem till en betydande del av vår totala klimatpåverkan. Denna negativa inverkan föreligger på kort, medellång och lång sikt i vår egen verksamhet, men även uppströms i värdekedjan.

Egendomsskador till följd av extrema väderförhållanden
De negativa effekterna av extremväder såsom kraftig nederbörd och värmeböljor kan orsaka egendomsskador, men även påverka hyresgästernas välbefinnande och säkerhet. Kraftig nederbörd kan leda till vattenläckor eller översvämningar i våra fastigheter. Översvämningar kan ha direkt påverkan på våra hyresgäster. Händelser av det här slaget kan leda till skador på personligt lösöre, olägenheter i det dagliga livet och – om det vill sig illa – ersättningsboenden på tillfällig eller permanent basis. Risken föreligger på kort, medellång och lång sikt i vår egen verksamhet, men även nedströms i värdekedjan.

Omställningskostnader kopplade till utfasning av fossila bränslen
Eftersom politiken och rättsliga ramverk i allt högre grad inriktas på att minska eller helt fasa ut fossila bränslen, kan nya lagkrav leda till högre kostnader för fossila bränslen, strängare utsläppsnormer eller en obligatorisk övergång till förnybara energikällor, vilket påverkar våra driftskostnader. Om vi misslyckas med att anpassa oss till nya regleringar kan detta leda till ökade kostnader för regelefterlevnad, lägre ekonomisk lönsamhet och föråldrad utrustning i energiberoende anläggningar. Denna risk föreligger på kort, medellång och lång sikt i hela värdekedjan.

Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

E1-2 – Policys för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna
Vår Sustainability Policy visar på vårt arbete med att begränsa klimatförändringarna genom att minska utsläppen inom Scope 1, 2 och 3 i enlighet med Parisavtalet, och med måluppfyllelse på kort och medellång sikt. Policyn täcker alla typer av utsläpp i hela vår värdekedja.

Vår Sustainability Policy distribueras via vårt policyhanteringssystem på bolagets intranät. Externa intressenter hittar policyn på vår webbplats.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502895

Styrelsen godkänner vår Sustainability Policy och målen, medan koncernledningen har det övergripande ansvaret för innehållet i policyn. Chief Asset Management & Sustainability Officer ansvarar för att implementera policyn i hela koncernen, medan landscheferna ansvarar för implementeringen i sina respektive länder och för sina juridiska enheter. Policyn granskas två gånger om året på initiativ av funktionen för bolagsstyrning, risk och efterlevnad (GRC) i samarbete med hållbarhetsfunktionerna för att säkerställa att den är relevant och välfungerande. Policyn kan även uppdateras vid behov (ad hoc) eller i respons till aktuella händelser.

Under 2022 inledde vi implementeringen av ett miljöledningssystem (EMS) i hela verksamheten. Systemet är byggt för att på ett strukturerat sätt hantera och minska vår miljöpåverkan, med särskilt fokus på energieffektivitet, mindre avfall och klimatresiliens.

Miljöledningssystemet övervakas och förfinas löpande för att säkerställa att det är väl anpassat till våra bredare miljömål och nya myndighetskrav. Denna kontinuerliga förbättringsprocess gör det möjligt för oss att identifiera möjligheter, göra mätbara framsteg och förbättra den övergripande hållbarhetsprestandan i vår portfölj.

Våra riktlinjer för ekosystemstjänster och hantering av biologisk mångfald fungerar som stöd vid utvärderingar i samband med större renoveringar. Riktlinjerna lyfter fram förebyggande åtgärder som skyddar våra fastigheter och värdekedjan för material och produkter mot fysiska klimatrisker. När så är möjligt föredrar vi att använda certifierade, hållbart producerade eller återvunna material utan farliga komponenter (se E5).

Vår klimatanpassningskatalog innehåller åtgärder för att värna om våra fastigheter och hyresgästernas välbefinnande, med löpande utvärderingar av fysiska risker såsom värmestress och kraftig nederbörd, i enlighet med EU:s taxonomi samt IFRS S1 och S2. Anpassningsåtgärderna är integrerade i fastigheternas underhålls- och utvecklingsplaner, vilket säkerställer att vår portfölj klarar av ändrade klimatförhållanden.

Under 2023 fastställde vi riktlinjer för energihantering och under 2024 Standard Operating Procedures (SOP:ar) i syfte att beskriva våra metoder för datainsamling, spårning och energioptimering. Riktlinjerna och SOP:arna implementeras på samtliga marknader för att säkerställa att vi har enhetliga och effektiva metoder för energihantering, transparens och ansvarstagande i hela vår verksamhet.

E1-3 – Åtgärder och resurser med avseende på klimatförändringspolicyer

Under 2024 avsatte vi 530 miljoner SEK i kapitalutgifter (capex) till hållbarhetsinsatser, inklusive de projekt som beskrivs nedan. Detta återspeglas i vår anpassning av capex till EU:s taxonomimål Begränsning av klimatförändringar.

Utsläpp av växthusgaser från energiförbrukning

Genom att minska energiförbrukningen sänker vi även utsläppen. Vi fokuserar på områden där våra insatser har störst effekt. Eftersom utsläppsintensiteten varierar mellan olika marknader har varje marknad en egen plan för att minska energiförbrukningen och utsläppen.

- I Tjeckien började vi isolera 1 929 lägenheter (1 776 lägenheter helt färdigställda och 153 lägenheter kommer att färdigställas under våren 2025), vilket ledde till en minskning av energianvändning med cirka 900 MWh beräknade lägre utsläpp med 2 845 tCO_2 och förbättrad hyresgästkomfort med stabilare inomhusklimat
- I Tyskland har vi gjort hydraulisk balanseringar av värmesystemen i 167 lägenheter för att optimera framledningstemperaturen och få en jämnare värmefördelning. Dessutom införde vi väderprognosbaserad värmereglering i 210 fastigheter (900 lägenheter), vilket möjliggjorde övervakning i realtid och snabbare respons på systemfel. Slutligen utrustades sex gamla fjärrvärmesystem betjänade 197 lägenheter med väderkompenserade värmeregulatorer. Framledningstemperaturen kan därmed anpassas efter utetemperaturen. De tre åtgärderna i Tyskland har gett uppskattade energibesparingar på 10–15%. Vi har också slutfört takisoleringen på 22 fastigheter, 660 enheter med värmeförbrukningsbesparingar på uppskattningsvis 2–5% per fastighet
- I Sverige har vi slutfört olika energiprojekt, till exempel en ny fjärrvärmecentral, hydraulisk balansering av värmesystem, installation av inomhussensorer och vattenbesparande armaturer som kommer att minska energiförbrukningen med cirka 15% för värme, 10% för vatten och 8% för el per fastighet
- I Finland har vi dragit igång ett pilotprojekt där man använder AI för att optimera ventilationen utifrån inomhustemperaturen och luftfuktigheten, vilket ger energibesparingar på upp till 8%.

Under 2024 vässade vi energihanteringen genom att säkerställa hundraprocentig datatäckning på alla marknader för Scope 1- och 2-utsläpp, vilket get större precision i redovisningen av energianvändningen i fastigheterna, bränsleförbrukningen och köldmedierna. Vi har infört en månatlig granskningsprocess för att snabba upp svarstiderna, följa upp framstegen, bedöma effekterna av reduktionsåtgärderna och spåra väderdrivna variationer och/eller potentiella fel. Våra framsteg inom Scope 1- och Scope 2-utsläpp i respektive land sammanfattas i tabellen på sidan 59.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA29B9

ÖVERSIKT ÖVER ENERGIAVTAL (ENHETSSPECIFIKT)

	Uppvärmning i hyresgästutrymme		El i hyresgästutrymme	
Länder	Andel av kvm där Heimstaden har elavtalet	Andel av kvm där hyres-gästen har elavtalet	Andel av kvm där Heimstaden har elavtalet	Andel av kvm där hyres-gästen har elavtalet
Sverige	99%	1%	100%	100%
Tyskland	74%	26%	100%	100%
Danmark	41%	59%	73%	73%
Nederländerna	7%	93	100%	100%
Tjeckien	85%	15%	99%	99%
Norge	54%	46%	77%	77%
Storbritannien	0%	100%	100%	100%
Polen	82%	18%	12%	12%
Finland	26%	74%	1%	1%
Heimstaden	**73%**	**27%**	**92%**	**92%**

Tabellen ovan visar en översikt av ansvaret för olika energikontrakt, vilket är avgörande för att förstå vår förmåga att påverka energiförbrukningen. I de fall då Heimstaden står för energikontraktet innebär detta en möjlighet att minska och följa upp energiförbrukningen, vilket är en större utmaning när våra hyresgäster står på kontrakten, och i slutändan avgör förbrukningsnivåer. Detsamma gäller CO_2-utsläpp, då Heimstaden kan välja gröna energikontrakt och övergång från fossila bränslen. Detta poängterar vikten av samarbete mellan ägare, hyresgäster och energileverantörer för att nå våra mål.

Vi försöker få hyresgästerna att tänka på miljön och spara energi med smarta mätare, tips om hur man sparar på el och vatten via våra kanaler och program för att premiera duktiga hyresgäster. Vi uppmuntrar engagemang och bidrag till miljömålen samtidigt som vi förbättrar komforten och sänker kostnaderna för hyresgästerna.

Utsläpp av växthusgaser från driften av våra fastigheter

I ett försök att sänka utsläppen inom Scope 3, kategori 1, har vi satt upp ett SBTi-mål om att 27% av leverantörerna (viktade efter inköpsmängd) ska ha egna SBTi-mål senast 2027. Om även leverantörerna arbetar aktivt med att minimera sina utsläpp av växthusgaser kan vi uppnå våra bredare klimatmål.

Utöver SBTi-engagemanget prioriterar vi principer för en cirkulär ekonomi, särskilt när det gäller materialinköp för lägenhetsinredning. Vi har nära samarbeten med leverantörerna och väljer material som är hållbara, återvinningsbara och tillverkade med metoder som ger låga koldioxidutsläpp. Tack vare detta tillvägagångssätt kan vi minska avfallet, förlänga livslängden för materialen och främja hållbara inköp i hela leveranskedjan. Exempel och mer detaljerad information finns i E5-2.

Egendomsskador till följd av extrema väderförhållanden

Vår strategi för klimatanpassning består av tre steg: det första fokuserar på den offentliga miljön, det andra på fastighetsnivån och det tredje på hyresgästnivån. Vi samarbetar aktivt med kommuner för att identifiera anpassningsåtgärder i den offentliga miljö där våra högrisktillgångar är belägna. Detta inkluderar åtgärder för snabbare vattenavrinning vid kraftig nederbörd eller regnbäddar för vattenansamlingar på offentliga ytor. Hittills har vi fokuserat på att ta fram beredskapsplaner. Minst vart femte år genomför vi en omfattande exponeringsanalys för att övervaka prognoser för kraftiga regn och anpassa våra planer därefter.

De svåra översvämningarna i Central- och Österuropa i september 2024 drabbade 599 lägenheter och sex kommersiella lokaler i vårt bestånd i Tjeckien. För att hjälpa hyresgästerna upprättade vi en dygnetruntöppen jourlinje, utökade inspektionerna, pumpade ur översvämmade källare och gemensamma utrymmen och erbjöd extra stöd till äldre hyresgäster. Vi har också erbjudit hjälp till berörda leverantörer och underleverantörer.

Omställningskostnader kopplade till utfasning av fossila bränslen

Vår strategi fokuserar på att minska exponeringen mot fossila bränslen genom att investera i förnybara energikällor och förbättra energieffektiviteten i hela vår portfölj, vilket ligger i linje med förväntade politiska förändringar. Våra policyer främjar förnybara energisystem, såsom värmepumpar, solpaneler och fjärrvärmeanslutningar där så är möjligt. Vi köper in el från 100% förnybara källor på alla marknader (marknadsbaserade utsläpp), men fortsätter att utforska möjligheten att ytterligare öka användningen av förnybar energi i verksamheten. Vi har som policy att installera solceller på alla nybyggnadsprojekt där det är möjligt.

- I Tjeckien har vi installerat värmepumpar i 411 lägenheter, varmvattenpumpar i

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502896

131 lägenheter och nya gaspannor som betjänar 494 lägenheter, vilket minskade vårt koldioxidavtryck med 658 ton CO_2 genom effektivare värmeproduktion.
- I Tyskland har vi inlett elva installationer där 346 enheter övergick från oljepanna till värmepumpar, vilket gav energibesparingar på cirka 15% och koldioxidminskningar på 75% per installation.
- I Sverige har vi installerat värmepumpar i fyra fastigheter med en COP-faktor på 4,5, vilket innebär att vi med 1 kW el kan producera 4,5 kW värme. Det här är ett effektivt sätt att producera värme med certifierad grön el som kommer att sänka vår värmeförbrukning med totalt 327 MWh.
- I Finland har vi installerat bergvärme i två fastigheter, i det ena fallet i samband med ett stort ombyggnadsprojekt och i andra fallet vid utbyte av en gammal oljepanna. Med geotermiska system slipper man förbränning av fossila bränslen på plats, vilket dramatiskt minskar behovet av att generera energi och reducerar utsläppen av växthusgaser betydligt, med beräknade besparingar på 60–70% per installation.

Certifieringar för gröna fastigheter (enhetsspecifik information)

4% av vår portfölj har externt verifierade miljöcertifikat. Detta motsvarar en ökning på 1% jämfört med 2023. I Sverige har vi certifierat fastigheterna enligt Swedish Green Building Councils "Miljöbyggnad iDrift" och "Miljöbyggnad Silver", med en ökning på 1%. I Danmark har vi fått byggcertifieringen DGNB, en ökning från 0 till 1% av portföljen. 100% av alla nya fastigheter i Polen är numera certifierade med "BREEAM Very Good", jämfört med 59% år 2023.

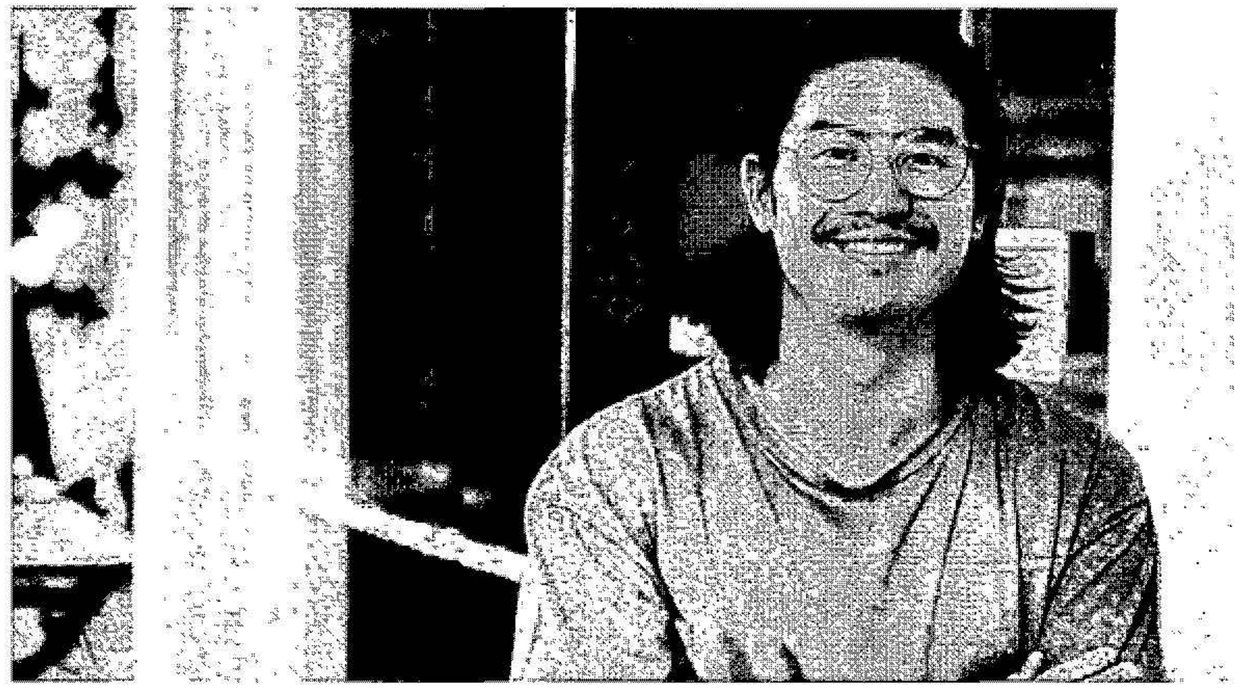
ANDELEN CERTIFIERINGAR FÖR GRÖNA FASTIGHETER

Länder (% av kvm)	Certifikat	2024	2023
Sverige	Miljöbyggnad	12%	11%
Danmark	DGNB	1%	0%
Polen	BREEAM	100%	59%
Andel kvadratmeter totalt med miljöcertifikat		4%	3%

Energideklarationer (enhetsspecifikt)

Vi samlar in uppgifter om energideklarationer (EPC) för alla våra geografiska verksamhetsområden. Det finns stora skillnader i vilka standarder och betygskriterier som används i energideklarationerna för våra marknader, vilket gör det svårt att jämföra prestanda och sammanställa koncernövergripande resultat. I länder där det inte finns någon motsvarande EPC-standard – till exempel Polen, Norge och Storbritannien – har vi uppskattat energiklassen med metoder som motsvarar dem i andra europeiska länder. Det är mer effektivt att jämföra EPC-märkningens prestanda från år till år i respektive varje land istället för att jämföra länder med varandra, givet de regionala variationerna i energistandarder och fastighetsuppgifter. Vi följer upp förbättringar inom energieffektiviteten genom att mäta andelen fastigheter med energiklass C eller bättre.

En detaljerad översikt över energiklasser per land finns i tabellen "Översikt av energideklarationer nedbrutet per land, skalor och energiklass per andel av totala kvadratmeter" på sidan 55.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

ÖVERSIKT ÖVER ENERGIDEKLARATIONER (ENHETSSPECIFIKT)

Land	Total	Sverige		Tyskland		Danmark		Nederländerna		Tjeckien		Norge		Storbritannien		Polen		Finland	
Energiklass		% av EP	% av kvm	kWh/kvm (år)	% av kvm	kWh/kvm (år)	% av kvm	kWh/kvm (år)	% av kvm	CI-värde	% av kvm	kWh/m²	% av kvm	SAP Assessment score	% av kvm	kWh/kvm (år)	% av kvm	E-nummer (kWh/kvm (år)	% av kvm
A 2020						20	16%												
A 2015						<30 + 1000/A	23%												
A2						<50 + 1600/A													
A 2010						<52.5 + 1650/A	9%												
A+++									0,4%										
A++									0,1%										
A+								<105	1%										
A		≤50	1%	<50	15%			<160	21%									E number ≤ 75	
B		≤75	2%	<75	10%	<70+ 2200/A	23%	<190	23%	<75	2%		1%	81-91	67%	<75	96%	76 ≤ E number ≤ 100	3%
C		≤100	4%	<100	11%	<110+ 3200/A	26%	<250	31%	<100	22%	< 110 + 1500/ A	6%	69-80	33%			101 ≤ E number ≤ 130	14%
D		≤135	17%	<130	17%	<150+ 4200/A	2%	<290	12%	<150	30%	< 135 +2200/ A	16%	55-68	0%	<130	4%	131 ≤ E number ≤ 160	33%
E		≤180	47%	<160	20%	<190+5200/A	0%	<335	6%	<200	37%	< 160 +3000/ A	20%					161 ≤ E number ≤ 190	35%
F		≤235	25%	<200	15%	<240+ 6500/A		<380	3%	<250	4%	< 200 + 4000/ A	31%					191 ≤ E number ≤ 240	7%
G		>235	4%	<250	7%	>240+ 6500/A	0%	>380	3%	>250	5%	>200	25%					241 ≤ E number	9%
H				>250	4%														
Pågående			0%				0%												
Ingen deklaration			0%		1%		1%		0%				1%						
Andel av total area som täcks av en energideklaration	100%	100%		100%		100%		100%		100%		100%		100%		100%		100%	
% av arean (A till C)	38%	7%		36%		96%		76%		24%		7%		100%		96%		17%	
% av arean (D till E)	46%	63%		37%		2%		18%		67%		36%		0%		4%		68%	
% av arean (F till H)	16%	29%		26%		0%		5%		9%		56%		0%		0%		16%	

Energideklarationssystemet skiljer sig mellan EU-länder. Följande tabell visar hur våra byggnader klassificeras på respektive marknad. Skillnader i lagstiftning har en inverkan på hur EPC-nivåer beräknas och definieras, så direkta jämförelser mellan länder är inte möjliga. Särskilt i Tyskland och Tjeckien ser vi en ökning i kategorin A-C, från 26% till 36% respektive från 19% till 26%. De investeringar som har gjorts är den främsta drivkraften för förbättringen av energideklarationerna. Även om energideklarationerna inte är jämförbara mellan länder, har det skett en ökning av A-C-intervallet i varje land jämfört med 2023, vilket leder till 38% av våra portfölj i EPC-märket A-C-sortimentet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502897

Resultat, mått och mål

Vi bedömer och redovisar växthusgasutsläpp inom Scope 1, 2 och 3, vilket omfattar byggmaterial, byggnation, transporter, hyresgästernas energiförbrukning och avfall från renoveringar och underhåll.

E1-4 Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

Vi hanterar vår väsentliga klimatpåverkan genom mål som ligger i linje med Parisavtalets mål att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 °C och EU:s mål om klimatneutralitet senast 2050. För att säkerställa att insatserna ger effekt har vi satt upp ambitiösa klimatmål som validerats av SBTi. Vi gör årliga granskningar av utsläppsdata för att följa utvecklingen mot följande mål:

Science Based Targets

- Vi ska sänka våra absoluta CO_2e-utsläpp inom Scope 1, 2 och 3, kategori 13 (vilket omfattar tillgångar som leasas i senare led[1] med 42% fram till 2030, med 2020 som baslinje. Målbegränsningen inkluderar biogena markrelaterade utsläpp och upptag från bioenergiråvaror
- 27% av leverantörerna av varor och tjänster ska ha vetenskapsbaserade mål senast 2027. Under 2024 hade 11,4% av dem vetenskapsbaserade klimatmål

Company Targets

- Vi ska minska mängden inköpt energi med i genomsnitt 2% per kvm och år fram till 2025[2] för jämförbara fastighetsportföljer med 2019 som baslinje
- Vid nybyggnation ska ekosystemtjänsterna utvärderas – minst samma mängd ekosystemtjänster ska återskapas och inkludera förnybar energiproduktion

ÖVERSIKT ÖVER VETENSKAPSBASERADE KLIMATMÅL

Vetenskapsbaserade klimatmål[1]		2024	Baslinje (omräknad) 2020	Mål
Scope 1, CO_2e	ton	20 485	29 034	-
Scope 2, marknadsbaserad CO_2e	ton	133 014	171 157	-
Scope 3, kategori 13, CO_2e	ton	120 415	124 069	-
Totala utsläpp som ingår i målet	ton	273 914	324 260	-
% förändring av CO_2e-utsläppen jämfört med 2020, med en omräknad referensnivå	%	-15,5%	-	-42% till 2030
Andel av utgifter från leverantörer med vetenskapligt baserade klimatmål[2]	%	11,4%	-	-27% till 2027

[1] *Målet är en minskning på 42% senast 2030*
[2] *Målet är 27% senast 2027. Uppgifterna omfattar perioden jan-okt 2024 för CZ, DK, DE, SE, NO, NL, PL , FI, UK.*

Heimstaden förbinder sig att minska sina absoluta utsläpp av växthusgaser inom Scope 1, 2 och 3 för leasade tillgångar med 42% fram till 2030 (från basåret 2020)[1]. Heimstaden åtar sig också att säkerställa att 27% av leverantörerna av varor och tjänster har vetenskapsbaserade mål senast 2027[2].

[1] *Målbegränsningen inkluderar biogena markrelaterade utsläpp och upptag från bioenergiråvaror*
[2] *Heimstadens officiellt godkända Science Based Target.*

[1] *Nedströms leasade tillgångar omfattar energi som köps av kunder.*
[2] *Graddagskorrigerat värde.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

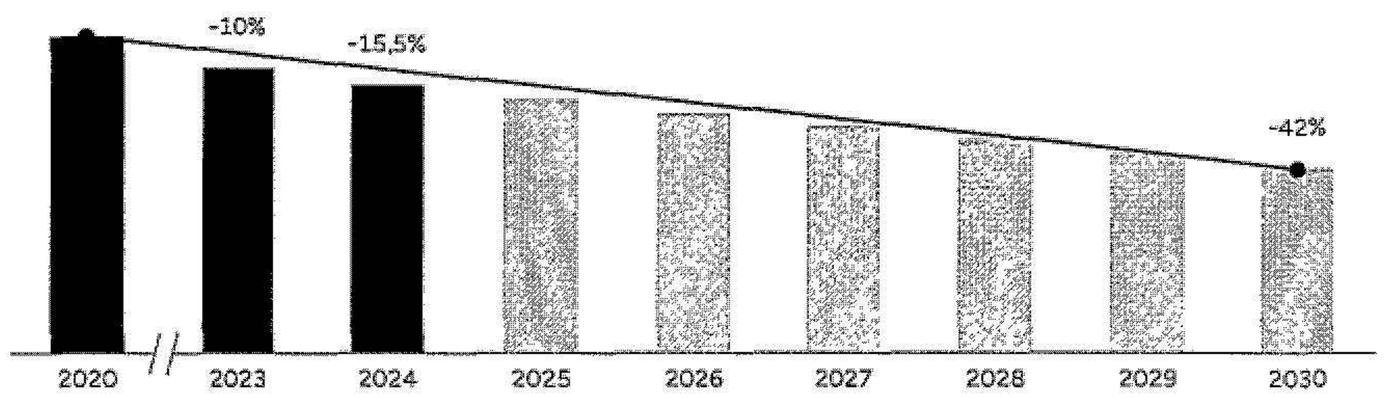
Heimstaden uppnådde en minskning av utsläpp med 15,6% jämfört med det omräknade basåret för 2020, vilket markerar betydande framsteg mot målet om 42% minskning till 2030. Detta drevs av strategiska investeringar i utfasning av fossila bränslen samt energiprojekt.

Utsläppen i Scope 1 och scope 2 minskade markant. Scope 1-minskningar uppnåddes genom att ytterligare fasa ut olja och naturgas, med den sista oljetanken borttagen i Finland och en plan på plats för att eliminera olja i Tyskland inom de närmaste åren. Scope 2-utsläppen minskade på grund av lägre fjärrvärme- och elanvändning i hela portföljen. CO_2-utsläppen från fjärrvärme ökade dock något, framför allt i Sverige och Tyskland, samtidigt som utsläppen från elanvändning minskade.

Reduktionen i scope 3 tillskrivs delvis förbättrade EPC-klassificeringar, eftersom utsläppen uppskattas med hjälp av scope 1 & 2-data, nationella energimixer och EPC-klassificeringar. Antalet bostäder på A-C nivå ökade, vilket bidrog till förbättrad energieffektivitet och därmed lägre utsläpp. Basåret för scope 3 har räknats om, vilket återspeglar avyttringar i Nederländerna och Danmark, samt rivningar i Tjeckien.

Leverantörsengagemang är en viktig del av Heimstadens vetenskapsbaserade mål. År 2024 hade 11,4% av Heimstadens leverantörer satt SBTi-anpassade mål i linje med Parisavtalet.

KLIMATMÅL – FRAMSTEG[1]



■ Växthusgasutsläpp Scope 1, 2 och 3 (kategori 13)

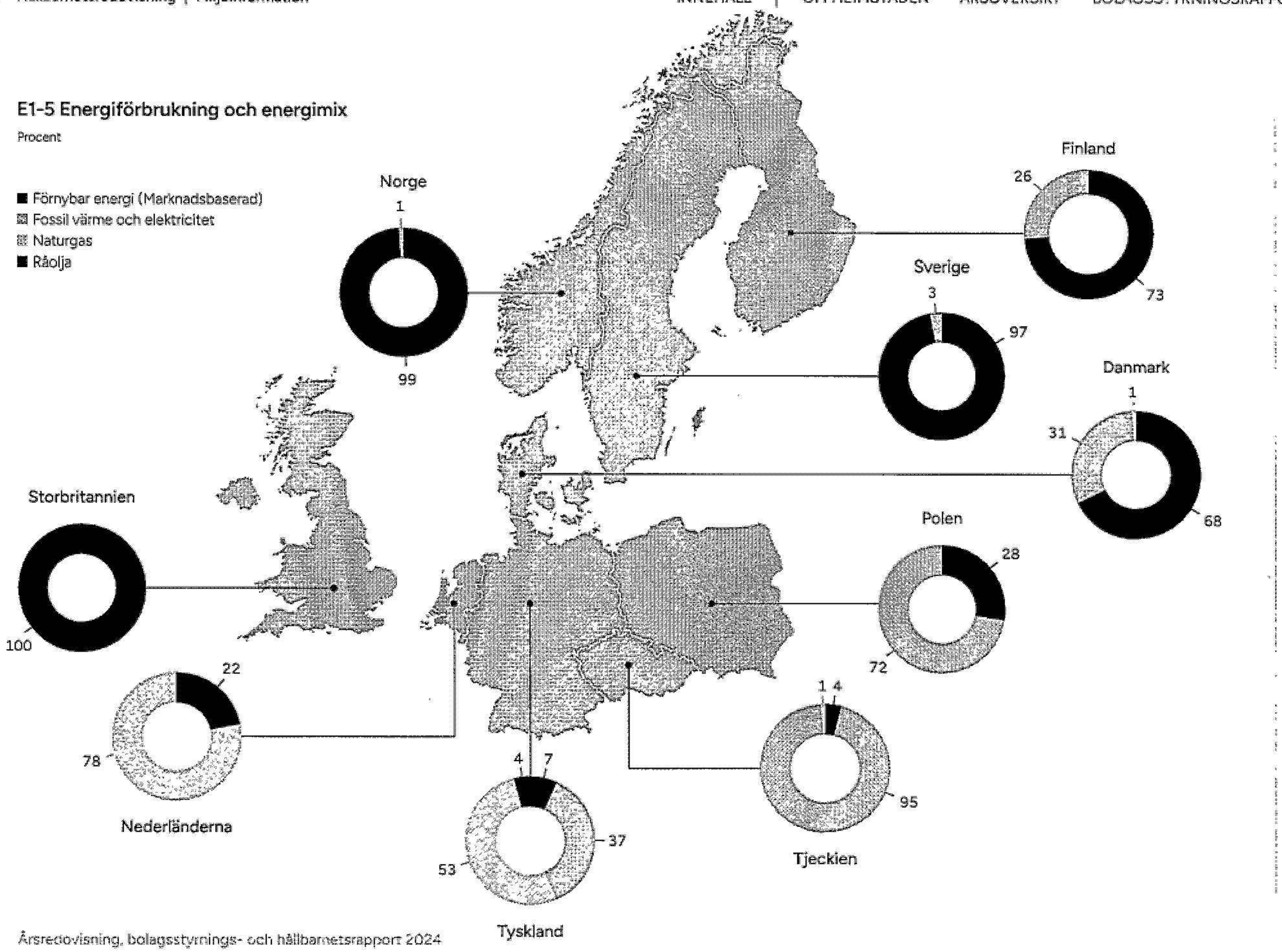
[1] *Basår 2020 rekalkylerat, SBTi-mål att minska med 42% till 2030.*

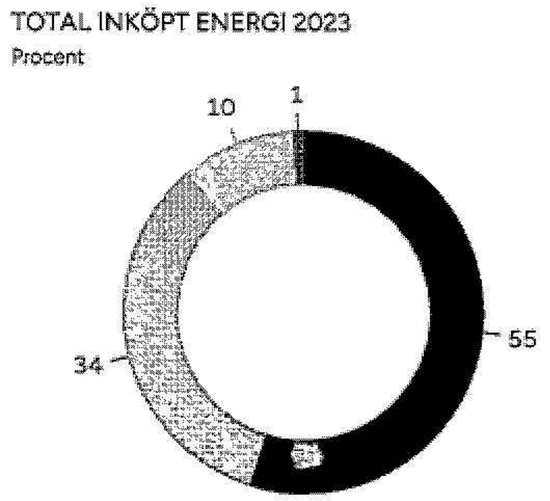
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A16417A90C4F3592E9F171BBAA2909

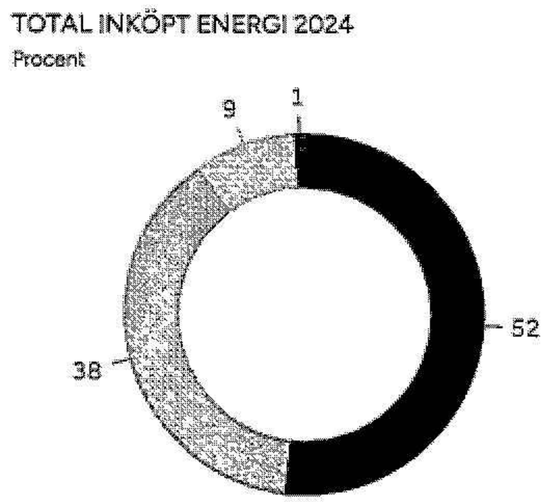
2025082502898

E1-5 Energiförbrukning och energimix

Procent







This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

ENERGIFÖRBRUKNING OCH ENERGIMIX

	Totalt		Sverige		Tyskland		Danmark		Nederländerna		Tjeckien		Norge		Storbritannien		Polen		Finland	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Energiförbrukning och energimix																				
1. Bränsleförbrukning från kol och kolprodukter (MWh)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2. Bränsleförbrukning från råolja och petroleumprodukter (MWh)	6 694	7 629	–	–	6 479	7 251	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	215	378
3. Bransleförbrukning från naturgas (MWh)	101 490	109 961	–	–	90 305	97 220	790	1 784	6 636	7 285	3 759	3 672	–	–	–	–	–	–	–	–
4. Bränsleförbrukning från andra fossila källor (MWh)	296	–	–	–	–	–	–	–	–	–	296	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5. Förbrukning av inköpt eller förvärvad elektricitet, värme, ånga och kylning från fossila källor (MWh)	411 344	393 245	15 105	6 403	62 322	66 348	22 356	25 808	–	–	296 643	288 629	135	169	–	–	8 299	449	6 484	5 439
6. Total användning av fossil energi (MWh) (beräknad som summan av raderna 1–5)	519 824	510 836	15 105	6 403	159 106	170 820	23 146	27 592	6 636	7 285	300 698	292 301	135	169	–	–	8 299	449	6 700	5 817
Andel fossila källor i total energianvändning (%)	48%	46%	3%	1%	93%	94%	32%	33%	78%	82%	96%	96%	1%	1%	–	–	72%	34%	27%	23%
7. Användning från kärnenergikällor (MWh)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Andel från kärnenergikällor i total energianvändning (MWh)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
8. Bränsleförbrukning för förnybara energikällor, inbegripet biomassa (inklusive industriavfall och kommunalt avfall av biologiskt ursprung, biogas, förnybar vätgas osv.) (MWh)	968	1 940	968	1 940	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
9. Förbrukning av inköpt eller förvärvad elektricitet, värme, ånga och kylning från förnybara källor (MWh)	566 191	594 248	447 361	469 595	11 632	10 113	49 186	55 137	1 915	1 646	11 247	10 908	23 254	25 952	236	305	3 298	878	18 062	19 714
10. Förbrukning av egenproducerad förnybar icke-bränsleenergi (MWh)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
11. Total användning av förnybar energi (MWh) (beräknad som summan av raderna 8–10)	567 159	596 188	448 329	471 535	11 632	10 113	49 186	55 137	1 915	1 646	11 247	10 908	23 254	25 952	236	305	3 298	878	18 062	19 714
Andel förnybara källor i total energianvändning (%)	52%	54%	97%	99%	7%	6%	68%	67%	22%	18%	4%	4%	99%	99%	100%	100%	28%	66%	73%	77%
Total energianvändning (MWh) (beräknad som summan av raderna 6 och 11)	1 086 982	1 107 022	463 434	477 938	170 738	180 933	72 331	82 729	8 551	8 930	311 944	303 208	23 390	26 121	236	305	11 598	1 327	24 762	25 531
Totalt efter väderkorrigering [2]	1 242 787	–	478 170	–	220 390	–	80 234	–	10 001	–	387 016	–	23 356	–	499	–	15 561	–	27 559	–
Energiintensitet, kWh/kvm/år [1,2]	103	125	141	–	85	–	38	–	34	–	123	–	116	–	–	–	120	–	120	–
Väderkorrigerad energi i kWh/kvm/år [2]	117	135	145	–	110	–	42	–	40	–	153	–	119	–	–	–	161	–	134	–
Årlig förändring av energiintensitet i kWh/kvm/år (väderkorrigerad) [2]	-13%	-8%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Solceller totalt [2]																				
Egenproducerad el (solceller), kWp [2]	2 801	3 295	1 820	1 609	–	–	719	1 400	213	423	–	–	–	–	–	–	25	25	24	24
Beräknad energiproduktion, MWh [1,2]	2 320	2 599	1 101	1 167	–	–	1 000	1 190	174	349	–	–	–	–	–	–	25	25	20	20

[1] *Baserat på jämförbara fastigheter. Mer information finns i rapporteringsprinciperna. Mål: Minska energiintensiteten med 2% per år (väderkorrigerad).*
[2] *Enhetsspecifik*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502899

ENERGIINTENSITET PER NETTOINTÄKT

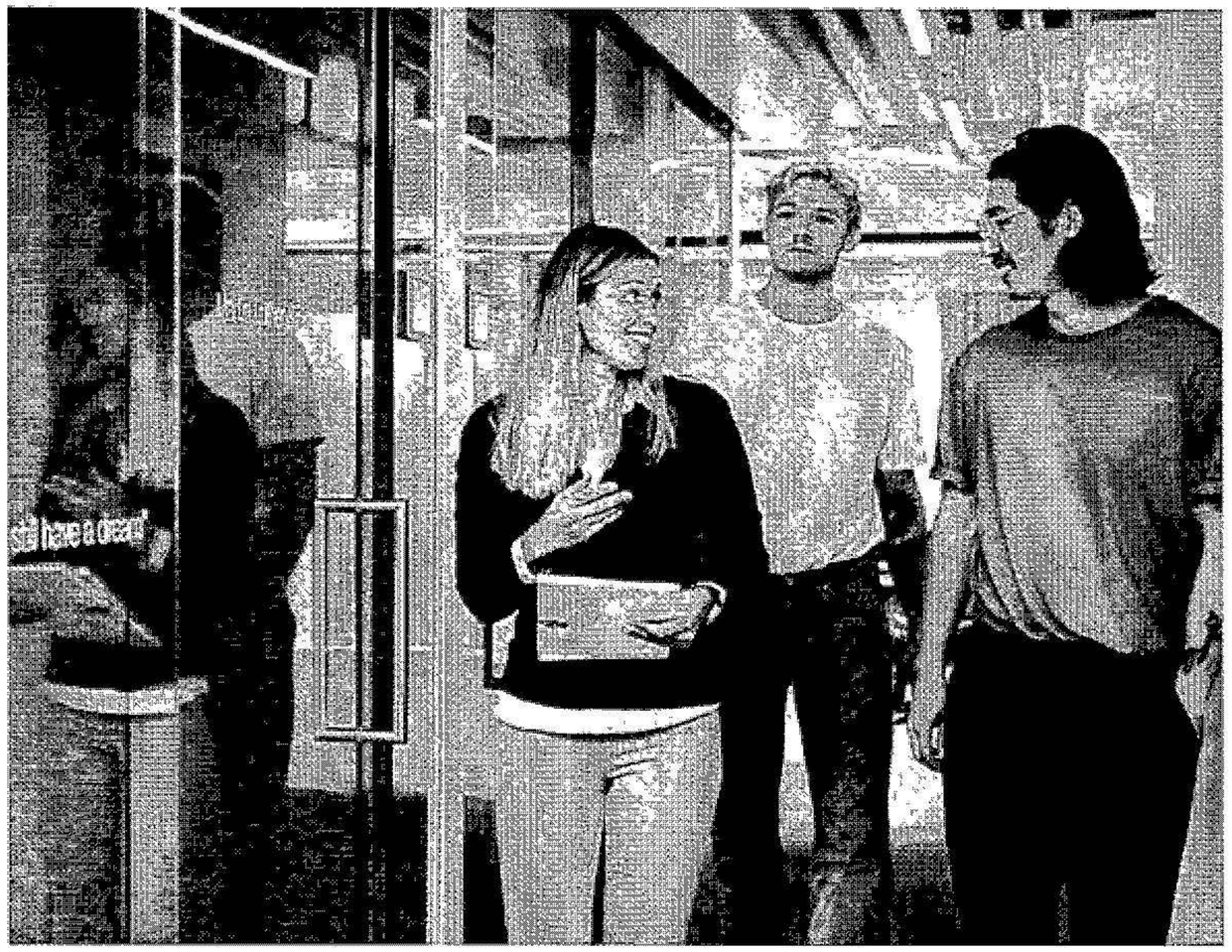
	Totalt			Sverige			Tyskland			Danmark			Nederländerna			Tjeckien			Norge			Storbritannien			Polen			Finland		
	2024	2023	%	2024	2023	%	2024	2023	%	2024	2023	%	2024	2023	%	2024	2023	%	2024	2023	%	2024	2023	%	2024	2023	%	2024	2023	%
Total energiförbrukning per nettointäkt (MWh/mkr)	61,7	66,2	-7%	93,4	–	–	47,4	–	–	20,0	–	–	6,1	–	–	122,0	–	–	31,4	–	–	1,1	–	–	53,9	–	–	83,1	–	–

KOPPLING MELLAN ENERGIINTENSITET BASERAD PÅ NETTOINTÄKTER OCH INFORMATION I FINANSIELL RAPPORTERING

SEKm	2024	2023
Summa intäkter (Finansiella rapporter)	17 631	17 004

I de nordiska länderna var det fjärde kvartalet under 2024 varmare än föregående år. Omvänt var det fjärde kvartalet kallare än det fjärde kvartalet under 2023 i övriga länder där vi är verksamma. I dessa länder ser vi en oväntad ökning i energiförbrukning under det sista kvartalet. Ändå är vår absoluta konsumtion under 2024, 3% lägre än 2023. De åtgärder vi vidtagit i våra byggnader för att minska förbrukningen beskrivs i E1-4.Varje år förbättrar vi kvaliteten på vår data och intensiteten i vår miljörapportering. Detta resulterar i att vi, från och med 2024 kommer att kunna klimatkorrigera värmeförbrukningen kvartalsvis. Detta kommer att medföra en mer exakt approximation av de klimatkorrigerade uppgifterna än tidigare år.

I samtliga länder, med undantag för Tjeckien, sjönk den totala konsumtionen med 35 619 MWh jämfört med föregående år, vilket motsvarar energikonsumtionen för cirka 6 150 hushåll. Både den absoluta och klimatanpassade energiintensiteten minskade, vilket resulterade i en total minskning av energiintensiteten med 13%. Andelen förnybara energikällor i den totala portföljen har minskat, på grund av förändringar i Sverige och Polen. Den totala energiförbrukningen per nettoomsättning (MWh/Mkr) minskade med 7% på grund av den minskade energiförbrukningen och ökningen av nettoomsättningen jämfört med föregående år.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

E1-6 Bruttoväxthusgasutsläpp inom Scope 1, 2, 3 och totala växthusgasutsläpp

BRUTTOVÄXTHUSGASUTSLÄPP OCH TOTALA VÄXTHUSGASUTSLÄPP

tCO_2eq	2024	2023	%
Scope 1-växthusgasutsläpp			
Bruttoväxthusgasutsläpp inom Scope 1	20 485	23 894	-14%
Varav från värme till fastigheter[1]	19 175	22 324	-14%
varav fordon[1]	1 311	1 547	-15%
varav köldmedia[1]		22	-100%
Scope 2-växthusgasutsläpp			
Platsbaserade bruttoväxthusgasutsläpp Scope 2 (tCO_2eq)	160 771	141 353	14%
Marknadsbaserade bruttoväxthusgasutsläpp Scope 2 (tCO_2eq)	133 159	135 900	-2%
Biogena utsläpp, ton CO_2e[1]		371	-100%
Betydande växthusgasutsläpp inom Scope 3			
Totala indirekta bruttoutsläpp Scope 3 (tCO 2e)	120 415	576 342	
1. Inköpta varor och tjänster	-	379 466	
2. Kapitalvaror	-	-	
3. Bränsle- och energirelaterade verksamheter (ingår inte i Scope 1 eller 2)	-	23 442	
4. Transport och distribution i tidigare led	-	1 277	
5. Avfall genererat i verksamheter	-	1 182	
6. Affärsresor	-	336	
7. Anställdas pendling	-	1 837	
8. Tillgångar som leasas i tidigare led	-	963	
9. Transport i senare led	-	-	
10. Bearbetning av sålda produkter	-	-	
11. Användning av sålda produkter	-	-	
12. Slutbehandling av sålda produkter	-	-	
13. Tillgångar som leasas i senare led	120 415	159 389	-24%
14. Franchiseavtal	-	-	
15. Investeringar	-	8 450	
Totala utsläpp av växthusgaser	**153 644**	**159 794**	**-4%**
Totala utsläpp av växthusgaser (platsbaserade) (tCO_2qe)	**160 771**	**141 353**	**14%**
Totala utsläpp av växthusgaser (marknadsbaserade) (tCO_2eq)	**133 159**	**135 900**	**-2%**

[1] *Enhetsspecifik*

Tabellen visar Heimstadens absoluta växthusgasutsläpp under 2024, jämfört med 2023.

Utsläpp i Scope 1 och 2 inkluderar avyttrade fastigheter, vilket förklarar de små skillnaderna till SBTi-tabellen på sidan 56. Sverige redovisade biogena utsläpp och köldmedier 2023, men på grund av minimal förbrukning och utsläpp blir årets siffror noll i denna kategori.

Absoluta marknadsbaserade utsläpp i Scope 1 och 2 minskade med 4% (6 256 ton CO_2e) jämfört med 2023.

Scope 3-utsläpp rapporteras med ett års eftersläpning, tabellen återspeglar 2023 års siffror. För vårt SBTi-mål gjordes ett antagande för Scope 3, kategori 13 (nedströms leasade tillgångar) 2024 för att beräkna 2024 års utsläpp från fastigheter.

Utsläppsintensiteten (marknadsbaserad) per nettoomsättning minskade med 2 procentenheter (från 10 till 8 tCO_2e per miljon SEK). Scope 1 och 2 utsläppsintensiteten per kvadratmeter minskade med 4 procentenheter (från 19 till 15 kg CO_2e/m^2). Total intensitet för Scope 1, 2 och 3 är 24 kg CO_2e/m^2 2024 (ingen jämförbar siffra för 2023).

Totalt sett minskade de absoluta utsläppen, vilket speglar fortsatta framsteg mot Heimstadens klimatmål 2030.

Scope 1 och 2 (marknadsbaserade) utsläpp minskade med 4% (6 256 ton CO_2e) jämfört med 2023—motsvarande 250 250 träd som absorberar CO_2 årligen, 125 fotbollsplaner av träd eller att köra en bensindriven bil 1,3 varv runt jorden

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

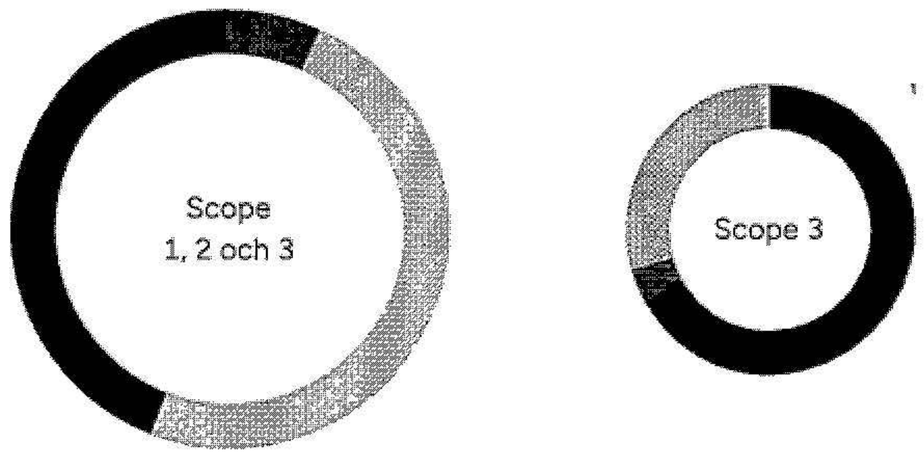
2025082502900

VÄXTHUSGASINTENSITET PER NETTOINTÄKT

tCO_2eq/mkr	2024	2023	%
Totala utsläpp av växthusgaser (platsbaserade) per nettointäkt	9	-	-
Totala utsläpp av växthusgaser (marknadsbaserade) per nettointäkt	8	9	-16%

VÄXTHUSGASINTENSITET PER KVM²

$kgCO_2eq/ kvm^2$	2024	2023	%
Scope 1 och 2 (kg CO_2e/sqm)	15	19	-21%
Scope 1, 2 och 3 utsläpp (kg CO_2e/sqm)	24	-	-



[1] *Den vänstra grafen är baserad på 2024 års data. Den högra grafen är scope 3-data baserad på 2023*

E1-7 Växthusgasupptag och begränsningsprojekt för växthusgaser som finansieras genom koldioxidkrediter

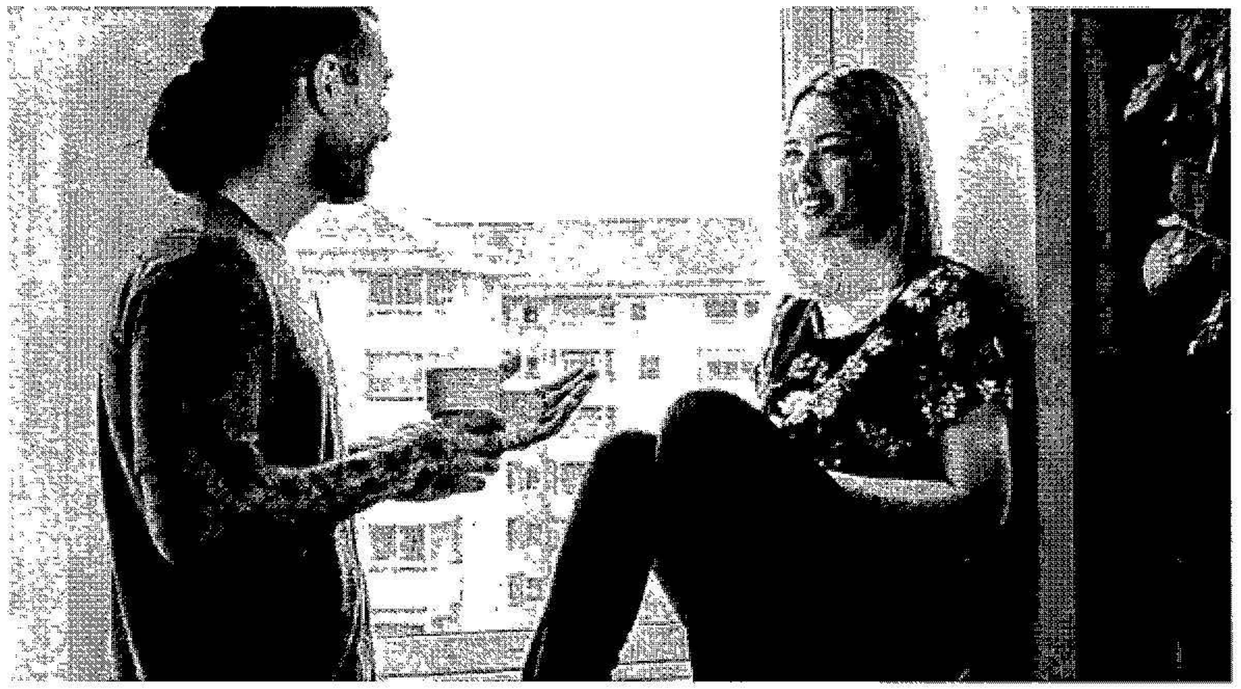
Inga projekt för växthusgasupptag eller begränsningar av växthusgaser finansieras genom koldioxidkrediter.

E1-8 Internt system för koldioxidprissättning

Vi använder inga interna system för koldioxidprissättning i verksamheten.

E1-9 Förväntade finansiella effekter genom väsentliga fysiska risker och omställningsrisker och potentiella klimatrelaterade möjligheter

Vi har valt att utnyttja möjligheten till infasning för att utesluta de finansiella effekterna av miljöföroreningsrelaterade inverkningar och beroenden och information om hur dessa risker har (eller rimligen kan förväntas ha) ett väsentligt inflytande på vår finansiella ställning.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Redovisningsprinciper – Klimatförändringar

Upplysningskrav i ESRS	Datapunkt/mått	Redovisningsprincip
Enhetsspecifikt mått	Omfattning och avgränsningar	Insamlade och sammanställda data som tillhandahålls i rapporten har samlats in från olika system i samtliga länder. Jämförbara fastigheter: Fastigheter med ett helt års energi- och vattendata (2024-01-01 till 2024-12-31), där Heimstaden har energi- och vattenkontrakt.
Enhetsspecifikt mått	Miljöcertifieringar	Miljöcertifikat redovisas utifrån den totala kvm som täcks av certifieringar över hela portföljen.
Enhetsspecifikt mått		Heimstaden följer finansiell kontroll enligt GHG-protokollet. Energi- och vattenförbrukning från bostadsrättsföreningar (HOAs) redovisas under Scope 1 och 2 i de fall Heimstaden innehar 50% eller större andel ägande eller rösträtt. I övrigt rapporteras detta under Scope 3. Landsspecifika tillvägagångssätt varierar beroende på datatillgänglighet.
E1-5[1]	Energideklarationer (Energy Performance Certificates, EPC)	Data avseende energideklarationer samlas in i samtliga länder där Heimstaden bedriver verksamhet. Standarderna för energideklarationer och klassningssystem skiljer sig mycket mellan olika länder, vilket gör det svårt att jämföra prestanda mellan länder och att sammanställa en översikt över Heimstadens totala energiprestanda
E1-5	Energiförbrukning och energimix	Denna rapport omfattar energi som köpts in av Heimstaden (Scope 1 och 2). När hyresgästerna har egna energiavtal kan vi emellertid inte redovisa energidata (Scope 3, kategori 13). Energidata består av både värme- och elförbrukning och samlas in kvartalsvis och årligen i alla nio länder via olika system och sammanställs sedan på en digital plattform för användning i hållbarhetsredovisningen. Vem som står för energiavtalet i lägenheterna varierar från land till land: Heimstaden, hyresgästen eller en bostadsrättsförening. Detta påverkar hur mycket energi Heimstaden köper i varje land.

[1] *Enhetsspecifik*

Upplysningskrav i ESRS	Datapunkt/mått	Redovisningsprincip
E1-5	Översikt över energiavtal	Översikt över vem som har energikontraktet (både värme och el) i hyresgästytan i respektive land som andel kvm där Heimstaden har kontraktet och andel kvm där hyresgästen har kontraktet från samtliga kvm.
E1-5	Faktiska kontra uppskattade uppgifter	Om de faktiska uppgifterna för energianvändningen inte fanns tillgängliga från leverantören när hållbarhetsredovisningen sammanställdes, har estimat av den saknade energiförbrukningen använts. För Tjeckien har vi uppskattat 100% av elförbrukningen, medan vi för Tyskland och Danmark har uppskattat en del av deras data rörande värme och el. Uppskattningarna baseras på lokal expertis i varje land, med hjälp av energideklarationer och/eller den bästa tillgängliga statistiken.
E1-5	Värmeförbrukning	Energianvändning för uppvärmning köps ofta in av Heimstaden och ingår därför i rapporteringen för Sverige, Tyskland, Norge, Tjeckien, Danmark, Polen och Finland. I Nederländerna och Storbritannien har våra hyresgäster vanligtvis egna energiavtal, och därför saknar vi tillgång till sådana uppgifter för de flesta fastigheter i dessa länder. Av den anledningen omfattar vår rapportering uppvärmningsdata för en begränsad del av våra fastigheter i Nederländerna och Storbritannien. Vi använder omvandlingsfaktorer från lokala energileverantörer för att omvandla liter olja och kubikmeter naturgas till MWh. För att beräkna klimatpåverkan från fjärrvärme använder vi oss av utsläppsfaktorer från lokala energileverantörer. Utsläppsfaktorer för uppvärmning är hämtade från 2023 eller 2022 i de fall där utsläppsfaktorer för 2024 inte fanns tillgängliga. Värme som produceras med värmepumpar eller annan eluppvärmning redovisas under elförbrukning.
E1-5	Användning av elektricitet	Till största del omfattar hållbarhetsredovisningen el som används i de gemensamma utrymmena av en byggnad, medan el som används i lägenheterna endast omfattas i mindre utsträckning, eftersom våra hyresgäster oftast har egna elavtal. Elen kommer till 100% från förnybara källor.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

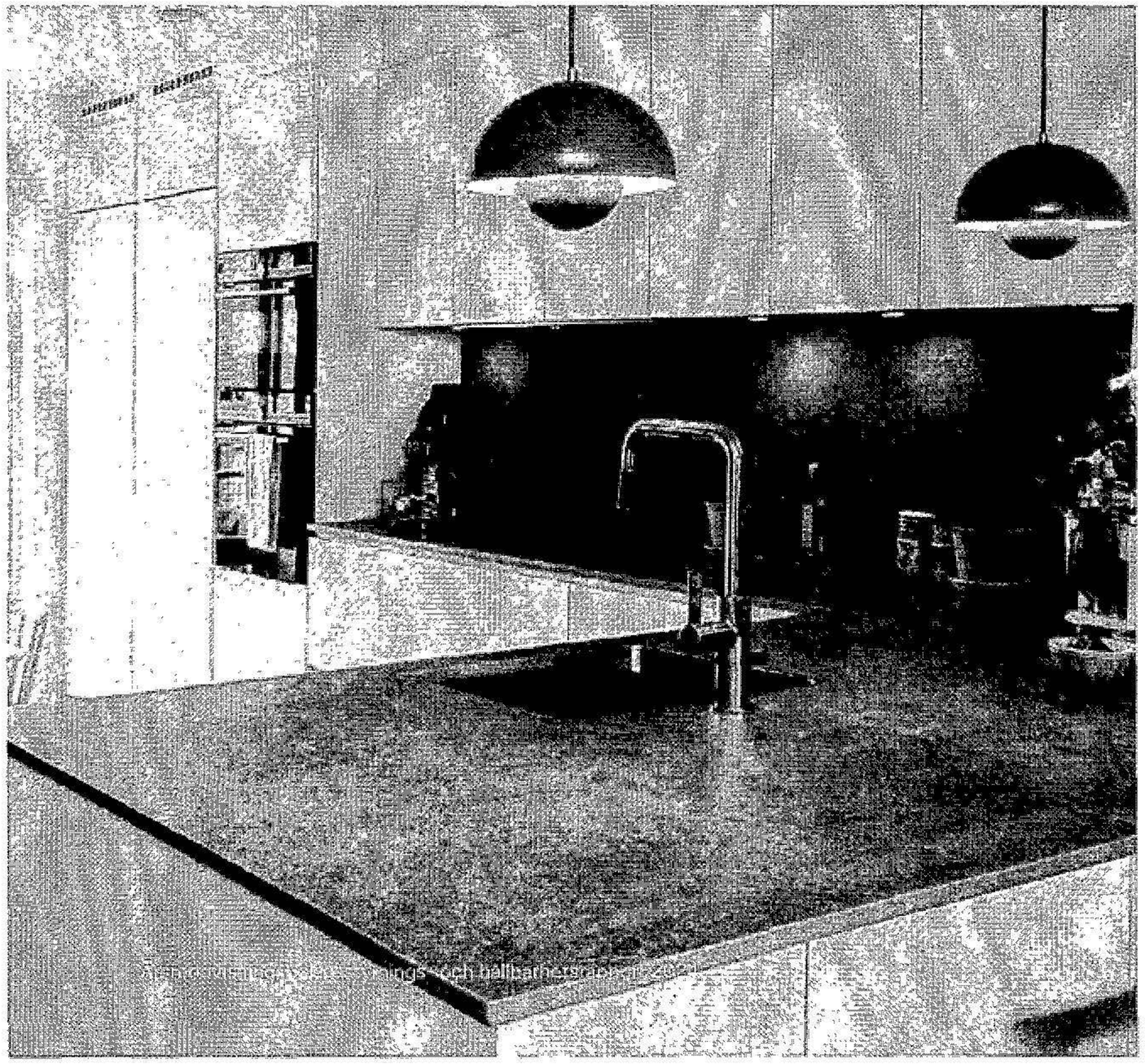
2025082502901

Upplysningskrav i ESRS	Datapunkt/mått	Redovisningsprincip
E1-6	Bruttoväxthus-gasutsläpp inom Scope 1, 2, 3 och totala växthus-gasutsläpp	Utsläppsfaktorer samlas in på årsbasis och sammanställs på en digital plattform för användning i hållbarhetsredovisningen. Våra redovisade Scope 1-utsläpp kommer från förbränning av bränsle, där Heimstaden har kontrakt med energileverantören för uppvärmning, från läckage av köldmedier och från bränsle som används i företagsägda och leasade servicebilar. Våra rapporterade Scope 2-utsläpp kommer från inköpt värme, kyla och el i våra fastigheter, där Heimstaden har avtalet. Våra rapporterade Scope 3-utsläpp omfattar alla kategorier som är tillämpliga på Heimstadens organisation. Uppgifter om växthusgaser samlas in, beräknas och rapporteras i enlighet med GHG-protokollets metod för ekonomisk styrning. Gaser som ingår i våra beräkningar är främst CO_2 och CH_4, men kan även inkludera köldmedier eller CH_2 och N_2O som används vid produktion av fjärrvärme. Vi får utsläppsfaktorerna för el (marknadsbaserade) och fjärrvärme (både marknadsbaserade och platsbaserade) från våra energileverantörer. Vi använder oss av utsläppsfaktorer från Association of Issuing Bodies (AIB) för el inom Scope 2, platsbaserat, och från International Energy Agency (IEA) för Scope 3, förutom i Sverige där utsläppsfaktorerna för Scope 3 hämtats från Energiföretagen. Vi använder utsläppsfaktorer från Department for Environment, Food and Rural Affairs of the Government of the United Kingdom (DEFRA), både Scope 1 och 3, för naturgas och olja. Värdena för global uppvärmningspotential (GWP) från IPCC:s femte utvärderingsrapport används för köldmedier. Utsläppsfaktorerna för el kommer från 2024, medan faktorerna för uppvärmning huvudsakligen hämtats från 2023 och några från 2022. För Scope 3-utsläpp redovisar vi kategori 13 (hyresgästens energianvändning exklusive hyresgästens avfall), som är en av våra främsta Scope 3-kategorier. Scope 3, kategori 13, visar siffror från räkenskapsåret 2024 och används i denna redovisning för att visa förloppet i måluppfyllnaden. Data för övriga Scope 3-kategorier avseende 2024 är ännu inte tillgängliga eftersom kartläggningen av våra Scope 3-utsläpp kommer att utföras under Kv1–Kv2 2025. Scope 3-utsläppen omfattar inte nya förvärv som gjorts under redovisningsåret.

Upplysningskrav i ESRS	Datapunkt/mått	Redovisningsprincip
E1-6	Omräkningar av basår	För varje förvärv och avyttring kan Heimstadens totala växthusgasutsläpp förändras. Heimstaden har antagit 2020 som basår och utvecklat principer för omräkning av basåret i linje med GHG-protokollet. Omräkningar av basåret är nödvändiga för att möjliggöra jämförelse av utsläpp och för att följa utvecklingen på jämförbar basis under en längre period. För att vara transparenta redovisar vi både de ursprungliga och de omräknade siffrorna.
Enhetsspecifika mått	Andel av utgifterna från leverantörer som har SBTi-baserade mål	Andelen inköp från leverantörer med SBTi-baserade mål beräknas genom att man slår samman de totala inköpen från leverantörer med SBTi-baserade mål och dividerar dem med de totala inköpen (gäller ej Heimstaden, energi, hyra och kapitalvaror).

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

E3 Vatten och marina resurser



Konsekvenser, risker och möjligheter

ESRS2 SBM-3 Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell kopplat till vatten och marina resurser

Väsentlighetsbedömningen identifierade en enda väsentlig inverkan kopplad till Heimstadens vattenförbrukning. Eftersom affärsverksamheten inte har någon koppling till marina resurser är alla upplysningar om IRO-hanteringen – inklusive policyer, åtgärder, mål och mått – uteslutande inriktade på att hantera de väsentliga inverkningarna på vattenförbrukningen.

		Plats i värdekedjan			Tidshorisont		
E3 Vatten och marina resurser		Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Hyresgästernas vattenförbrukning	Negativ inverkan			•	•	•	•

Hyresgästernas vattenförbrukning

Hyresgästerna står för det mesta av vattenförbrukningen i fastigheterna genom exempelvis personlig hygien, tvätt och matlagning. Det finns inget direkt sätt att påverka hyresgästernas vattenförbrukning, men vi är väl medvetna om dess miljöpåverkan och har gjort den till ett fokusområde i miljöstrategin. Hyresgästernas vattenförbrukning påverkar klimatmålen, då det går åt mer energi till uppvärmning, rening och distribution av vatten. Ökad vattenförbrukning leder till större utsläpp av växthusgaser, särskilt då i regioner som är beroende av fossila bränslen. Överdriven vattenförbrukning tär också på lokala resurser och avloppssystem, vilket bidrar till ytterligare utsläpp och miljöförstöring. Denna negativa inverkan föreligger på kort, medellång och lång sikt nedströms i värdekedjan.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502902

Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

E3-1 Policyer för vattenresurser och marina resurser

Vårt förhållningssätt till samtliga ESG-ämnen är väl förankrat i vår Sustainability Policy och våra handböcker (se E1-2). Vår Sustainability Policy omfattar hyresgästernas vattenförbrukning samt alla tillgångar som leasas i senare led på samtliga platser där vi bedriver verksamhet. Vår Sustainability Manual styr arbetet med att minska de negativa inverkningarna från hyresgästernas vattenförbrukning.

E3-2 Åtgärder och resurser för vattenresurser och marina resurser

De huvudsakliga åtgärderna för övervakning och effektivisering av vattenförbrukningen ligger på en tidslinje med delmål. På kort sikt fokuserar vi på att installera smarta mätare. På medellång sikt siktar vi på att sjösätta program riktade till hyresgästerna med tips och incitament för att spara på vatten. På lång sikt tänker vi integrera vattenrisken i de löpande klimatriskbedömningarna för att säkerställa att åtgärderna anpassas till ändrade förhållanden och tekniska framsteg.
Som ett led i renoveringsarbetet under 2024 ersatte vi föråldrade armaturer, blandare, toaletter och duschar med moderna och vattensnåla modeller. I Sverige och Finland har vi installerat smarta vattenmätare i 13 respektive 47 fastigheter, vilket gör att vi kan övervaka, mäta och analysera fastigheternas vattenförbrukning i realtid. I Tjeckien installerade vi mer än 20 000 individuella smarta vattenmätare. Om vi har korrekta vattendata kan vi lättare optimera förbrukningen, hitta läckor och undvika allvarliga och kostsamma vattenskador. Den genomsnittliga vattenbesparingen för denna åtgärd ligger på 7% under det första året.

Idag har vi smarta mätare i 117 fastigheter fördelat över samtliga marknader, och det finns planer på att utöka täckningen. Vi utforskar också innovativa tekniker som att installera värmepumpar som återvinner värme från avloppssystemen i fastigheterna, vilket bidrar till både vatten- och energieffektiviteten.

Vi har visserligen gjort klimatriskbedömningar för fastigheterna med fokus på kraftig nederbörd, men vi har ännu hunnit väga in vattenstress och torka. Vi planerar att införa detta i framtida klimatriskbedömningar i syfte att ta fram policyer och åtgärder för fastigheter i områden med potentiellt hög vattenstress.

Resultat, mått och mål

E3-3 Mål för vattenresurser och marina resurser

Vi har satt som mål att sänka vattenförbrukningen med minst 1% per kvm och år fram till 2030 för jämförbara fastigheter med 2019 som baslinje.
Vi följer noga vattenförbrukningen på samtliga marknader, vilket gör det möjligt för oss att snabbt identifiera fluktuationer och vidta åtgärder.

E3-4 Vattenförbrukning

2024 uppgick vår totala vattenförbrukning till 11 284 001 miljoner kubikmeter (m^3), vilket motsvarar en minskning på 2,3% jämfört med föregående år. 457 998 miljoner m^3 av förbrukningen kan tillskrivas Danmark och Tyskland där vi har genomfört riktade besparingsåtgärder under 2023. Vattenintensiteten reducerad från 1,20 till 1,05m3/kvm/år, som för liknande. Resultaten av våra åtgärder 2024 kommer att synas nästa år.

Vi har investerat i vattenbesparande armaturer – såsom snålspolande kranar och toaletter och högeffektiva duschmunstycken – som är konstruerade för att sänka minska vattenförbrukningen utan att tumma på hyresgästernas komfort.
Genom att investera i både nya och befintliga fastigheter har vi gjort det möjligt för hyresgästerna att sänka förbrukningen avsevärt på ett passivt sätt. Genom att fokusera på både tekniska lösningar och hyresgästernas engagemang sänker vi vår egen vattenförbrukning och främjar hållbara metoder i hela samhället.

VATTENFÖRBRUKNING

	Enhet	2024	2023
Total vattenförbrukning	Miljoner m^3	11 285 954	11 553 467
Vattenförbrukning per mkr i nettoomsättning	Miljoner m^3/mkr nettoomsättning	640	679
Vattenintensitet i fastigheter[1]	m^3 per kvm och år	1,05	1,20

[1] *Enhetsspecifik*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2009

Redovisningsprinciper

Upplysningskrav i ESRS	Datapunkt/mått	Redovisningsprincip
E3-4	Total vattenförbrukning, m³	Vattendata samlas in kvartalsvis och årligen i alla länder via olika system och sammanställs sedan på en digital plattform för användning i hållbarhetsredovisningen. Uppgifterna anges i kubikmeter (m³). Om de faktiska uppgifterna för vattenförbrukningen inte fanns tillgängliga från leverantören när hållbarhetsredovisningen sammanställdes, har estimat av den saknade vattenförbrukningen använts. Uppskattningarna bygger på föregående års förbrukningsdata. Rapporteringen omfattar inte den fullständiga vattenförbrukningen från våra danska fastigheter. Vi implementerar för närvarande nya processer för insamling framöver. All vattenförbrukning för Tjeckien uppskattas baserat på föregående års förbrukning. För Tyskland och Storbritannien är en del vattendata uppskattad.
Enhetsspecifik	Fastighetens vattenintensitet (per år), m³ per kvm	Vi beräknar vattenintensiteten i kubikmeter per kvadratmeter (m³/kvm).

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

Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502903

E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Konsekvenser, risker och möjligheter

SBM-3 Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Väsentlighetsbedömningen identifierade följande väsentliga klimatrelaterade inverkningar, risker och möjligheter:

		Plats i värdekedjan			Tidshorisont		
E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi		Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Inflöde – Inköp av nytt material	Negativ inverkan	•			•	•	•
Inflöde – Brist på byggmaterial och produkter	Risk	•			•	•	•
Utflöde – Mindre optimal hantering av livscykeln	Negativ inverkan	•			•	•	•
Avfall från hyresgäster	Negativ inverkan		•		•	•	•

Inflöde – Inköp av nytt material
Vi köper in råvaror och jungfruliga material såsom timmer, betong, tegel och stål till renoveringar, underhåll och byggnationer på våra marknader. Detta bidrar till utarmning av jordens resurser, störningar i ekosystemet och koldioxidutsläpp från materialutvinning, bearbetning och transport. Denna negativa inverkan föreligger på kort, medellång och lång sikt uppströms i värdekedjan.

Inflöde – Brist på byggmaterial och produkter
Risken för störningar i leveranskedjan och brist på byggmaterial har blivit alltmer påtaglig under de senaste åren. Sådana brister, som också förvärras av den geopolitiska instabiliteten, kan komma att påverka vår förmåga att genomföra bygg- och renoveringsprojekt enligt tidsplan, vilket i slutändan påverkar tillgången och kvaliteten på bostäder för våra hyresgäster. Denna risk föreligger på kort, medellång och lång sikt uppströms i värdekedjan.

Utflöde – Mindre optimal hantering av livscykeln
Om vi inte prioriterar återvinning, återanvändning eller användning under hela livscykeln av material såsom köksinredning, badrumsarmaturer, golv och byggavfall har vi en negativ miljöpåverkan och bidrar till ökad resursutvinning, vilket i sin tur leder till utsläpp av växthusgaser, ökad energiförbrukning och utarmning av jordens resurser. Förtida kassering ökar också mängden deponiavfall, vilket påverkar ekosystemen och leder till miljöföroreningar. Denna negativa inverkan föreligger på kort, medellång och lång sikt i vår egen verksamhet.

Avfall från hyresgäster
Avfallet som uppstår i våra fastigheter återspeglas i vår klimatpåverkan. Hyresgästernas avfall bidrar till en ökad mängd deponiavfall, utsläpp av växthusgaser från avfallshanteringen och ineffektiv resursanvändning på grund av låg återvinningsgrad. Dålig sopsortering och återvinning ger en ökad belastning på avfallshanteringen och hindrar oss från att uppnå målen för en cirkulär ekonomi. Denna negativa inverkan föreligger på kort, medellång och lång sikt nedströms i värdekedjan.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

E5-1 Policyer för resursanvändning och cirkulär ekonomi

Avfallshanteringen är en central del av vår Sustainability Policy, där vi framhåller vikten av ansvarsfull avfallshantering, mindre avfall och mer återvinning i den egna verksamheten och hos hyresgästerna. Vårt miljöledningssystem (EMS) styr det löpande arbetet med att minska vår miljöpåverkan genom att utbilda hyresgästerna och förbättra infrastrukturen (se E1-2).

Våra riktlinjer för ekosystemtjänster och hantering av biologisk mångfald omfattar inköp av hållbara material (se E1-2). Vi håller på att ta fram en omfattande färdplan för hållbarhet och cirkularitet som ger en strukturerad strategi för resursanvändning och cirkulär ekonomi, med tillhörande inverkningar och risker. Denna färdplan ska innehålla information om våra strategiska prioriteringar, mål och åtgärder för att främja en cirkulär ekonomi och hållbar resursanvändning i hela vår verksamhet. Färdplanen behandlar inflöde och utflöde av material samt avfallsminskning, resurseffektivitet och integrering av cirkulära principer i alla våra processer och projekt.

E5-2 Åtgärder och resurser för resursanvändning och cirkulär ekonomi

Inflöde – Inköp av nytt material

Vi minimerar användningen av nytt material genom ansvarsfulla inköp med fokus på tålighet och hållbarhet.

Tålighet och kloka materialval. Vi vill öka tåligheten och minska behovet av frekventa byten. Därför prioriterar vi material av hög kvalitet som är tidlösa, lätta att underhålla och exceptionellt motståndskraftiga. Bänkskivor av silestone (kvartskomposit) behöver mycket sällan bytas ut och ger cirka 27% lägre CO_2-utsläpp under en 25-årsperiod jämfört med laminatskivor som vanligtvis håller 10–12 år. Med detta tillvägagångssätt kan vi minimera avfallet och minska vår miljöpåverkan under projektets hela livscykel.

PVC-fria laminatgolv av naturmaterial. Vi använder oss av PVC-fria laminatgolv av naturmaterial i nybyggnationer och renoveringar, när så är möjligt. Till skillnad från vinylgolven är våra standardlaminatgolv fria från skadliga mjukgörare och lättflyktiga organiska föreningar (VOC:er) och består till 80% av hållbart anskaffat trä. Vi har gjort ett medvetet val för en hälsosammare inomhusmiljö med bättre luftkvalitet och lägre koldioxidavtryck. Våra laminatgolv tillverkas av naturmaterial i energieffektiva fabriker och består i slutet av livscykeln av återvinningsbara eller biologiskt nedbrytbara komponenter som främjar en cirkulär ekonomi.

Strategier för hållbar inredning. När vi tillhandahåller möblerade lägenheter köper vi in inredning från uteslutande europeiska leverantörer. Detta för att minska transportutsläppen och stötta hantverkare i regionen. En stol från Europa ger upphov till 65% lägre koldioxidutsläpp under en tioårsperiod jämfört med jämförbara stolar från länder utanför Europa. Vårt fokus på tålighet säkerställer att all inredning har en lång livscykel, vilket minskar inköpen av ersättningsprodukter. För att ytterligare sänka resursförbrukningen har vi försökt minimera mängden fristående möbler och satsat på praktisk inredning med inbyggda förvaringslösningar som förbättrar funktionaliteten och livslängden.

Layoutoptimering och modulärt byggande. Vid nybyggnation använder vi om möjligt prefabricerade badrumsmoduler som byggts på fabrik och installeras som kompletta enheter på byggarbetsplatsen. Det modulära tillvägagångssättet förenklar byggandet på plats, minskar mängden avfall och förenklar kvalitetskontrollen. Genom att standardisera utformningen av badrummen och minimera antalet med badkar, får vi ett 20% mindre klimatavtryck och minskar materialåtgången samtidigt som vi möjliggör lägre vattenförbrukning hos hyresgästerna.

Inflöde – Brist på byggmaterial och produkter

Om möjligt köper vi material till moderniseringar och inredning i nya projekt från lokala leverantörer. På så sätt kan vi minska beroendet av leveranskedjor med långa fraktsträckor och gynna den lokala ekonomin. Nästa steg blir att se över behovet av ett mer omfattande ramverk för riskhantering och specifika riskreducerande åtgärder.

Utflöde – Mindre optimal hantering av livscykeln

Vi arbetar aktivt med cirkulär ekonomi i våra renoverings- och rivningsprojekt. Tack vare samarbetspartners i Danmark och Tjeckien kan vi maximera återanvändningen av material och minimera mängden deponiavfall.

Vid renoveringen av Hostrups Have i Danmark tillvaratog vi glaset från cirka 5 200 gamla fönster, totalt 150 ton glas, och omvandlade detta till 80 000 kvm isolering i form av glasfiberull. Med

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502904

den här metoden kunde vi minska mängden avfall, spara på råvaror och sänka koldioxidutsläppen med uppskattningsvis 31,5 ton under arbetets gång. Absolut avgörande för det lyckade resultatet var ett nära samarbete mellan Heimstaden Danmark, byggföretaget och isoleringstillverkaren.

Vi bedömer alltid renoveringspotentialen innan vi river fastigheter. I en del fall är fastigheter med kolpannor mindre lämpliga att renovera på grund av det stora koldioxidavtrycket och miljöpåverkan. Rivning och återuppbyggnad i form av moderna, energieffektiva byggnader gör att vi kan eliminera kolberoendet, minska utsläppen och skapa hälsosammare bostadsområden.

Vid rivningar i Tjeckien (0,6% av vår portfölj) har vi ett nära samarbete med certifierade återvinningsföretag som rapporterat höga återvinningsgrader i rivningsavfallet. Utnyttjandegraden uppgår till minst 70% av allt avfall som genereras vid en rivning.

Avfall från hyresgäster

Som en del av vårt miljöledningssystem arbetar vi aktivt med hyresgästernas avfallshantering. I Danmark har vi infört ett särskilt utbildningsprogram för hyresgästerna som underlättar korrekt källsortering och avfallshantering. Alla soptunnor är tydligt markerade och fastighetsskötarna ser till att etiketterna är synliga och begripliga för hyresgästerna. Detta initiativ bidrar till att öka återvinningsgraden, minska deponianvändningen och öka hyresgästernas engagemang för hållbara metoder.

I viss länder är det möjligt att rapportera faktisk data kring hushållsavfall. Från och med 2025 kommer vi att fortsätta arbeta med att öka mängden faktiskt data, vilket kräver ett tätt sammarbete mellan både publika och privata aktörer.

Resultat, mått och mål

E5-3 Mål för resursanvändning och cirkulär ekonomi

Vi har som mål att 27% av leverantörerna av varor och tjänster ska ha vetenskapsbaserade mål senast 2027. Genom att förmå värdekedjan uppströms att sänka sina utsläpp inom Scope 1 och 2 kommer vi att kunna sänka våra egna utsläpp inom Scope 3, kategori 1. Minskningen av leverantörernas utsläpp inom Scope 1 och 2 kan tillskrivas implementeringen av cirkulära principer eller effektivare transportsystem och inköp av lokalt material.

Avfall från hyresgäster

AVFALL

	2024	2023
Total vikt på avfall som genererats av kunder (ton)	-	152 984

Som en del av vår Scope 3-rapportering har rapporteringen av våra hyresgästers hushållsavfall försenats med ett år.

Redovisningsprinciper

Upplysningskrav i ESRS	Datapunkt/mått	Redovisningsprincip
E5-5	Avfall	Avfall som genereras av hyresgäster beräknas utifrån antalet hyresgäster. Rapporteringen baseras på siffror för 2023, eftersom den är en del av den data som samlas in i vår Scope 3-rapportering. Data för Scope rörande 2024 är inte tillgänglig ännu eftersom kartläggningen av våra Scope 3-utsläpp kommer att utföras under Q1-Q2 2025.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

EU-taxonomin

Verksamheter som omfattas av taxonomin
De av Heimstadens verksamheter som omfattas av taxonomin har identifierats genom granskning av de ekonomiska verksamheterna i den delegerade klimatakten (kommissionens delegerade förordning (EU) 2021/2139), den kompletterande delegerade klimatakten (kommissionens delegerade förordning (EU) 2022/1214), den delegerade klimatakten (kommissionens delegerade förordning (EU) 2023/2486) och ändringarna i den delegerade klimatakten (kommissionens delegerade förordning (EU) 2023/2485).

Femton av Heimstadens verksamheter omfattas av taxonomin inom ramen för de tre målen Begränsning av klimatförändringar (CCM), Anpassning till klimatförändringar (CCA) och Omställning till en cirkulär ekonomi (CE):

CCM 7.1 + CE 3.1	Uppförande av nya byggnader
CCM/CCA 7.2 + CE 3.2	Renovering av befintliga byggnader
CCM/CCA 7.3	Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning
CE 3.3	Rivning av byggnader och övriga anläggningar
CCM 7.4	Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnader)
CCM/CCA 7.5	Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda
CCM 7.6	Installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi
CCM 7.7	Förvärv och ägande av byggnader
CCM 9.3	Yrkestjänster i samband med byggnaders energiprestanda
CCA 9.3	Konsultverksamhet som möjliggör hantering av fysiska klimatrisker och klimatanpassning

Verksamheter som är förenliga med taxonomikraven
I förordning (EU) 2020/852, artikel 3, anges vilka kriterier som en ekonomisk verksamhet måste uppfylla för att kvalificera sig som miljömässigt hållbar (förenlig med taxonomikraven):

- Bidrar väsentligt till ett eller flera av de sex miljömålen.
- Orsakar inte betydande skada (DNSH) på de övriga fem målen.
- Bedrivs i enlighet med minimiskyddsåtgärderna för socialt ansvar och bolagsstyrning.
- Uppfyller de tekniska granskningskriterierna (TSC) för miljömålen.

Den taxonomiska anpassningen av de verksamheter som omfattas av taxonomin har bedömts utifrån bilaga I i den delegerade klimatakten. TSC-kriterierna för miljömålen har bedömts per verksamhet, liksom DNSH-kriterierna. Heimstaden uppfyller kraven för minimiskyddsåtgärder och samtliga processer avseende antikorruption, rättvis konkurrens, beskattning och mänskliga rättigheter finns på plats.

Våra investeringar är direkt kopplade till kategori A-investeringar och är knutna till ekonomiska verksamheter som omfattas av taxonomin, till exempel byggnationer, förvärv och ägande av energieffektiva förvaltningsfastigheter eller renoveringar som uppfyller lagstadgade normer. Finansiella mått, inklusive hyresintäkter, kapitalutgifter och driftskostnader, allokeras till verksamheter som är förenliga med taxonomin med hjälp av en tydlig kopplingsprincip, vilket säkerställer att endast verksamheter som uppfyller de tekniska granskningskriterierna klassificeras som förenliga.

- **Omsättning:** Den andel av våra hyresintäkter som härrör från verksamheter som omfattas av och är förenliga med taxonomin i våra förvaltningsfastigheter.
- **Kapitalutgifter (capex):** Investeringar som gjorts för att utöka eller uppgradera våra förvaltningsfastigheter, maskiner och inventarier samt immateriella tillgångar och som är förenliga med taxonomikraven.
- **Driftskostnader (opex):** Kostnader för att underhålla eller förbättra tillgångar som är förenliga med taxonomikraven.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502905

SUMMERING AV TAXONOMITILLÄMPLIGA OCH TAXONOMIFÖRENLIGA AKTIVITETER

	Tillämplighet %		Förenlighet %	
	2024	2023	2024	2023
Omsättning	100	100	26	16
CapEx	100	100	25	26
OpEx	100	100	4	3

Vi avslutar med en anpassning på 25,8% när det gäller CCM-intäkter. Det är en ökning med nästan 10 procentenheter jämfört med förra året (16%). Detta är i linje med vår ökning av EPC-märkning A i alla länder, vilket gjorde att vi kunde rapportera högre anpassning. För inget av de andra målen rapporterar vi intäktsanpassning eller stödberättigande 2024.

För Capex är vi 23,2% anpassade, en liten minskning jämfört med förra året (27%) och för OpEx 4,1%, vilket tar oss tillbaka till 2022-nivån (4%) och en ökning med 1 procentenhet jämfört med 2023. Under CCM är vi 100% kvalificerade för alla tre kategorierna Intäkter, Kapitalinvesteringar och Opex.

Tabellen som beskriver anpassningen/berättigande under CCA- och CE-målen från BILAGA II visas på sidan 76. Sidorna 73 till 75 innehåller tabeller som visar proportionerna av justerade intäkter, capex och opex efter verksamhet. Sedan, med början på sidan 77, finns det en beskrivning av våra anpassade aktiviteter, hur vi uppfyller TSC, bedömer DNSH-kriterierna och minimiskydd.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Taxonomianpassad omsättning

		År		Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h)								
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (a) (2)	Omsättning (3)	Andel av omsättningen, år n (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Miljöföroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Miljöföroreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel av omsättningen som är förenlig med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) omsättning, år n-1 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)
		mkr	%	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM7.7	4 115	25,8%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	16,0%	-	T
Omsättning från aktiviteter förenliga med taxonomin (A.1)		**4 115**	**25,8%**	**25,8%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	J	J	J	J	J	J	J	**16,0%**		
Varav möjliggörande verksamheter		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	J	J	J	J	J	J	J	0%	E	
Varav omställningsverksamheter		4 115	25,8%	0%						J	J	J	J	J	J	J	16,0%		T
A.2 Aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av byggneder	CCM7.7	11 804	74,2%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								84,0%		
Omsättning från aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin) (A.2)		**11 804**	**74,2%**	**74,2%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**								**84,0%**		
A. Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A1+A2)		**15 919**	**100%**	**100%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**										
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		**0**	**0%**																
TOTALT		**15 919**	**100%**																

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502906

Taxonomianpassad capex

		År		Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h)								
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (a) (2)	Kapitalutgifter (3)	Andel av kapitalutgifter na, år n (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Miljöföroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Miljöföroreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel av omsättningen som är förenlig med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) kapitalutgifter, år n-1 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)
		mkr	%	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning	CCM7.3	320	3,6%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	4,0%	E	-
Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnader)	CCM7.4	0,5	0,0%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	0,,0%	E	-
Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda	CCM7.5	8,9	0,1%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	0,2%	E	-
Installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi	CCM7.6	8,4	0,1%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	0,1%	E	-
Förvärv och ägande av byggnader	CCM7.7	1 743	19,5%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	20,3%	-	T
Yrkestjänster i samband med byggnaders energiprestanda	CCM9.3	1,0	0,0%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	0,0%	E	-
Rivning och nedmontering av byggnader och andra strukturer	CE 3.3	0,5	0,0%	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	0,0%	E	-
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		2 082	23,2%	23,2%	0%	0%	0%	0%	0%	J	J	J	J	J	J	J	26,0%		
Varav möjliggörande verksamheter		340	3,8%	3,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	J	J	J	J	J	J	J	4,5%	E	
Varav omställningsverksamheter		1 743	19,5%	19,5%						J	J	J	J	J	J	J	1,2%		T
A.2 Aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin) (g)																			
				EL, N/EL	EL; N/EL	EL, N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL, N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM7.7	6 877	76,8%	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								89,0%		
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin) (A.2)		6 877	76,8%	76,8%	0%	0%	0%	0%	0%								89,0%		
A. Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A1 + A2)		8 959	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%										
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Kapitalutgifter för verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0%																
TOTALT		8 959	100%																

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Taxonomianpassad opex

		År		Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h)								
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (a) (2)	Drifts-utgifter (3)	Andel av drifts-utgifter ny, år n (4)	Begräns-ning av klimatför-ändringar (5)	Anpass-ning till klimatför-ändringar (6)	Vatten (7)	Miljöför-oreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begräns-ning av klimatför-ändringar (11)	Anpass-ning till klimatför-ändringar (12)	Vatten (13)	Miljöför-oreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimi-skydds-åtgärder (17)	Andel av omsätt-ningen som är förenlig med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxo-nomikraven (A.2.) driftsutgifter, år n-1 (18)	Kategori möjlig-görande verk-samhet (19)	Kategori omställ-nings-verk-samhet (20)
		mkr	%	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning	CCM7.3	4,1	0,1%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	0,1%	E	-
Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnader)	CCM7.4	0,0	0,0%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	0,0%	E	-
Förvärv och ägande av byggnader	CCM7.7	142,9	4,0%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	3,4%	-	T
Yrkestjänster i samband med byggnaders energiprestanda	CCM9.3	0,7	0,0%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	0,0%	E	
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		148	4,1%	4,1%	0%	0%	0%	0%	0%	J	J	J	J	J	J	J	3,5%		
Varav möjliggörande verksamheter		4,7	0,1%	0,1%	0%	0%	0%	0%	0%	J	J	J	J	J	J	J	0,1%	E	
Varav omställningsverksamheter		143	4,0%	4,0%						J	J	J	J	J	J	J	0,0%		T
A.2 Aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin) (g)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL, N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL									E	
Förvärv och ägande av byggnader	CCM7.7	3 415	95,9%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								96,5%		T
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin) (A.2)		3 415	95,9%	95,9%	0%	0%	0%	0%	0%								96,5%		
A. Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A1 + A2)		3 563	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%										
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Driftsutgifter för verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0%																
TOTALT		3 563	100%																

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502907

BILAGA II

Ytterliggare tabeller för ekonomiska verksamheter som bidrar till flertalet miljömål:

	Andel av omsättningen/total omsättning	
	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	25,8%	100%
CCA	%	%
WTR	%	%
CE	%	%
PPC	%	%
BIO	%	%

	Andel av CapEx/totala CapEx	
	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	23,2%	100%
CCA	%	3,8%
WTR	%	%
CE	0,0%	0,1%
PPC	%	%
BIO	%	%

	Andel OpEx/totala OpEx	
	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	4,1%	100%
CCA	%	0,1%
WTR	%	%
CE	%	%
PPC	%	%
BIO	%	%

MALL 1 KÄRNENERGI- OCH FOSSILGASRELATERADE VERKSAMHETER

Rad	Kärnenergirelaterade verksamheter	Ja/Nej
1	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln.	Nej
2	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppgraderingar av dessa, med hjälp av bästa tillgängliga teknik.	Nej
3	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppgraderingar av dessa.	Nej
	Fossilgasrelaterade verksamheter	
4	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
5	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
6	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej

Se sidan 77 för en beskrivning av anpassningen och berättigandet enligt CCM-målet. För CCA rapporterar vi ingen anpassning under 2024. 3,8% av total CapEx och 0,1% avd total OpEx klassificeras som kvalificerad för CCA. CapEx-aktiviteter enligt CCM 7.2 till 7.6 är teoretiskt berättigade till CCA, vilket resulterar i en behörighetsprocent på 3,8% respektive 0,1%.

I E-5 beskriver vi rivningsprojekten i Tjeckien. Den totala kvalificerade investeringen under CE är 0,11%, varav vi kan rapportera 0,01% som anpassat. Från 2025 och framåt kommer vi att sträva efter att rapportera den totala behörigheten enligt CE 3.3 som anpassad. I teorin är CE3.2 en kvalificerad kategori för oss, men vi har inte rapporterat anpassning enligt CCM 7.2, vilket resulterar i 0 kvalificering för CE3.2.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Begränsning av klimatförändringar (CCM)

Väsentligt bidrag

Utvärderingar och dokumentation har bearbetats för att avgöra om verksamheter som omfattas av taxonomin uppfyller kriterierna för väsentligt bidrag till begränsning av klimatförändringar.

Verksamhet 7.1

Under 2024 fanns inget som var förenligt med taxonomikraven för CCM 7.1.

Verksamhet 7.2

Renoveringar av fastigheterna ledde till en minskning av primärenergibehovet (PED) med minst 30%, så kallade "större renoveringar". Inga renoveringsprojekt 2024 uppfyllde alla DNSH-kriterier, därför 0 rapporterade under CCM 7.2

Verksamhet 7.3

Vi gör investeringar i installationer, underhåll och reparationer av energieffektiv utrustning. Den högsta procentuella förenligheten med 7.3 för capex berör verksamheter såsom installation och utbyte av högeffektiv uppvärmningsteknik, tilläggsisolering och energieffektiva fönster. Det mesta av opex gick under 2024 åt till investeringar i energieffektiva ljuskällor, underhåll och reparation av högeffektiva uppvärmningstekniker samt underhåll och reparation av högeffektiva vattenvärmesystem.

Verksamhet 7.4

Installationer, underhåll eller reparationer av laddningsstationer för elfordon har genomförts i några av våra danska och svenska fastigheter.

Verksamhet 7.5

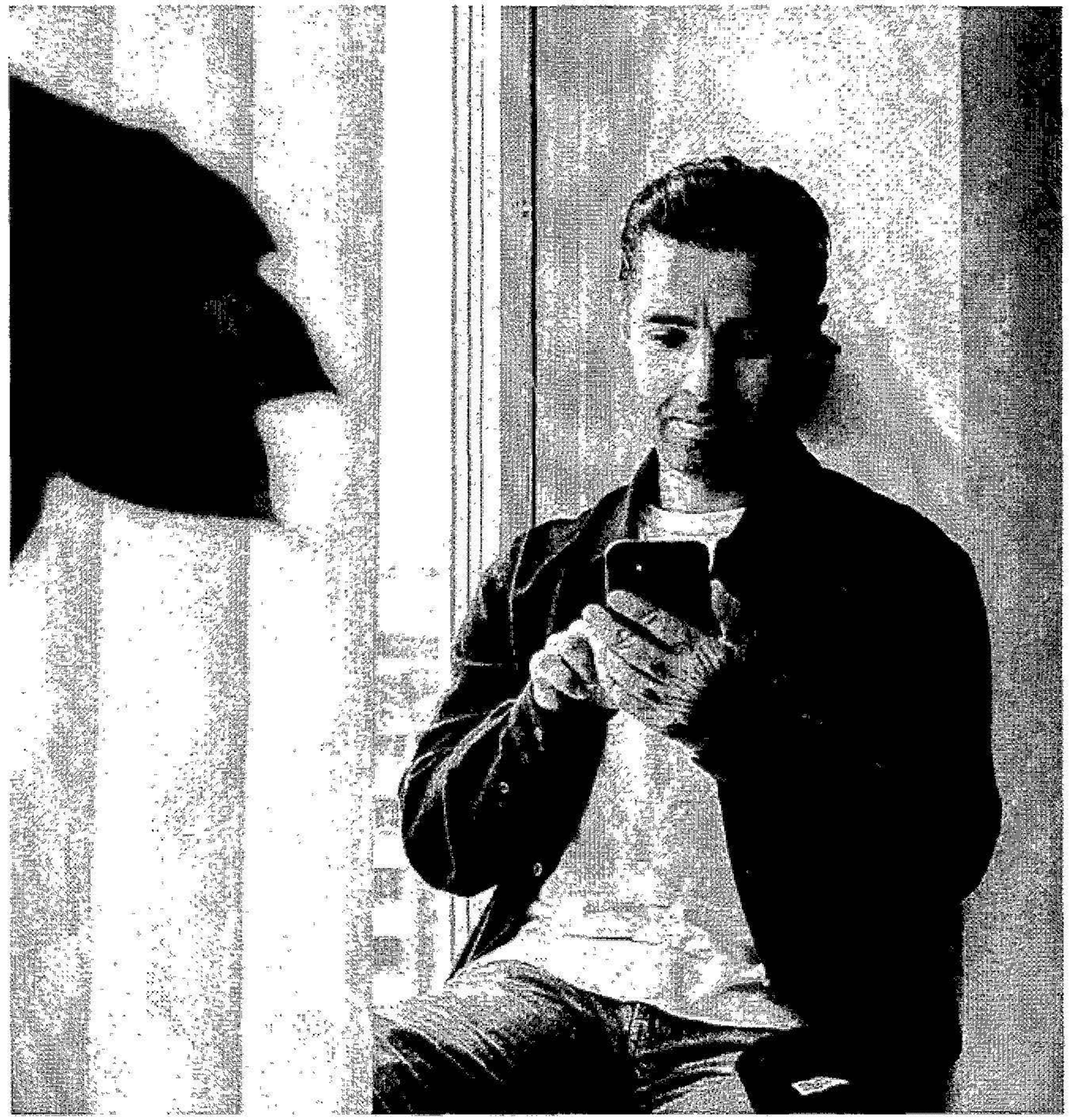
Vi gör capexinvesteringar i enskilda installationer, underhåll och reparationer av våra fastigheter, inklusive instrument och anordningar för att mäta, reglera och kontrollera byggnaders energiprestanda såsom termostater och dagsljusstyrning. Under 2024 bedrev vi 20 värmeprojekt och ett kylprojekt i Sverige.

Verksamhet 7.6

De två största investeringarna i förnybar energi som var förenliga med 7.6 var installationen av solceller och solpaneler för varmvatten i Danmark och Sverige.

Verksamhet 7.7

Intäkter förenliga med taxonomin: 25,9%
CapEx förenligt med taxonomin: 21,0%
OpEx förenligt med taxonomin: 4,0%



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502908

Verksamhet 9.3
Kapitalutgifter kopplade till erhållandet av byggnadscertifieringar såsom BREEAM i Polen.

Orsaka inte betydande skada (DNSH)
Anpassning till klimatförändringar
För alla verksamheter som är förenliga med taxonomin har bedömningar av klimatrisker och sårbarheter gjorts på fastighetsnivå. Det första steget är en exponeringsanalys av hela vår portfölj. Det andra steget är en sårbarhetsanalys av fastigheter med hög exponering för klimatrisker. Klimatexponeringen och graden av sårbarhet räknas sedan in i fastighetens slutliga riskpoäng. Åtgärderna prioriteras utifrån akuta behov eller fall där risknivån förväntas bli mycket hög inom de närmaste fem åren (se E1, SBM-3).

Förebyggande av miljöföroreningar
Vi vill förebygga miljöföroreningar och har därför infört riktlinjer för upphandling på alla marknader samt lagt till ett avsnitt om förebyggande av miljöföroreningar i våra Business Partner Principles, helt i enlighet med kraven i bilaga C i EU:s taxonomi.

Mål: Anpassning till klimatförändringar (CCA)

Anpassning till EU-taxonomin – Uteslutning av ekonomiska verksamheter
Efter att ha utvärderat huruvida våra ekonomiska verksamheter omfattas av CCA-kraven i EU:s taxonomiförordning har vi kommit fram till att följande verksamheter faller utanför omfattningen av anpassningen till klimatförändringarna:

- **CCA 7.1 Uppförande av nya byggnader.** Vår nybyggnationer är inte specifikt utformade för att möjliggöra anpassning till klimatförändringarna enligt definitionen i denna kategori.

Verksamheterna 7.2 och 7.6
Kapitalutgifterna utgörs här av stödåtgärder för ökad motståndskraft efter bedömningar av klimatrisker och sårbarheter. Sådana anpassningsprojekt kan kvalificera sig för CCA 7.2 till CCA7.6, men vi har inte gjort någon anpassningsbedömning för dessa aktiviteter. Renovering av befintliga byggnader eller CCA 7.3 Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning, men vi har ännu inte gjort någon anpassningsbedömning för initiativen. Vi kommer att fortsätta utveckla metodiken i våra klimatanpassningsprojekt och hitta fler möjligheter till anpassning efter taxonomin i takt med att våra anpassningsstrategier utvecklas i linje med resultaten från våra klimatriskbedömningar

Mål: Omställning till en cirkulär ekonomi (CE)

Under 2024 genomförde vi 80 rivningar i Tjeckien. Vi har en partner som är anpassad under TSC- och DNSH-kriterierna för CE 3.3 Demolition and Wrecking of Buildings. För framtida projekt under 2025 kommer vi att samarbeta med partners som visar att de följer EU:s taxonomiförordningar. Se sektion E5 för mer information.

Minimiskyddsåtgärder

Vår verksamhet bedrivs i enlighet med minimiskyddsåtgärderna. Vårt uttalande om mänskliga rättigheter är förenligt med OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, inklusive ILO:s förklaring om grundläggande principer och rättigheter i arbetslivet, de åtta grundläggande ILO-konventionerna och Den allmänna förklaringen om de mänskliga rättigheterna.

Heimstaden har utvärderat minimiskyddsåtgärderna utifrån den senaste vägledningen från EU:s plattform för hållbar finansiering. Denna process innefattar att kontrollera att Heimstaden har koncernomfattande processer på plats för att bekämpa mutor, antikorruption (se G1-3 Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor), beskattning (se G-1 Åtgärder och mål relaterade till beskattning (enhetsspecifika upplysningar)), mänskliga rättigheter (se S-2 Arbetstagare i värdekedjan) och rättvis konkurrens.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Taxonomiindikatorer – Policyval och redovisningsprinciper

Dubbelräkning

Vi säkerställer att varje procentsats som omfattas av eller är förenlig med taxonomin antingen tillskrivs helt och hållet till en enda verksamhet eller fördelas på lämpligt sätt mellan olika verksamheter där så krävs, vilket förebygger dubbelräkning i mätningen av både omfattning och förenlighet.

Enda tillfället då dubbelräkning kan förekomma är i BILAGA II-tabellen eller tabellerna på sidorna 73 till 75 där verksamheterna kategoriseras som "omfattas av taxonomin" eller "förenlig med taxonomin" med indikatorn "J" (ja). I tabellerna med procentuell anpassning till taxonomin har vi däremot strukturerat rapporteringen på ett sätt som eliminerar dubbelräkning helt och hållet genom att välja den lämpligaste anpassningskategorin. Detta åtagande är en del av vår bredare policy att ge en tydlig och exakt bild av våra resultat i enlighet med EU:s taxonomi.

De flesta av våra verksamheter faller inom ramen för begränsning av klimatförändringar. Om vi genomför anpassningsåtgärder inom specifika projekt, särskilt sådana som bygger på våra bedömningar av klimatrisker och sårbarheter, redovisar vi sådant under Klimatanpassning. På så sätt säkerställer vi att upplysningarna återspeglar den faktiska karaktären och syftet med vårt hållbarhetsarbete.

När det är möjligt prioriterar vi CE-anpassning inom våra capexprojekt för att på ett transparent sätt visa vårt engagemang i cirkulära principer, och vi arbetar aktivt med att öka CE-anpassningen för varje år som går, med fokus på processutveckling och leverantörsengagemang. Under redovisningsåret 2024 var 0,01% av våra kapitalutgifter CE-anpassade.

Policyval för att bedöma våra aktiviteter under CCA

För objektiv CCA har vi gjort policybeslutet att betrakta aktiviteterna 7.2 till 7.6 och 9.3 som kvalificerade för oss. Vi är inte kvalificerade för CCA 7.7 och 7.1 eftersom vi inte är en möjliggörare för CCA. Eftersom vi inte har genomfört några klimatanpassningsprojekt 2024 finns det ingen anpassning under CCA. Vi har antagit exakt samma aktiviteter som beskrivs under CCM som CCA 7.2 till 7.6 för att beräkna vår behörighet för CCA 2024. Den procentuella behörighetsgraden på 4.1 återspeglar summan av aktiviteter som rapporterats enligt CCM 7.2 till 7.6.

Förenlighet med CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnader

När Heimstaden utvecklar egna fastigheter drivs och förvaltas fastigheterna av Heimstaden. Följaktligen anser vi att verksamhet 7.7 är den lämpligaste ekonomiska verksamheten inom ramen för taxonomiförordningen, då den bättre återspeglar vår långsiktiga strategi för tillgångarna, inklusive nybyggnationer. Detta policyval förtydligar vår tolkning av relevanta taxonomikrav och lägger fokus på livscykeln för förvärv och ägande snarare än separata klassificeringar av utvecklings- eller byggverksamheter (CCM 7.1). Genom att anpassa oss till verksamhet 7.7 får vi en konsekvent tillämpning av taxonomikraven i hela vår portfölj, vilket ligger helt i linje med vår strävan efter att bedriva en hållbar och ansvarsfull fastighetsförvaltning.

KVANTITATIV NEDBRYTNING AV CAPEX (MILJONER SEK)

Aktivitet	Investeringar i maskiner och inventarier	Investeringar i förvaltningsfastigheter	Investeringar i immateriella tillgångar	Summa
7.3	–	320,4	–	320
7.4	–	0,5	–	0,5
7.5	–	8,9	–	8,9
7.6	–	8,4	–	8,4
7.7	–	1 742,7	–	1 742,7
9.3	–	1,0	–	1,0
3.3	–	0,5	–	0,5
Total	–	2 082,4	–	2 082,4

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502909

Social hållbarhet

S1 Den egna arbetskraften

S1 Den egna arbetskraften – Arbetsvillkor

Konsekvenser, risker och möjligheter

ESRS2 SBM-3 Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Under den dubbla väsentlighetsbedömningen identifierades följande inverkningar, risker och möjligheter:

		Plats i värdekedjan			Tidshorisont		
S1 Den egna arbetskraften – Arbetsvillkor		Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Oförmåga att attrahera och behålla talanger	Risk		•		•	•	•
Balans mellan arbete och privatliv	Negativ inverkan		•		•	•	•
Risker för fysisk och psykisk hälsa och säkerhet	Negativ inverkan		•		•	•	•

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A184117A90C4F3592E9F171BBAA2909

Oförmåga att attrahera och behålla talanger

Oförmåga att attrahera och behålla talanger utgör en risk för den operativa kapaciteten och tjänsteleveransen. Hög och jämn servicekvalitet är nyckeln till nöjda hyresgäster. Vakanser kan därför få betydande ekonomiska följder. En hög personalomsättning försvagar arbetsgivarvarumärket och gör det svårare att attrahera de talanger som behövs för att kunna bedriva en effektiv verksamhet. Detta påverkar i sin tur förmågan att uppfylla intressenternas förväntningar och få in kapital. Denna risk föreligger på kort, medellång och lång sikt i vår egen verksamhet.

Balans mellan arbete och privatliv

Alltför hög arbetsbelastning och svårigheter att balansera arbete och privatliv kan få negativa effekter på medarbetarnas välbefinnande. Detta kan leda till ökad sjukfrånvaro och uppsägningar, vilket påverkar förmågan att tillhandahålla god service till hyresgästerna och bedriva en effektiv verksamhet. Denna negativa inverkan föreligger på kort, medellång och lång sikt i vår egen verksamhet.

Risker för fysisk och psykisk hälsa och säkerhet

Bristfälliga rutiner för hälsa och säkerhet kan få en negativ inverkan på personal och verksamhet samt leda till driftstörningar. Dåliga säkerhetsföreskrifter ökar risken för arbetsplatsolyckor, personskador eller till och med dödsfall. Dålig ergonomi på våra kontor eller underlåtenhet att åtgärda hälsorisker på arbetsplatsen (exempelvis exponering för skadliga ämnen) utgör långsiktiga risker som kan leda till kroniska sjukdomar, högre sjukfrånvaro och lägre produktivitet. Denna negativa inverkan föreligger på kort, medellång och lång sikt i vår egen verksamhet.

Alla anställda som kan påverkas i väsentlig grad omfattas av denna upplysning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502910

Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

S1-1 Policyer för den egna arbetskraften

Vår **uppförandekod** speglar vår strävan att upprätthålla etiska affärsmetoder och sunda arbetsvillkor för alla anställda. Alla nyanställda får ta del av uppförandekoden vid introduktionen och den finns tillgänglig för alla anställda på alla lokala språk. Kompletterande policyer, handböcker och riktlinjer finns tillgängliga på bolagets intranät, i koncernens HR-system och i personalhandböckerna. Se G1-1 för mer information.

Vår **People & Culture Policy** och **People & Culture Manual** speglar vår strävan efter en omtänksam arbetsplats (Friendly Workplace) som styrs av våra kärnvärden Dare, Care och Share och följer FN:s vägledande principer och ILO:s deklaration. Dessa resurser finns åtkomliga via vårt intranät och koncernens HR-system. Syftet med policyn är att upprätthålla löftet om en stöttande och inkluderande miljö för alla tillsvidareanställda, tillfälligt anställda och relevanta externa intressenter i hela bolaget. Handboken är ett strukturerat ramverk med riktlinjer, processer, verktyg och råd för chefer och personal. Den tar upp viktiga områden såsom rekrytering, anställning, introduktion, kompetensutveckling och uppsägning. Handboken är en garant för lika och rättvis behandling. Chief People & Culture Officer (CP&CO) ansvarar för tillsyn, säkerställer efterlevnaden i hela verksamheten och anpassar metoderna till lagkrav och strategiska ambitioner.

Vi uppmuntrar personalen att bidra till en omtänksam arbetsplats genom att följa våra åtaganden inom områden såsom hälsa och säkerhet på arbetsplatsen, mångfald, rättvisa, inkludering och tillhörighet, gott ledarskap, möjligheter till utveckling och välbefinnande. Vi strävar gemensamt efter att förbättra företagskulturen och korrigera eventuella avvikelser på ett snabbt och effektivt sätt.

Lokala People & Culture-ansvariga rapporterar regelbundet data på landsnivå till CP&CO för att säkerställa att viktiga utmaningar och resultat kommuniceras och hanteras på ett effektivt sätt. Dessa rapporter granskas, sammanställs och delas med koncernledningen och styrelsen för att uppmuntra till ständigt förbättringsarbete och anpassning till våra organisationsmål. Eventuella brott mot uppförandekoden kan anmälas via vår visselblåsarfunktion (se G1-1).

S1-2 Rutiner för kontakter med den egna arbetskraften och arbetstagarrepresentanter angående inverkningar

Chefer, People & Culture-funktionen och personalen ansvarar gemensamt för engagemanget i företaget. De mest avgörande faktorerna är gott ledarskap och chefernas förmåga att lyssna på personalen och ge stöttning. Vid behov kan People & Culture-funktionen komma med förslag på lokala aktiviteter. Personalen är välkommen att delta i diskussionerna och egna initiativ uppskattas.

För att mäta resultaten skickar vi ut en medarbetarundersökning till alla anställda en gång i kvartalet. På så sätt kan vi fira framgångar, ta upp problemområden och inleda konstruktiva dialoger direkt med både anställda och chefer. Undersökningen täcker tre viktiga områden: Engagemang, Mångfald och inkludering samt Hälsa och välbefinnande. Huvudämnena är arbetsvillkor, hälsa och säkerhet, likabehandling, stöd från ledningen och balansen mellan arbete och privatliv. Undersökningen distribueras via flera olika kanaler, bland annat digitala plattformar och e-post, vilket garanterar att den görs tillgänglig för alla anställda. Undersökningen är anonym och konfidentiell för att uppmuntra till ärlig feedback. Cheferna uppmanas agera direkt utifrån undersökningsresultaten, med vägledning från undersökningsverktyget. Verktyget har även en detaljerad instrumentpanel som gör det möjligt att spåra trender, hitta fokusområden och rekommendera utbildningar och åtgärder som löser eventuella problem. Resultaten sammanställs, följs upp och delas med organisationen och styrelsen under kvartalsvisa genomgångar.

Andra initiativ för proaktiv medarbetarkontakt är medarbetarsamtal (Reflect & Act) som anordnas två gånger per år, initiativ för ledarskapsutveckling, regelbundna individuella samtal och digitala kvartalsvisa townhall-möteninterna konferenser. Sådana processer och aktiviteter säkerställer löpande kommunikation och ger de anställda möjlighet att bidra till organisationens utveckling.

S1-3 Rutiner för att gottgöra för negativa inverkningar och kanaler genom vilka de egna arbetstagarna kan uppmärksamma problem

Vi har tydliga processer på plats för att ta itu med och åtgärda negativa inverkningar på arbetsförhållandena. Vi identifierar problem genom olycks- och incidentrapporteringen i vårt HR-system och fångar upp klagomål, missnöje och dålig behandling via

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

våra medarbetarundersökningar och särskilda kanaler för feedback från personalen. Vi bedömer hur pass effektiva åtgärderna är genom att följa upp utfall från problemlösningar och titta på resultaten från medarbetarundersökningarna. Tack vare visselblåsarfunktionen kan de anställda ta upp problem på ett konfidentiellt och anonymt sätt (se G1-1).

Vi vill att personalen ska vara medveten om att de här mekanismerna finns och känna förtroende för dem. Därför lyfter vi aktivt fram dem i intern kommunikation och utbildningar. Effektiviteten övervakas genom att vi utvärderar personalens feedback och följer upp antalet rapporterade och verifierade fall. På så sätt säkerställer vi kontinuerlig förbättring av arbetsvillkor, hälsa och säkerhet samt lika möjligheter. Alla personuppgifter som rör klagomål hanteras konfidentiellt och i enlighet med gällande dataskyddslagar.

S1-4 Åtgärder avseende väsentliga inverkningar på den egna arbetskraften, och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller den egna arbetskraften, och dessa åtgärders ändamålsenlighet

Oförmåga att attrahera och behålla talanger
Vi vill bygga ett motståndskraftigt företag. Därför fokuserar vi på regelbunden kommunikation med personalen. Vi använder oss av ett datadrivet arbetssätt där vi noga följer trender i medarbetarundersökningarna. Cheferna uppmanas diskutera resultaten med sina team där de kan visa på styrkor och hitta förbättringsområden. Medarbetarsamtal hålls två gånger per år där man tillsammans sätter upp mål och utvärderar framsteg, identifierar utvecklingsbehov och föreslår åtgärder för att nå målen. Vi investerar i våra ledare genom utbildningar. Under 2024 har många av våra ledande befattningar tillsatts internt, vilket visar att det finns goda karriärmöjligheter inom företaget.

Relevanta indikatorer följs upp på månadsbasis och redovisas kvartalsvis till styrelsen. Vi följer regelbundet upp personalomsättningen och på avdelningar där den är högre än väntat gör vi detaljerade analyser för att hitta de bakomliggande orsakerna, oavsett om det handlar om dåliga rekryteringsmetoder, ledarskapsproblem eller bristande internutbildning.

Vi har infört mikroutbildningsmoduler som betonar vikten av att anmäla problem och främja en kultur som präglas av öppenhet. Vi har också förbättrat vår utbildningsplattform för att underlätta tillgången till läromedel samt infört nya karriärvägar för att leva upp till anställdas förväntningar. Vi använder oss av personalens feedback och antal slutförda kurser för att förfina utbildningsprogrammen på löpande basis. Investeringarna i utbildning kommer att fortsätta under 2025, med fokus på att höja personalens kompetens och möta nya branschtrender. Under 2024 gjorde vi en förstudie för att ersätta vårt rekryteringsverktyg, med syfte att hastigheten, objektiviteten, talangexponeringen, processkvaliteten och jobbsökarupplevelsen.

Balans mellan arbete och privatliv
Vi vill skapa en arbetsplats med både flexibilitet och ansvarstagande. Cheferna spelar en viktig roll genom att övervaka arbetsbelastningen och ingripa innan arbetstimmarna överskrider lokala bestämmelser. Övertidsarbete får bara förekomma undantagsvis, under särskilda omständigheter och med tydligt fastställda förväntningar i enlighet med lokala bestämmelser. Genom att fastställa tydliga protokoll för svarstider utifrån ärendens karaktär gör vi kommunikationen effektiv, respektfull och anpassad till de anställdas välbefinnande.

Risker för fysisk och psykisk hälsa och säkerhet
Under 20204 vidtog vi flera åtgärder inom hälsa och säkerhet. Varje månad lyfte vi fram ett ämne inom området välbefinnande (psykisk hälsa, fysisk hälsa, sociala relationer, kost och motion). Vi publicerade artiklar, mikroutbildningar, föreläsningar och personalutmaningar, och på vissa marknader sjösatte vi även motionsutmaningar.

Vi utbildar våra anställda i rollspecifika säkerhetsprotokoll, till exempel arbetssäkerhet, ergonomi, hantering av farliga material och nödrutiner i särskilda introduktionsmoduler som alla anställda får ta del av. Vi lanserade en digital kurs för alla anställda och på alla språk inom ämnet säkerhet på arbetsplatsen med fokus på ergonomi vid arbetsstationen, hantering av farliga ämnen (grundläggande), elsäkerhet (grundläggande), brandskydd, trafiksäkerhet och arbetsplatsolyckor. I samband med World Mental Health Day lanserade vi digitala kurser om psykisk hälsa för att hjälpa personalen med stresshantering och psykiskt välmående. Effektiviteten hos utbildningsprogrammen följs upp via vårt HR-system.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502911

Resultat, mått och mål

S1-5 Mål för hur väsentliga negativa inverkningar ska hanteras, positiva inverkningar stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras

Vi följer upp våra framsteg genom kvartalsvisa analyser av aggregerade data som redovisas för styrelsen. Vi har satt det ambitiösa målet att tillhöra topp 25% av alla användare av medarbetarundersökningsverktyget inom områdena Engagemang, mångfald och inkludering samt Hälsa och välbefinnande.

För våra anställda har vi satt som mål att alla ska underteckna vår uppförandekod och genomgå regelbunden utbildning var 18:e månad. Under 2024 signerade 100% av samtliga medarbetare Heimstadens uppförandekod.

Vi följer upp både frivillig och ofrivillig personalomsättning, med målet högst 15% frivillig personalomsättning. Under 2024 uppgick den frivilliga personalomsättningen till 12,89% och den ofrivilliga personalomsättningen till 13,93%. Vi gör noggranna granskningar av avdelningar med ovanligt hög personalomsättning.

Vårt primära mål inom hälsa och säkerhet för personalen är högst 5% sjukfrånvaro (både korttids- och långtidsfrånvaro). Vi har också en nollvision för arbetsplatsskador. Målen omfattar alla anställda och fokuserar på att minska riskerna för fallolyckor, tunga lyft och stressrelaterad ohälsa. Baslinjen vid mätningar har fastställs till 2022, då frånvaron uppmättes till 5,7%.

S1-6 Uppgifter om företagets anställda

Vår personalstyrka består av 2049 anställda. Könsfördelningen är 62% män och 37% kvinnor. 92% är heltidsanställda, medan 6% är deltidsanställda. Personalstyrkan är fördelad över olika regioner, med 33% i Tjeckien.

Vår nyligen genomförda omorganisation var ett avgörande steg för att framtidssäkra bolaget på en dynamisk marknad. Vi prioriterar uppföljning av dessa förändringar, med fokus på de områden som genomgått störst förändringar. Vi arbetar med ledarna för att agera på återkoppling genom att svara på kommentarer, presentera teamresultat kvartalsvis och sätta tydliga förbättringsmål. Även om vi förväntade oss en ökad personalomsättning, såg vi istället en minskning jämfört med föregående år. Under omställningen har vi gjort nyanställningar och stöttat den befintliga personalen. Här har vi prioriterat både expertis och anpassningsförmåga till kulturen.

Vi har infört skräddarsydda strategier för att behålla medarbetare, förfinat ledarskapsutvecklingen och utökat de interna karriärmöjligheterna. Även om det varit en utmaning har förändringen gett oss den kompetens och det momentum som krävs för att bättre kunna möta aktieägarnas förväntningar och hyresgästernas behov, vara innovativa inom vår sektor och bygga långsiktiga värden för intressenterna.

TOTALT ANTAL ANSTÄLLDA (ANTAL PERSONER)

	2024			2023		
Totalt antal anställda (antal personer)	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män
Totalt antal anställda (antal personer)	2 049*	770	1 278	2 105	818	1 287
Totalt antal tillsvidareanställda (antal personer)	1 894*	708	1 185	1 919	750	1 169
Totalt antal tillfälligt anställda (antal personer)	155	62	93	186	68	118
Totalt antal behovsanställda (antal personer)	0	0	0	0	0	0
Totalt antal heltidsanställda (antal personer)	1 921*	689	1 231	1 967	732	1 235
Totalt antal deltidsanställda (antal personer)	128	81	47	131	83	48

** Totalt antal anställda inkluderar 1 "icke angivet kön"*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

S1-7 Uppgifter om icke-anställda i företagets egna arbetskraft

Jämfört med föregående år har antalet icke-anställda arbetstagare ökat. Våra icke-anställda arbetstagare kontrakteras vanligen för en tidsbegränsad anställning med månads- eller timersättning. Dessa tjänster är utspridda på flera olika avdelningar. Inom vår fastighetsförvaltning tenderar antalet öka under sommarperioden.

S1-7 – UPPGIFTER OM ICKE-ANSTÄLLDA I FÖRETAGETS EGNA ARBETSKRAFT

	2024	2023
Icke-anställda arbetstagare	85	75

[1] *Icke-anställda arbetstagare = externa konsulter (specifik persom som arbetar inom ett specifikt område eller projekt, eller som representerar bolaget under konsultperioden)*

S1-8 Kollektivavtalstäckning och social dialog

Vi är verksamma på flera olika marknader med varierande praxis vad gäller kollektivavtal. Vi har kollektivavtal inom våra förvaltningsorganisationer i Tjeckien, Sverige, och delvis i Danmark och Norge, vilket omfattar ca 60% av våra medarbetare. I de länder där vi inte har kollektivavtal strävar vi efter att tillhandahålla minst likvärdiga eller bättre villkor än lokala kollektivavtal.

KOLLEKTIVAVTALSTÄCKNING

	Anställda – EES (för länder med mer än 50 anställda som utgör mer än 10% av det totala antalet anställda)
0–19%	Tyskland
20–39%	
40–59%	Danmark
60–79%	
80–100%	Tjeckien och Sverige

S1-14 Mått för arbetsmiljö

Även om antalet arbetsrelaterade skador har ökat jämfört med föregående rapporteringsperiod, är nivån fortfarande låg i relation till storleken på vår arbetsstyrka. För att driva ytterligare framsteg bör Heimstaden fortsätta att främja en kultur där incidenter rapporteras. Genom att uppmuntra anställda att rapportera även mindre händelser kan bolaget bättre identifiera förbättringsområden och proaktivt hantera risker. Ökad rapportering kan leda till färre olyckor, vilket främjar en säkrare arbetsplats för alla medarbetare.

MÅTT FÖR ARBETSMILJÖ (HÄLSA OCH SÄKERHET)

	2024	2023
Dödsolyckor	–	–
Arbetsrelaterade skador som leder till frånvaro (olyckor)	13	14
Andel arbetsrelaterade skador som leder till frånvaro[1]	3,3	3,2
Registreringsbara arbetsrelaterade skador	85	62
Andel registreringsbara arbetsrelaterade skador[1]	21,6	14
Olycksfallsfrekvens (LTIFR)[1]	3,3	3,2
Lost Day Rate (LDR)[1]	24,3	29,7
Incidenter[1]	30	35
Sjukfrånvaro[1]	4%	4,1%
Antal arbetade timmar[1]	3 926 978	4 424 759
Frånvaro i dagar	478	657
Total Recordable Case Frequency (TRCF)	36,4	–
Andel av alla anställda som omfattas av ledningssystem för hälsa och säkerhet		–

[1] *Enhetsspecifik*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502912

S1-15 Mått för balans mellan arbete och privatliv

I enlighet med bolagets interna policy har 100% av män och kvinnor rätt till föräldraledighet.

Enhetsspecifikt mått – Medarbetarundersökning

Resultatet av medarbetarundersökningen visar en märkbar ökning av svarsfrekvensen som uppgick till 81%, jämfört med 76% förra året. Små nedgångar i medarbetarnas engagemang återspeglar effekterna av omorganisationer och förändringar i länderna. Resultaten för mångfald och inkludering visar på stabilitet som stöds av olika initiativ genom året. För mer information, se avsnitt S1-4. Vi är fast beslutna att förbättra mångfalden bland anställda för att nå framtida mål. Resultatet avseende hälsa och välbefinnande visar signaler om förbättring, vilket tyder på framsteg. Trots dessa framsteg är det mentala välbefinnandet fortfarande ett område som kan förbättras. Feedback betonar vikten av att främja psykologisk säkerhet, förtroende och en positiv feedbackkultur. Vi kommer att fortsätta att engagera oss med vår personal för att driva åtgärder som stöder en sund och blomstrande organisation.

PEAKON-UNDERSÖKNING (KONCERNOMFATTANDE)[1]

	2024	2023
Engagemang	7,6	7,7
Mångfald och inkludering	8,6	8,7
Hälsa och välbefinnande	8,1	8,0

[1] *Mål. Övre 25 e percentilen av alla som använder medarbetarundersökningsverktyget*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

S1 Den egna arbetskraften – Likabehandling och lika möjligheter för alla

Vi vill främja en arbetsplats som präglas av mångfald, inkludering och fördomsfrihet, och som speglar de samhällen där vi verkar. Vi är väl medvetna om att mångfald är en komplex fråga och arbetar kontinuerligt för att uppnå likabehandling och lika möjligheter på alla nivåer i organisationen.

Konsekvenser, risker och möjligheter

ESRS2 SBM-3 Väsentliga konekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Under den dubbla väsentlighetsbedömningen identifierades följande inverkningar, risker och möjligheter:

		Plats i värdekedjan			Tidshorisont		
S1 Den egna arbetskraften – Likabehandling och lika möjligheter		Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Ojämlika löner	Negativ inverkan		•		•	•	•
Bristande mångfald och inkludering	Risk		•		•	•	•

Ojämlika löner

Bristen på effektiva mekanismer för att analysera och åtgärda löneskillnader kan leda till negativa inverkningar på personalens arbetsmoral, engagemang och förtroende för organisationen. Löneskillnader som inte åtgärdas kan även påverka bolagets rykte och bidra till ökad personalomsättning. Detta kan påverka förmågan att attrahera och behålla talanger och gå emot intressenternas förväntningar på bolaget. Denna negativa inverkan föreligger på kort, medellång och lång sikt i vår egen verksamhet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502913

Bristande mångfald och inkludering
Bristande mångfald och inkludering av olika perspektiv kan leda till lägre innovationstakt, påverka det strategiska beslutsfattandet och den operativa prestandan, något som i slutändan påverkar förmågan att agera på marknadsförändringar. I vår bransch är frågan särskilt relevant för jämställdhet mellan könen, där vi satt upp mätbara mål. Eventuella stämningar med hänvisning till diskriminering och trakasserier utgör en ekonomisk risk för skadeståndsansvar. Sådana risker kan leda till böter, skadat anseende och lägre förtroende hos personalen. Denna risk föreligger på kort, medellång och lång sikt i vår egen verksamhet.

Alla anställda som kan påverkas i väsentlig grad omfattas av denna upplysning.

Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

S1-1 Policyer för likabehandling och lika möjligheter för alla
Vår People & Culture Policy och People & Culture Manual (se S1-1) betonar vikten av mångfald, lika möjligheter och inkludering i arbetet med att skapa en miljö där medarbetarna känner sig uppskattade, får möjlighet till kompetensutveckling och har tillgång till resurser för att lyckas i sina roller.

Uppförandekoden (se G1-1) fastställer vårt etiska ramverk och främjar integritet, respekt och ansvarstagande i alla interaktioner. Den anger tydliga förväntningar på medarbetarnas beteende och speglar vår ambition att skapa en arbetsplats som är fri från diskriminering, trakasserier och oetiska metoder.

S1-4 Åtgärder avseende väsentliga inverkningar på den egna arbetskraften, och strategier för att hantera riskerna och utnyttja möjligheterna, vad gäller den egna arbetskraften, och dessa åtgärders ändamålsenlighet

Ojämlika löner
Det är av högsta vikt att alla anställda har en skälig lön eftersom företagets framgång bygger på deras arbete. People & Culture-funktionen gör varje år en omfattande översyn av våra ersättningsmodeller för att hitta och åtgärda omotiverade löneskillnader och säkerställa lika lön för lika arbete. Vi använder Mercer-ramverket som stöd för att åtgärda oförklarliga löneskillnader och gör en årlig analys av könsbaserade löneskillnader. I analysen tar vi även hänsyn till ålder, etnicitet, prestationer och anställningstid. Under 2024 har vi ytterligare specificerat löneintervallen och befattningsnivåerna för att göra jämförelsen mer detaljerad och förbereda oss inför EU:s lönedirektiv. Från och med 2025 kommer vi – utöver könsbaserade löneskillnader – även att mäta identifierade löneskillnader på 5% eller mer för lika/likvärdiga jobb.

Eftersom vi bedriver verksamhet i flera länder med olika typer av arbetslagar, löneregleringar och minimilöner är det svårt att entydigt definiera vad som är en "skälig lön". För att säkerställa att lönerna är skäliga och konkurrenskraftiga tillämpar vi en strukturerad modell med definierade löneintervall för varje befattning. Denna modell gör det lättare att anpassa lönerna till lokala marknadsförhållanden och säkerställer att den enskilde anställde får en lämplig och skälig lön.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Bristande mångfald och inkludering
År 2023 inrättade vi en Diversity Board för att stötta koncernledningen i arbetet med att skapa en arbetsplats som präglas av mångfald och inkludering. Då vi ser utmaningen med en relativt homogen chefspopulation, är målet med Diversity Boadr att tillföra nya perspektiv och föreslå meningsfulla åtgärder för ökad mångfald, rättvisa, inkludering och tillhörighet.

Vi har gjort rekryteringsprocessen mer opartisk genom att införa objektiva testverktyg och införliva en utbildning om fördomar i våra ledarskapsprogram, med särskild tonvikt på rekryteringsmetoder. Vi uppmuntrar aktivt kvinnor att söka sig till fastighetsbranschen och ta på sig ledarroller för att komma till rätta med mansdominansen i branschen. I Tyskland och Tjeckien har vi anordnat karriärdagar och rekryteringsevenemang för unga kvinnor som är intresserade av fastighetsbranschen. Resultatet blev flera lyckade rekryteringar. På internationella kvinnodagen anordnade vi ett webbinarium där några av våra kvinnliga chefer delade med sig av karriärråd och insikter. Vi strävar efter lika befordringsmöjligheter för både män och kvinnor.

Under 2024 införde vi flexibla semesterdagar i Sverige, då de anställda kan ha olika kulturella och religiösa traditioner. Istället för fasta helgdagar som följer den kristna kalendern kan de anställda i Sverige själva välja när de vill ta ut lediga timmar från en tidbank. Inom ramen för vårt mål om inkluderande jobb, där vi erbjuder arbetslivserfarenhet till personer som står långt från arbetsmarknaden, har vi inlett ett samarbete med Tent Partnership for Refugees.

Utbildning och kompetensutveckling
Genom att förbättra vår utbildningsplattform, införa mer användarvänlig navigering och skapa nya utbildningsvägar som är anpassade till olika roller säkerställer vi att alla anställda har lika möjligheter till kompetensutveckling. Bland dessa initiativ finns introduktionsutbildningar om vår uppförandekod och vårt engagemang för mångfald och inkludering, lika möjligheter och nolltolerans mot diskriminering och trakasserier. Genom att kombinera digitala kurser med virtuella klassrum och utbildningar på plats uppfyller vi medarbetarnas förväntningar och förbättrar möjligheterna till uppföljning och rapportering.

Under 2024 lanserade vi en obligatorisk digital kurs om **mångfald, jämställdhet, inkludering och tillhörighet (DEIB)** för alla medarbetare som täcker grundläggande begrepp och praktiska metoder för att främja DEIB på arbetsplatsen. Bland ämnena som tas upp finns inkluderande kommunikation, empati, aktivt lyssnande och kulturell känslighet.

Ledarna får ytterligare utbildning inom hur man leder team som präglas av mångfald och hur man identifierar fördomar i rekryterings- och befordringsprocesser. Vi lanserade också utbildningar om hur man övervinner fördomar och blir en allierad på jobbet. Under Pridemånaden anordnades ett webbinarium med en extern expert om hur man skapar en inkluderande arbetsplats, om Pride och om HBTQIA+.

Vi har tillhandahållit löpande ledarskapsutveckling genom våra program Leading@Heimstaden, New@Leading och Leadership on the Go, samt vägledning inom fördomsfri rekrytering och främjande av tvärfunktionellt samarbete. Det finns också planer på att lägga till nya utbildningsvägar för ledande befattningshavare.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502914

Resultat, mått och mål

S1-5 Mål för hur väsentliga negativa inverkningar ska hanteras, positiva inverkningar stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras

Vi följer kontinuerligt upp indikatorerna för utbildning, mångfald och löner och har satt upp ett antal ambitiösa mål:

- 100% deltagande i obligatoriska utbildningar
- 50/50 balans mellan könen
- Inga oförklarliga löneskillnader
- 240 inkluderande jobb senast 2026
- Resultat för Mångfald och inkludering inom topp 25% av alla användare av medarbetarundersökningsverktyget (se S1-5)

S1-9 Mått för mångfald

Mätningar av mångfald, inkludering och tillhörighet (DIB) är avgörande för att skapa en mer jämlik och stöttande arbetsplats.

MÅNGFALD I STYRORGAN OCH BLAND ANSTÄLLDA

	2024					2023				
	Kvinnor (%)	Antal kvinnor	Män (%)	Antal män	Totalt	Kvinnor (%)	Antal kvinnor	Män (%)	Antal män	Totalt
Könsfördelning i styrelsen	25%	1	75%	3	4	33%	-	75%	-	-
Könsfördelning i koncernledningen[1]	29%	2	71%	5	7	23%	-	77%	-	-
Könsfördelning i lokala ledningsgrupper[2, (3)]	36%	27	64%	47	74	38%	-	62%	-	-
Könsfördelning för samtliga chefer[3]	36%	91	65%	172	263	35%	-	65%	-	-
Könsfördelning för samtliga anställda[3,4]	39%	770	61%	1 278	2 048	40%	-	60%	-	-

[1] *Målet är 50-50, inklusive VD*
[2] *Inklusive landschef*
[3] *Enhetsspecifikt*
[4] *Exklusive 1 "icke angivet kön"*

FÖRDELNING AV ANSTÄLLDA PER ÅLDERSGRUPP

	2024					2023				
	Kvinnor (%)	Antal kvinnor	Män (%)	Antal män	Totalt	Kvinnor (%)	Antal kvinnor	Män (%)	Antal män	Totalt
Yngre än 30 år	45%	114	55%	142	256	45%	116	55%	139	255
30–50 år	39%	415	61%	703	1 155[1]	40%	487	60%	720	1207
Äldre än 50 år	32%	205	68%	433	638	33%	215	67%	428	643

[1] *Totalt antal anställda inkluderar 1 "icke angivet kön"*

S1-13 Mått för utbildning och kompetensutveckling

Genom att erbjuda möjligheter till vidareutbildning främjar vi tillväxt, bygger upp intern expertis och stöttar individer i deras professionella utveckling. 100%* av våra kvinnliga och manliga medarbetare deltog i regelbundna utvecklingssamtal.[1]

*Exkluderar anställda på förlängd ledighet, studenter (betalda såväl som obetalda) och sommarjobbare.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

S1-16 Ersättningsmått (löneskillnader och total ersättning)

Vi använder ett ersättningsramverk med referensvärden från Mercer och lokala anpassningar för att säkerställa att personalen får skäliga och lika löner. Bland de långsiktiga incitamenten finns diskretionära kontantbonusar för nyckelbefattningar medan utvalda avdelningar kan få kortsiktiga incitament i form av årliga bonusar och provisioner. Ledningen i respektive land belönas för hållbarhetsrelaterade resultat inom ESG-ramverket (se ESRS 2 GOV-3). People & Culture-funktionen klassificerar roller, gör årliga analyser av löneskillnader och följer upp marknadstrender. För närvarande pågår förberedelser inför EU:s direktiv om lönetransparens och vi planerar ytterligare förtydliganden om befattningar.

För räkenskapsåret 2024 är vårt ojusterade lönegap mellan könen 88%, vilket innebär att den genomsnittliga grundlönen för kvinnor är 12% lägre än för män.

Vi tar aktivt upp utmaningarna med att verka i en mansdominerad bransch genom att integrera mångfalds insatser i våra processer. För ytterligare information, se avsnitt S1.

Under 2025 planerar vi att implementera ett system för att öka effektiviteten, transparensen och säkerställa att vi är fullt förberedda för EU-förordningen om lönetransparens, som träder i kraft 2026.

ERSÄTTNINGSMÅTT (LÖNESKILLNADER OCH TOTAL ERSÄTTNING)

	2024	2023
Kvot för den årliga totala ersättningen	-5,76%	-40,63%
Förhållandet mellan den årliga totala ersättningen för organisationens högst betalda individ och medianvärdet för årlig total ersättning för alla anställda (exklusive den högst betalda individen)[1]	28,11	31,13
Förhållandet mellan den procentuella ersättningsökningen för organisationens högst betalda individ och medianvärdet för den procentuella ersättningsökningen för alla anställda (exklusive den högst betalda individen)[1]	-1,33	7,68%
Könsbaserade löneskillnader	88,15%	84,70%
Löneskillnader mellan kvinnor och män uppdelat i ordinarie grundlön och tillägg/rörliga lönedelar	86%	89%

[1] Enhetsspecifikt

S1-17 Incidenter, anmälningar och allvarliga inverkningar på mänskliga rättigheter

Antalet rapporterade fall är fortsatt stabilt jämfört med föregående år.

VISSELBLÅSAR- OCH DISKRIMINERINGSFALL (KONCERNOMFATTANDE)

	2024	2023
Antal rapporterade visselblåsarfall	9	10
Antal bekräftade visselblåsarfall	2	2
Antal anmälda fall av diskriminering i samtliga visselblåsarfall	1	2
Antal bekräftade fall av diskriminering i samtliga visselblåsarfall	0	1

INKLUDERANDE JOBB: SOCIALT INKLUDERANDE JOBB OCH UNGDOMSJOBB (ENHETSSPECIFIKT)

	2024	2023
Totalt antal inkluderande jobb[1]	263	270
varav socialt inkluderande jobb	22	21
varav ungdomsjobb	241	249

[1] *Inkluderande jobb är ett fokus först när den lokala organisationen har uppnått 50 anställda. Inkluderar alla personer som varit anställda under året. Heimstaden fortsatte att övertraffa det koncernövergripande målet på 240 tjänster till 2026, på grund av det höga antalet ungdomsjobb. Framgent är målet att fortsatta öka andelen socialt inkluderande jobb.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502915

Redovisningsprinciper

Upplysningskrav i ESRS	Datapunkt/mått	Redovisningsprincip
Enhetsspecifika mått	Medarbetar-undersökning	Peakon-poäng rapporteras årligen för att spåra medarbetarengagemang, mångfald och inkludering samt hälsa och välbefinnande genom hela organisationen. Dessa poäng jämförs med den översta 25:e percentilen för att bedöma prestanda i förhållande till industristandarder.
S1-6 Enhets-specifika mått	Inkluderande jobb	Inkluderande jobb omfattar socialt inkluderande jobb och ungdomsjobb.
S1-6 Enhets-specifika mått	Socialt inkluderande jobb	Anställning för personer som står långt från arbetsmarknaden, till exempel nyanlända invandrare, långtidsarbetslösa eller personer med funktionsnedsättningar.
S1-6 Enhets-specifika mått	Ungdomsjobb	Anställning för personer under 25 år.
S1-6	Uppgifter om företagets anställda	Uppgifter om anställda omfattar de anställda i Heimstaden. Vårt HR-system ligger till grund för alla personaluppgifter. I denna redovisning baseras data på den sista dagen i redovisningsperioden, om inget annat anges. Vi utgår från principen om antal anställda. Uppgifter om anställda samlas in på årsbasis.
S1-6	Personalomsättning	Antal anställda som slutar frivilligt eller på grund av uppsägning, pension eller dödsfall i tjänsten, dividerat med antalet anställda
S1-7	Uppgifter om arbetstagare i företagets egen arbetskraft som inte är anställda	När det gäller arbetstagare som inte är anställda hos oss anger vi en uppskattning av det totala antalet arbetstagare vars arbete kontrolleras av Heimstaden. Antalet redovisas i slutet av rapporteringsperioden. Arbetstagare som inte är anställda hos oss återfinns inom områden som fastighetsskötsel (fastighetsskötare, lokalvårdare), fastighetsdrift (reparatörer, VVS-tekniker, elektriker, underhållstekniker), administration (ekonomiassistenter, upphandlare, People & Culture-funktionen, marknadsförare) och byggnation (arbetare på våra byggarbetsplatser/projekt/anläggningar).
S1-8	Kollektivavtalstäckning och social dialog	Procentandelen anställda som omfattas av kollektivavtal beräknas genom att man summerar antalet anställda som omfattas av kollektivavtal och dividerar med det totala antalet anställda.
S1-9	Mått för mångfald	Köns – och åldersfördelning beräknas utifrån antalet anställda.
S1-13	Mått för utbildning och kompetensutveckling	Uppgifterna samlas in på årsbasis i samband med medarbetarsamtalen.
S1-14	Mått för arbetsmiljö (hälsa och säkerhet)	Uppgifter om hur många som omfattas av arbetsmiljösystemen, antalet dödsfall, arbetsplatsolyckor utan dödlig utgång, arbetsrelaterad ohälsa, förlorade arbetsdagar med mera. Uppgifterna avser olyckor och incidenter som inträffade under redovisningsåret och berörde anställda i Heimstaden.
S1-14	Dödsfall	En allvarlig arbetsrelaterad skada som leder till dödsfall, alternativt ett tillstånd som arbetstagaren varken kan eller förväntas återhämta sig från, eller bli helt och hållet återställd inom en sexmånadersperiod.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Upplysningskrav i ESRS	Datapunkt/mått	Redovisningsprincip
S1-14	Arbetsrelaterade skador som leder till frånvaro (olyckor)	Arbetsplatsolyckor med sjukfrånvaro som följd. Dödsfall ingår inte i denna sammanställning.
S1-14	Andel arbetsrelaterade skador som leder till frånvaro	Antalet allvarliga arbetsrelaterade skador (exklusive dödsfall) dividerat med antal arbetade timmar multiplicerat med 1 000 000.
S1-14	Registreringsbara arbetsrelaterade olyckor	Incidenter på arbetsplatsen som leder till en olycka, men ingen sjukfrånvaro.
S1-14	Andel registreringsbara arbetsrelaterade skador	Antalet registreringsbara arbetsrelaterade skador dividerat med antal arbetade timmar multiplicerat med 1 000 000.
S1-14	Registreringsbara arbetsrelaterade skador:	Incidenter på arbetsplatsen som leder till skada, men ingen sjukfrånvaro.
S1-14	Registreringsbara arbetsrelaterade ohälsofall	Incidenter på arbetsplatsen som leder till ohälsa, men ingen sjukfrånvaro.
S1-14	Incident	Incident eller risk för personer eller egendom.
S1-14	Sjukfrånvaro	Antal timmar korttids- och långtidsfrånvaro dividerat med det totala antalet arbetstimmar.
S1-14	Antal arbetade timmar	Antal arbetade timmar för alla anställda under rapporteringsperioden.

Upplysningskrav i ESRS	Datapunkt/mått	Redovisningsprincip
S1-14	Olycksfallsfrekvens (LTIFR)	Antalet olycksfall som resulterat i förlorad arbetstid under rapporteringsperioden multiplicerat med 1 000 000 och dividerat med det totala antalet arbetade timmar under rapporteringsperioden.
S1-14	Frånvaro i dagar	Totalt antal dagar med sjukfrånvaro.
S1-14	Lost Day Rate (LDR)	Totalt antal förlorade dagar multiplicerat med 200 000 och dividerat med det totala antalet arbetade timmar.
S1-15	Balans mellan arbete och privatliv	Procentandel anställda som är berättigade till ledighet av familjeskäl, procentandel av berättigade anställda som tog ut ledighet av familjeskäl och procentandel av berättigade anställda som tog ut ledighet av familjeskäl fördelat på kön samlas in från varje land på årsbasis.
S1-16	Ersättningsmått (löneskillnader och total ersättning)	Procentandel kvinnor i högsta ledningen och i personalstyrkan samt uppgifter om könsbaserade löneskillnader. Rapporteringen av den årliga totala ersättningskvoten täcker tillsvidareanställda och redovisas enligt upplysning 2-7. Beträffande deltidsanställda beräknas lönenivåerna utifrån heltidsekvivalenter (FTE). Den typ av ersättning som förekommer i beräkningarna är grundlönen.
S1-17	Incidenter, anmälningar och allvarliga inverkningar på mänskliga rättigheter	Uppgifterna samlas huvudsakligen in via vår visselblåsarfunktion som kan användas anonymt. För att hantera dessa fall har vi etablerat en särskild visselblåsarkommitté. Vi hanterar visselblåsarfall genom en neutral tredje part på en säker digital plattform, vilket säkerställer anonymitet och förebygger risken för repressalier.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502916

S2 Arbetstagare i värdekedjan

Även om vi inte har direkt kontroll över arbetsförhållanden och arbetsrätt utanför vår egen verksamhet strävar vi efter att alla i värdekedjan ska omfattas av ansvarsfulla affärsmetoder. Genom robusta policyer och aktiv kontakt med intressenter strävar vi efter att minimera negativa inverkningar och främja positiva resultat för alla inblandade parter.

Konsekvenser, risker och möjligheter

ESRS2 SBM-3 Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell kopplat till arbetstagare i värdekedjan

Under den dubbla väsentlighetsbedömningen identifierades följande inverkningar, risker och möjligheter:

		Plats i värdekedjan			Tidshorisont		
S2 Arbetstagare i värdekedjan		Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Kränkning av mänskliga rättigheter i högriskländer och -kategorier	Negativ inverkan	•			•	•	•

Kränkning av mänskliga rättigheter i högriskländer och -kategorier

Även om våra närmaste leverantörer finns i lågriskländer finns det också högriskområden i vår leverantörskedja – till exempel vid inköp av solpaneler och byggmaterial – vilket exponerar oss för risken för potentiella arbetsrättskränkningar.

Trots våra ansträngningar inom tillbörlig aktsamhet (due diligence) kvarstår risken för modernt slaveri, tvångsarbete och osäkra arbetsförhållanden. Denna negativa inverkan föreligger på kort, medellång och lång sikt uppströms i värdekedjan.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

S2-1 Policyer för arbetstagare i värdekedjan
Vår uppförandekod fastställer normer för etiskt beteende medan vår Whistleblower Policy uppmuntrar personalen att anmäla oegentligheter helt konfidentiellt. Se G1-1 för mer information.

Våra Business Partner Principles styrs av vår Business Partner Policy och beskrivs närmare i vår Procurement Manual. Här beskrivs våra förväntningar på affärspartners, inklusive leverantörer, säljare, distributörer, franchisetagare, joint venture-partners, hållbarhetspartners och andra relevanta parter. Vår Business Partner Policy och våra Business Partner Principles ligger i linje med principerna i FN:s Global Compact beträffande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorruption. Principerna är obligatoriska för alla leverantörer och finns införlivade i de avtal som leverantörer undertecknar i hela leveranskedjan. Group Procurement Director administrerar koncernövergripande upphandlingar och fastställer riktlinjer för att säkerställa att alla relationer med affärspartners främjar våra mål.

Leverantörerna måste använda sig av ett system med checklistor när de utvärderar risker och gör revisioner. Om en leverantör missköter sig vidtar vi snabba och proportionerliga åtgärder för att minska riskerna och åtgärda problemen. Fokus ligger alltid på att få leverantören att korrigera fel och missförhållanden. Om leverantören inte gör detta säger vi upp avtalet. Utlösande faktorer till uppsägningar av leverantörsavtal inkluderar, men är inte begränsade till, visselblåsarfall, mutor, korruption och arbetsmiljöbrott (hälsa och säkerhet). Lagbrott anmäls till myndigheterna i enlighet med lokal lagstiftning.

Vårt åtagande att bekämpa modernt slaveri i vår egen verksamhet och värdekedja beskrivs i vårt Modern Slavery Act Statement och ligger i linje med principerna i FN:s Global Compact beträffande mänskliga rättigheter, arbetsrätt och miljömässig hållbarhet. Om vi identifierar risker för modernt slaveri tar vi omedelbart kontakt med leverantörerna och ber dem vidta korrigerande åtgärder, eller så säger vi upp avtalet med leverantörer som inte uppfyller kraven (om vi finner det motiverat). Särskilt fokus ligger på leveranskedjan för solpaneler, där det finns kända kopplingar till tvångsarbete. Vi agerar proaktivt genom att uppmuntra leverantörerna att diversifiera sina leveranskedjor och samarbeta med branschpartners kring frågor som tvångsarbete. VD är ansvarig för implementeringen av ovanstående uttalande.

Vårt arbete med att respektera och främja mänskliga rättigheter i hela värdekedjan beskrivs i vårt uttalande om mänskliga rättigheter. Vi har en strikt nolltolerans för tvångsarbete, barnarbete, människohandel och andra kränkningar av de mänskliga rättigheterna. Uttalandet ligger i linje med de tio principerna i FN:s Global Compact beträffande mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption, och utgör ett ramverk för tillbörlig aktsamhet (due diligence) som syftar till att förebygga och hantera potentiella negativa inverkningar på de mänskliga rättigheterna. Uttalandet beskriver också våra rutiner för hantering av identifierade risker och bristande regelefterlevnad. VD är ansvarig för implementeringen av ovanstående uttalande.

Policyerna ses över minst två gånger per år eller oftare vid behov. Vi gör detta för att ta höjd för nya risker och rättsliga krav samt säkerställa att policyerna förblir relevanta och effektiva. Policyerna är integrerade i hela verksamheten och vi förväntar oss att leverantörerna håller motsvarande standard. När vi utvärderar leverantörer läggs särskild vikt vid ansvarstagande.

S2-2 Rutiner för kontakter med arbetstagare i värdekedjan angående inverkningar
Vår upphandlingsprocess främjar transparens, rättvisa och struktur. För att underlätta processen har vi infört ett självskattningsformulär som omfattar miljö, mänskliga rättigheter, affärsetik, finansiell integritet, arbetsrätt, leverantörsstyrning och antikorruption. Upphandlingsprocessen består av en analysfas, en förhandsgranskning och en upphandlingsfas. I alla faser förs en löpande dialog med leverantörerna. Våra Contract Managers sköter kontakterna medan inköpsavdelningen ansvarar för själva avtalet. Personer med operativa befattningar, såsom projektledare och chefer inom fastighetsförvaltningen, ansvarar för avtalsstyrningen.

Bedömningar. I upphandlingsfasen gör vi leverantörsbedömningar, följt av återkommande utvärderingar under hela affärsrelationen. Leverantörerna bedöms inom områden såsom soliditet, affärsintegritet, hållbarhet, säkerhet och integritet/GDPR i syfte att minska vår riskexponering och få en hållbar leverantörskedja.

Högriskkategorier. En utökad process används vid upphandlingar inom högriskkategorier baserat på produktens, tjänstens och/eller leverantörens karaktär. Group Procurement Director ansvarar tillsammans med CAMSO och GRC Director för att löpande identifiera och uppdatera affärsområden och produktkategorier som bedöms ha en förhöjd

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502917

riskprofil, exempelvis inom områden som miljö, arbetsmiljö (hälsa och säkerhet), mänskliga rättigheter och korruption. Högriskländer identifieras med hjälp av Human Rights Index. Alla upphandlingar inom ramen för den avancerade processen är föremål för återkommande uppföljningar och omvärderingar.

Under 2024 implementerade vi ett system med leverantörskontroller som hjälper oss att identifiera och minska potentiella leverantörsrisker som till exempel inblandning i olagliga aktiviteter. Vi vill säkerställa att vi inte indirekt bidrar till korruption eller oetiska affärsmetoder genom samarbeten med parter som är föremål för internationella sanktioner eller har dåligt rykte. Alla leverantörer där våra inköp överskrider 29 000 kr (2 500 euro) måste genomgå granskningen. Granskningen täcker eventuella sanktioner mot företaget och dess verkliga huvudmän, negativ press och personer i politiskt utsatt ställning. Vi gör även kreditprövningar av de största leverantörerna.

Inspektioner. Om vi misstänker att en leverantör bryter mot våra Business Partners Principles kan vi göra platsinspektioner för att kontrollera och godkänna efterlevnaden.

Anmälan och hantering av incidenter. Incidenter, huvudsakligen de som kan tillskrivas bristande efterlevnad av våra Business Partner Principles, anmäls till den lokala inköpschefen och eskaleras till Group Procurement Director. Lagbrott anmäls till myndigheterna i enlighet med lokal lagstiftning och i samråd med koncernens juridikavdelning och GRC-funktionen. För den som vill vara anonym kan en anmälan göras via visselblåsarfunktionen.

Utbildningar för att öka medvetenheten hos affärspartners. Alla lokalkontor har tillgång till en etablerad process med utbildningar och initiativ som hjälper leverantörerna att utvecklas. Vi håller styrningsmöten med leverantörer utifrån storleken på våra inköp, riskprofilen och antalet rapporterade incidenter. Det finns planer på att ta fram en digital utbildning för leverantörerna med utdrag från våra Business Partner Principles beträffande arbetsmiljö, hälsa och säkerhet.

Transparens och dokumentation. Avtal, dokumentation från upphandlingen och andra formella interaktioner med leverantörer ska sparas och göras tillgängliga för att säkerställa transparens, spårbarhet, jämförelser och korrekt avtalshantering.

Förebyggande av sena betalningar. I Procurement Manual finns det detaljerad information om våra standardavtal och faktureringsvillkor. Standardbetalningsvillkoren är minst 30 dagar från fakturadatum och vi har rutiner som säkerställer att alla fakturor betalas i tid. Betalningsvillkoren är desamma oavsett typen av leverantör. Den fullständiga processen för leverantörsbedömningar beskrivs i diagrammet nedan.

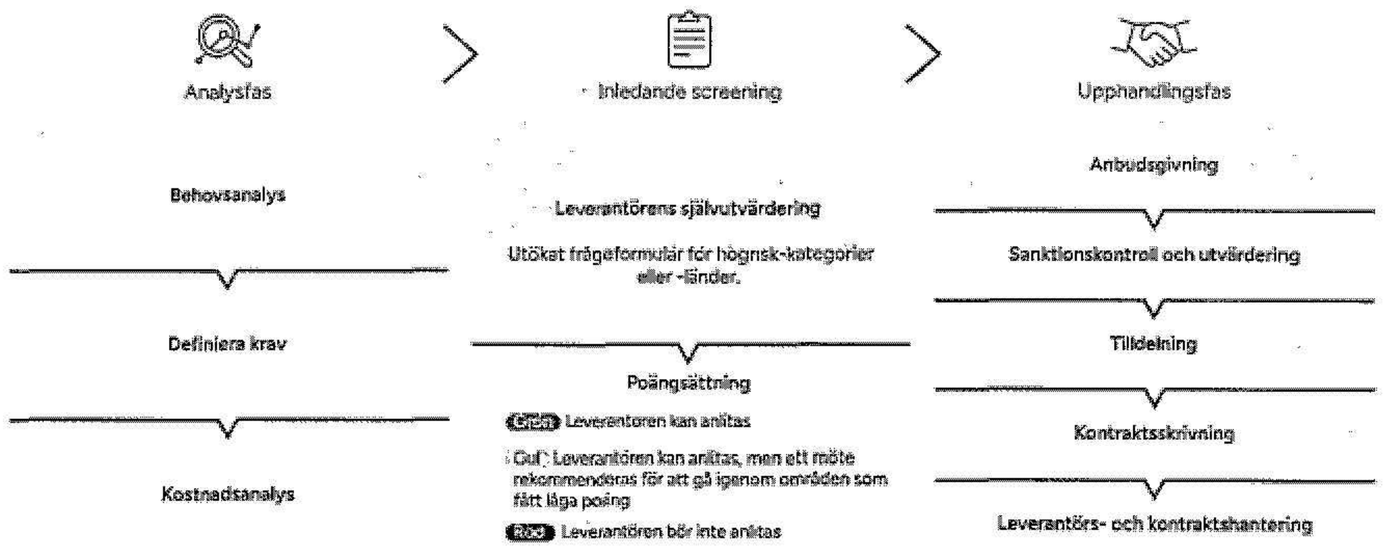
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Process för leverantörsbedömningar

S2-3 Rutiner för att gottgöra för negativa inverkningar och kanaler genom vilka arbetstagare i värdekedjan kan uppmärksamma problem

Vi har väl beprövade mekanismer på plats för att hantera negativa inverkningar och vår visselblåsarfunktion möjliggör konfidentiella anmälningar av diskriminering, trakasserier, korruption och policybrott (se G1-1). Eventuell gottgörelse styrs av våra processer för visselblåsning och upphandling, där det finns tydliga steg för hur man utreder anmälda oegentligheter och vidtar korrigerande åtgärder. I samband med gottgörelsen kontaktar vi berörda arbetstagare och relevanta intressenter och prioriterar lösningar som återställer rättigheter och förhindrar upprepning. Våra metoder innefattar skadekompensation, revidering av leverantörsavtal och förbättring av övervakningssystem vid behov.

Revisions- och GRC-kommittén och inköpsfunktionen utövar tillsyn över hur gottgörelse tillämpas, och tillsammans med verksamhetsansvariga övervakar de även implementeringen av åtgärderna. Vi utvärderar regelbundet effektiviteten av våra klagomålsmekanismer genom att följa upp ärendehanteringen.



S2-4 Åtgärder avseende väsentliga inverkningar på arbetstagare i värdekedjan, och sätt att hantera riskerna och utnyttja möjligheterna vad gäller arbetstagare i värdekedjan

Kränkning av mänskliga rättigheter i högriskländer och -kategorier

Våra största leverantörer ur ett kostnadsperspektiv är byggföretag inom EU. För den här typen av företag använder vi oss av en standardavtalsmodell, där leverantörerna ansvarar helt för den egna personalens arbetsvillkor. Hållbarhetskrav finns införlivade i alla våra avtal. Alla kontrakterade leverantörer måste underteckna våra Business Partner Principles och säkerställa att även företagen i deras leverantörskedja följer dem.

Under 2023 genomförde vi en omfattande bedömning av väsentliga risker för mänskliga rättigheter och identifierade områden med hög påverkan, exempelvis solpaneler och byggmaterial. Vi har även identifierat riskkategorier och riskländer i den globala leverantörskedjan och vidtar extra åtgärder vid inköp från dessa länder eller kategorier i form av ytterligare screeningfrågor, dialoger och handlingsplaner. Denna bedömning var fortsatt giltig under 2024 och vägleder oss i det dagliga arbetet.

Inköpsstrategier, hantering och beslut bygger på återkoppling från anställda som har direktkontakt med leverantörerna. I Tyskland har vi regelbundna möten med fastighetsskötare och projektledare för att bilda oss en uppfattning om leverantörerna, granska deras metoder och utvärdera kvaliteten och effektiviteten i relationen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502918

Resultat, mått och mål

S2-5 Mål för hur väsentliga negativa inverkningar ska hanteras, positiva inverkningar stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras med koppling till arbetstagare i värdekedjan

Heimstaden har ett mål att 100% av bolagets kontrakterade affärspartners undertecknar Business Partner Principles (BPP), med en nuvarande andel undertecknade på 56%. Denna siffra speglar det faktum att många av avtalen härrör från en tid då inkluderingen av bolagets uppförandekod eller BPP ännu inte var ett standardkrav. För äldre avtal kan dokumentationen för att dessa principer följs därför vara mindre omfattande, och i vissa fall är registreringen av undertecknare begränsad.

För att komma till rätta med detta gap och öka andelen undertecknade avtal har Heimstaden stärkt samtliga onboardingprocesser. Alla nya leverantörskontrakt använder nu Heimstadens standardiserade mallar som bygger in BPP som en obligatorisk komponent. Dessutom genomför nya leverantörer en självutvärdering under onboarding, vilken kräver att de uttryckligen godkänner bolagets BPP. Dessa åtgärder säkerställer att partnerskap överensstämmer med bolagets hållbarhetsmål och möjliggör framsteg mot att nå målet om 100%. Under 2024 upprätthöll Heimstaden giltiga avtal med 1 379 leverantörer, varav 778 har undertecknat BPP, antingen under rapportperioden eller tidigare.

100% av Heimstadens nya leverantörer screenas antingen via en självutvärdering eller, i de fall leverantörer inte fullföljer självbedömningen, via en skrivbordsundersökning för att samla in nödvändig information. Det innebär att söka efter relevant data på leverantörernas webbplatser, inklusive deras uppförandekod, hållbarhetsrapporter, ledningssystem och processer för uppföljning av krav på leverantörsnivå. För ytterligare information, se avsnitt S2. Utmaningar kan uppstå med leverantörer i Tjeckien och Polen, särskilt mindre tjänsteleverantörer, på grund av begränsad online-närvaro.

Trots detta gör Heimstaden noggranna sökningar för att bedöma risker och säkerställa efterlevnad av relevanta hållbarhetsstandarder.

Allt eftersom processerna utvecklas strävar bolaget efter att säkerställa att samtliga leverantörer slutför självutvärderingen och förbättrar uppföljningarna.

NYA LEVERANTÖRER MED RAMAVTAL (ENHETSSPECIFIKT)

	2024	2023
Antal nya leverantörer[1] med ramavtal	93	58
varav granskade[2]	100%	100%

Det finns inga betydande förändringar i leverantörsled eller i leverantörsrelationer, inklusive val och uppsagning av leverantörer.
Uppgifterna samlas in på årsbasis.
[1] Nya leverantörer som granskats avseende miljöpåverkan och Nya leverantörer som granskats avseende social påverkan (Sverige, Norge, Danmark)
[2] Baserat på skrivbordsundersökningar

Redovisningsprinciper

Upplysningskrav i ESRS	Datapunkt/mått	Redovisningsprincip
Enhetsspecifikt mått	Business Partner Principles	Antal och procentandel av kontrakterade leverantörer som har undertecknat Business Partner Principles ute i länderna konsolideras och divideras med det totala antalet kontrakterade leverantörer under 2024.
Enhetsspecifikt mått	Nya leverantörer som granskades avseende social påverkan	Nya leverantörer som granskats avseende social påverkan beräknas utifrån antalet granskade nya leverantörer med ramavtal.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

S4 Konsumenter och slutanvändare

Vi strävar efter att erbjuda omtänksamma boenden (Friendly Homes) och tillgodose hyresgästernas behov och förväntningar. Fokus ligger på att förbättra kundupplevelsen och främja inkluderande boendelösningar. Hyresgästerna påverkas av faktorer såsom dataskydd, hälsa och säkerhet samt social integration. Genom att väga in dessa faktorer minskar vi de potentiella riskerna och de negativa inverkningarna. Vi skapar även möjligheter till mervärde för hyresgästerna, vilket ökar trivseln och förtroendet.

Konsekvenser, risker och möjligheter

ESRS2 SBM-3 – Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell kopplat till konsumenter och slutanvändare

Under den dubbla väsentlighetsbedömningen identifierades följande inverkningar, risker och möjligheter:

		Plats i värdekedjan			Tidshorisont		
S4 Konsumenter och slutanvändare		Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Dataskydd och dataintrång	Risk			•	•	•	•
Risker för fysisk hälsa och säkerhet	Negativ inverkan			•	•	•	•
Inkluderande bostäder	Positiv inverkan			•	•	•	•

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502919

Dataskydd och dataintrång
Underlåtenhet att följa dataskyddslagar som GDPR kan leda till böter och skada vårt anseende. Vår affärsmodell innebär att vi hanterar känsliga uppgifter om hyresgästerna, och vi åläggs därmed ansvaret att upprätthålla höga standarder för dataskydd och integritet. Denna risk föreligger på kort, medellång och lång sikt nedströms i värdekedjan.

Risker för fysisk hälsa och säkerhet
Om vi inte bedriver regelbundet underhåll, eller om vi använder oss av skadliga byggmaterial, kan detta få negativa inverkningar på hyresgästernas hälsa och säkerhet. Underlåtenhet att följa strikta normer kan leda till fysisk skada eller exponering för farliga förhållanden, vilket i sin tur kan leda till ökad vakansgrad, missnöje bland hyresgästerna och skada vårt anseende. Denna negativa inverkan föreligger på kort, medellång och lång sikt nedströms i värdekedjan.

Inkluderande bostäder
Vi kan ha en positiv inverkan på den sociala integrationen genom att erbjuda inkluderande bostadskontrakt till utsatta grupper. Genom att integrera social inkludering i affärsmodellen kan vi öka hyresgästernas lojalitet och stärka varumärkets anseende. Denna positiva inverkan föreligger på kort, medellång och lång sikt nedströms i värdekedjan.

Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

S4-1 Policyer för konsumenter och slutanvändare

I vår **Privacy Policy** och **Privacy Manual** fastställs vägledande principer för hur vi ska stärka dataskyddsrutiner, säkerställa regelefterlevnad, hantera skyldigheter kring dataskydd och minimera riskerna. Här definieras en enhetlig uppsättning principer som säkerställer att personuppgifter används på ett transparent och rimligt sätt, endast för specifika syften, med noggrannhet, minsta möjliga datainsamling och med fastställda lagringstider.

Personuppgifter granskas och uppdateras vid behov, med lagringstider fastställda i alla relevanta system för att säkerställa att uppgifterna inte sparas längre än nödvändigt. Policyn innehåller rutiner för hur man hanterar konflikter mellan policykrav, handböcker och inhemsk lagstiftning samt mekanismer som säkerställer att hyresgäster kan utöva sina rättigheter. Vi skyddar personuppgifter i enlighet med GDPR och andra tillämpliga lagar med säkerhetsprotokoll, inklusive kryptering, åtkomstkontroll och ett ramverk för incidenthantering.

Chief Legal Officer (CLO) har med Co-CEO:s godkännande utsetts till koncernens policyägare och kan därmed utöva tillsyn över personuppgiftsbehandlingen och delegera administrationen till Group Legal Privacy-teamet. På landsnivå agerar den lokala Head of Legal & GRC (eller ekonomifunktionen om sådan saknas) som landsägare och ansvarar för regelefterlevnad, implementering och övervakning av efterlevnad. I enlighet med Privacy Manual delas ansvaret på koncernnivå mellan funktionsägarna, med stöd av koncern- och landsledning för regelefterlevnad och ansvarstagande.

Våra **Business Partner Principles** anger vilka förväntningar vi har på våra leverantörer och partners och lyfter fram hållbarhet, etiska inköp och kvalitetsmaterial som förutsättningar för att kunna erbjuda hälsosamma och trygga boendemiljöer, medan vår **uppförandekod** sätter upp ramarna för etiskt beteende gentemot hyresgästerna (se G1-1).

S4-2 Rutiner för kontakter med konsumenter och slutanvändare angående inverkningar

Genom att främja öppen kommunikation, införa välstrukturerade kontaktvägar och svara på feedback kan vi förbättra boendeupplevelsen för hyresgästerna och bidra till lokalsamhällena där vi verkar.

För att bättre förstå kundernas förväntningar och upplevelser samt hitta förbättringsområden gör vi regelbundna **kundnöjdhetsundersökningar**, bland annat en stor årlig undersökning och kortare enkäter kopplade till viktiga milstolpar i kundens livscykel.

Vi anordnar **lokala evenemang och aktiviteter** som främjar gemenskap och leder till omtänksamma bostadsområden. Målet är att skapa grannsämja och underlätta hyresgästernas kontakt med oss, varandra och lokalsamhället.

Vi använder **digitala verktyg** för att ge hyresgästerna tillgång till vår service. Exempel på detta är det digitala hjälpcentrat och kundchatten. Den digitala kundportalen MyHome finns på de flesta av våra marknader och ger hyresgästerna enkel tillgång till information om det egna hemmet. De kan också felanmäla problem i bostäderna och de gemensamma utrymmena.

Vi håller hyresgästerna uppdaterade om praktisk information och olika initiativ via våra **kommunikationskanaler**, bland annat i form av nyhetsbrev, kundportal och broschyrer vid in- och utflyttning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Group Director Brand and Communications och Group Director Customer Care and Insights utövar tillsyn över vår kontaktstrategi och ser till att hyresgästernas synpunkter integreras i strategi och planer. Vi utvärderar effektiviteten i vårt kontaktarbete genom att analysera undersökningsresultat, följa upp kundnöjdhet och läsa feedback.

S4-3 Rutiner för att gottgöra för negativa inverkningar och kanaler genom vilka konsumenter och slutanvändare kan uppmärksamma problem

Tack vare visselblåsarverktyget kan hyresgästerna göra konfidentiella anmälningar utan risk för repressalier (se G1-1). Hyresgäster kan också anmäla problem eller väcka förslag via våra kundnöjdhetsundersökningar, MyHome-portalen eller direkt till kundtjänst via e-post, telefon eller chatt. Särskilda svarsteam är utbildade i effektiv klagomålshantering och ser till att problemen åtgärdas så fort som möjligt på ett transparent och ansvarsfullt sätt.

S4-4 Åtgärder avseende väsentliga inverkningar för konsumenter och slutanvändare och strategier för att hantera riskerna och utnyttja möjligheterna, vad gäller konsumenter och slutanvändare, och dessa åtgärders ändamålsenlighet

Dataskydd och dataintrång

Vi identifierar och dokumenterar den rättsliga grunden för alla aktiviteter som rör behandling av personuppgifter. Personuppgifter behandlas på ett rimligt och transparent sätt och hyresgästerna informeras om sina rättigheter (se S4-1). Genom att begränsa mängden och lagringstiden för personuppgifter minskar vi riskerna och förbättrar effektiviteten.

Vi gör regelbundet riskbedömningar för att identifiera och minska risken för dataintrång. Vi har rutiner för att hantera dataintrång och kritiska incidenter rapporteras omgående till integritetsgruppen på juridikavdelningen; vid behov kommuniceras de även till relevanta myndigheter och berörda personer. Avvikelser rapporteras till koncernens funktionsägare eller landsägare medan kritiska ärenden eskaleras till integritetsgruppen på juridikavdelningen och chefsjuristen. Åtgärder vidtas vid behov och återkommande frågor följs upp för att säkerställa att vi har en heltäckande riskhantering.

Landsägare bidrar till löpande förbättringar via lokala integritetsforum medan koncernens funktionsägare samarbetar kring högprioriterade integritetsrisker via verkställande GRC- och internkontrollskommittén. Genom att dela upp arbetet förbättras vår förmåga att hantera risker på ett effektivt sätt.

Alla anställda genomgår en dataskyddsutbildning var 18:e månad för att säkerställa regelefterlevnad. Ytterligare utbildningar kan ges på lokal nivå utifrån specifika riskbedömningar. Utbildningen täcker viktiga sekretessrutiner, datahantering och regelefterlevnad. Vi följer noga upp att alla i organisationen slutför sina utbildningar.

Under 2024 inledde vi ett dataskyddsprojekt på samtliga marknader i syfte att identifiera lokala risker i samband med efterlevnaden av GDPR och andra integritetslagar. Vi har även uppdaterat och anpassat vår cookie- och bannerpolicy till att gälla för alla marknader.

Risker för fysisk hälsa och säkerhet

Vi följer gällande lagstiftning och alla riktlinjer från myndigheter. Våra fastighetsskötare utbildas två gånger om året i första hjälpen, säkerhetsrutiner och riskhantering. De har en viktig roll att spela i skyddet av hyresgästerna då de befinner sig ute i fastigheterna på daglig basis för att se till så att brandskyddet fungerar, att korridorerna är fria från bråte, att avfallet sorteras på rätt sätt (inklusive farligt avfall) och att belysning och installationer fungerar. De inspekterar även lekplatser, grönområden och omgivningar för att skapa trygga och trivsamma miljöer. På vintern röjer de snö och is för att minimera risker.

Vi samarbetar med kommuner och andra fastighetsägare kring trygghetsfrågor i våra bostadsområden, och på vissa ställen har vi infört extra övervakning eller vakter för att garantera att inga incidenter inträffar. Vi anlitar säkerhetsföretag på alla marknader för att hantera trygghetsincidenter i våra fastigheter utanför kontorstid.

Dessa ansvarsområden faller under fastighetsförvaltningen. Resultatet följs upp genom regelbundna inspektioner av fastigheterna, kundnöjdhetsundersökningar och efterlevnadskontroller.

Inkluderande bostäder

Vi har en positiv inverkan på våra lokalsamhällen genom att verka för social integration. Vi samarbetar med kommuner och organisationer för att erbjuda bostäder till utsatta grupper som står långt ifrån bostadsmarknaden. Dessutom engagerar vi oss i lokala samhällsinitiativ såsom läxhjälp, krisboenden och stöd till flyktingar. I Sverige fortsätter vi att arbeta med vår nollvision för vräkningar 2030 i samarbete med utvalda kommuner.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502920

Resultat, mått och mål

S4-5 Mål för hur väsentliga negativa inverkningar ska hanteras, positiva inverkningar stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras med koppling till konsumenter och slutanvändare

Vi har satt upp mål för 2026 avseende: Kundundersökning – Serviceindex (betyg: 80%), Kundundersökning – Tar kunden på allvar (betyg: 86%), Kundundersökning – Trygghet (betyg: 80%). Vi siktar också på att ha 5 000 inkluderande bostadskontrakt senast 2026.

Resultaten från 2024 års Customer Score Card visar stabila positiva trender på flera nyckelmarknader. Vårt 'Serviceindex' har ökat i Tjeckien, Norge, Storbritannien och Polen, vilket återspeglar vårt engagemang för att leverera tjänster av hög kvalitet. Även betyget 'Tar kunden på allvar' har ökat i Danmark, Norge och Finland, vilket visar att vårt arbete för förbättrad serviceleverans, kommunikation och lyhördhet ger positiva resultat.

Tryggheten har ökat i Tjeckien och Norge som ett resultat av renoveringar av källare och dörrar i Tjeckien, samt nya säkerhetskameror och uppgraderade dörrlås i Norge.

För att förbättra betygen i Tyskland och Nederländerna uppdaterar vi ärendehantering och kundsupport genom ökad digitalisering och självbetjäningslösningar, bland annat genom MyHome-kundportalen och en AI chatbot vilket lägger en stark grund för fortsatta framsteg. Genom att agera på kundernas återkoppling fortsätter Bolaget förbättra kundupplevelsen och leverera omtänksamma boenden (Friendly Homes).

KUNDBETYG (ENHETSSPECIFIK)

Serviceindex (skala 0–100)

	2024	2023
Totalt (viktat medelvärde)[1]	71,3	73,6
Sverige	76,5	76,9
Tyskland	51,5	58,4
Danmark	72,8	73,4
Nederländerna	62,2	65,2
Tjeckien	72,6	71,1
Norge	79,1	76,5
Storbritannien	78,1	75,2
Polen	87,5	84,5
Finland	76,4	75,4

[1] *Målet är 80% senast 2026*

Tar kunden på allvar (skala 0–100)

	2024	2023
Totalt (viktat medelvärde)[1]	73,8	77,3
Sverige	80,6	82
Tyskland	43,1	52,4
Danmark	73,9	72,9
Nederländerna	55,4	63,5
Tjeckien	78,6	79
Norge	85,8	84,6
Storbritannien	75,9	80,1
Polen	89,3	91,4
Finland	75,7	74,1

[1] *Målet är 86% senast 2026*

Trygghet (skala 0–100)

Security score (scale 0–100)	2024	2023
Totalt (viktat medelvärde)[1]	73,6	74,9
Sverige	77,4	76,6
Tyskland	58,7	66,1
Danmark	77,8	79
Nederländerna	69,5	74,1
Tjeckien	70,9	68
Norge	76,4	74,7
Storbritannien	82,1	81,1
Polen	90,1	90,8
Finland	75,3	76,7

[1] *Målet är 80% senast 2026*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

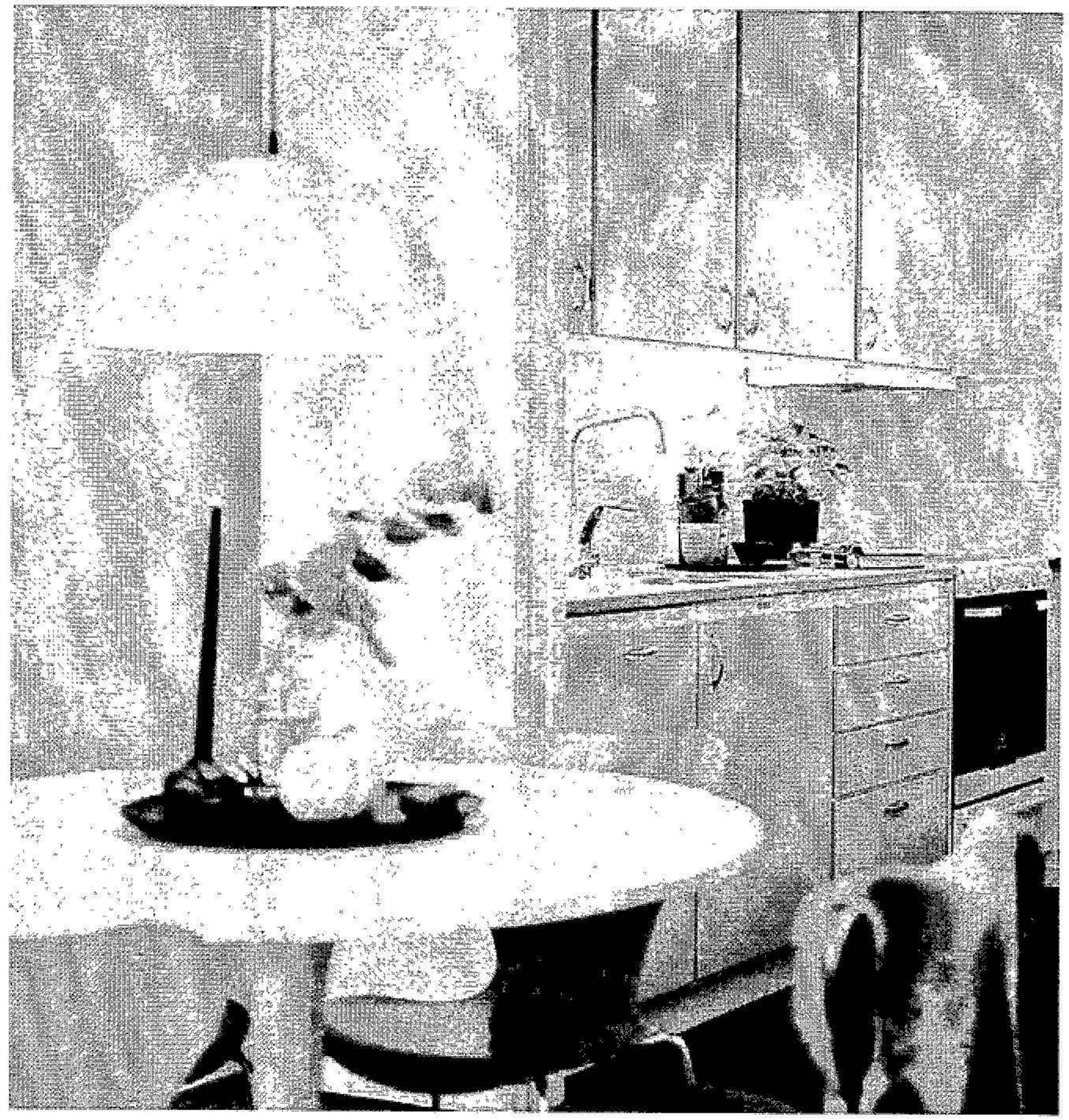
MÅL OCH UPPFÖLJNING FÖR LOKALSAMHÄLLEN (KONCERNOMFATTANDE, ENHETSSPECIFIK)

	2024	2023
Totalt antal inkluderande bostadskontrakt[1]	4 977	4 691
varav sociala kontrakt	2 889	2 660
varav affordable housing-kontrakt	2 088	2 031
Andel reglerade intäkter för bostäder	58%	57%

[1] *Inkluderande bostadskontrakt redovisas endast för relevanta marknader. Målet är 5 000 senast 2026.*

Redovisningsprinciper

Upplysningskrav i ESRS	Datapunkt/mått	Redovisningsprincip
Enhetsspecifikt mått	Kundbetyg	Kundnöjdhetsundersökningen genomförs en gång om året i samtliga länder. Undersökningsplattformen sammanställer data inom områdena Serviceindex (skala 0–100), Tar kunden på allvar (skala 0–100) och Trygghet (skala 0–100). Den redovisade procentsatsen motsvarar andelen kunder som gav betyget "nöjd" eller "mycket nöjd".
Enhetsspecifikt mått	Inkluderande bostads-kontrakt	Inkluderande bostadskontrakt omfattar affordable housing-kontrakt och sociala kontrakt. Data samlas in kvartalsvis i alla länder via olika system och sammanställs sedan på en digital plattform för användning i hållbarhetsredovisningen. Siffrorna redovisas för relevanta länder.
Enhetsspecifikt mått	Sociala kontrakt	Hyreskontrakt som upprättas i samarbete med kommuner eller ideella organisationer som specifikt riktar sig till utsatta personer som står långt från bostadsmarknaden, till exempel hemlösa, nyanlända invandrare eller personer med funktionsnedsättningar. Sverige, Norge, Danmark, Nederländerna, Tyskland, Tjeckien och Finland lämnar information om sådana kontrakt.
Enhetsspecifikt mått	Affordable housing-kontrakt	Kontrakt där myndigheterna reglerar maximal hyra samt maximal inkomstnivå för hyresgästerna. Nederländerna och Storbritannien lämnar information om sådana kontrakt.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502921

Bolagsstyrningsinformation

G1 Ansvarsfullt företagande

Företagets värderingar, kultur och strategi understryker vikten av att verksamheten bedrivs på ett ansvarsfullt sätt i enlighet med högsta etiska standarder. Om företagsansvaret inte tas på allvar kan det leda till ökad risk för överanvändning av naturresurser, kränkningar av mänskliga rättigheter i leverantörskedjan, arbetsplatsolyckor och utmaningar i att attrahera talanger. Integritet är viktigt för oss och vi följer gällande lagar och förordningar. Vi strävar efter en stark efterlevnadskultur med regelbundna utbildningar och medvetandehöjande initiativ.

Konsekvenser, risker och möjligheter

ESRS 2 SBM-3 Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell kopplat till ansvarsfullt företagande

Under den dubbla väsentlighetsbedömningen identifierades följande inverkningar, risker och möjligheter:

		Plats i värdekedjan			Tidshorisont		
G1 Ansvarsfullt företagande		Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Kort sikt	Medellång sikt	Lång sikt
Korruption och mutor	Risk	•	•	•	•	•	•
Kontakt med politiska intressenter	Möjlighet		•		•	•	•

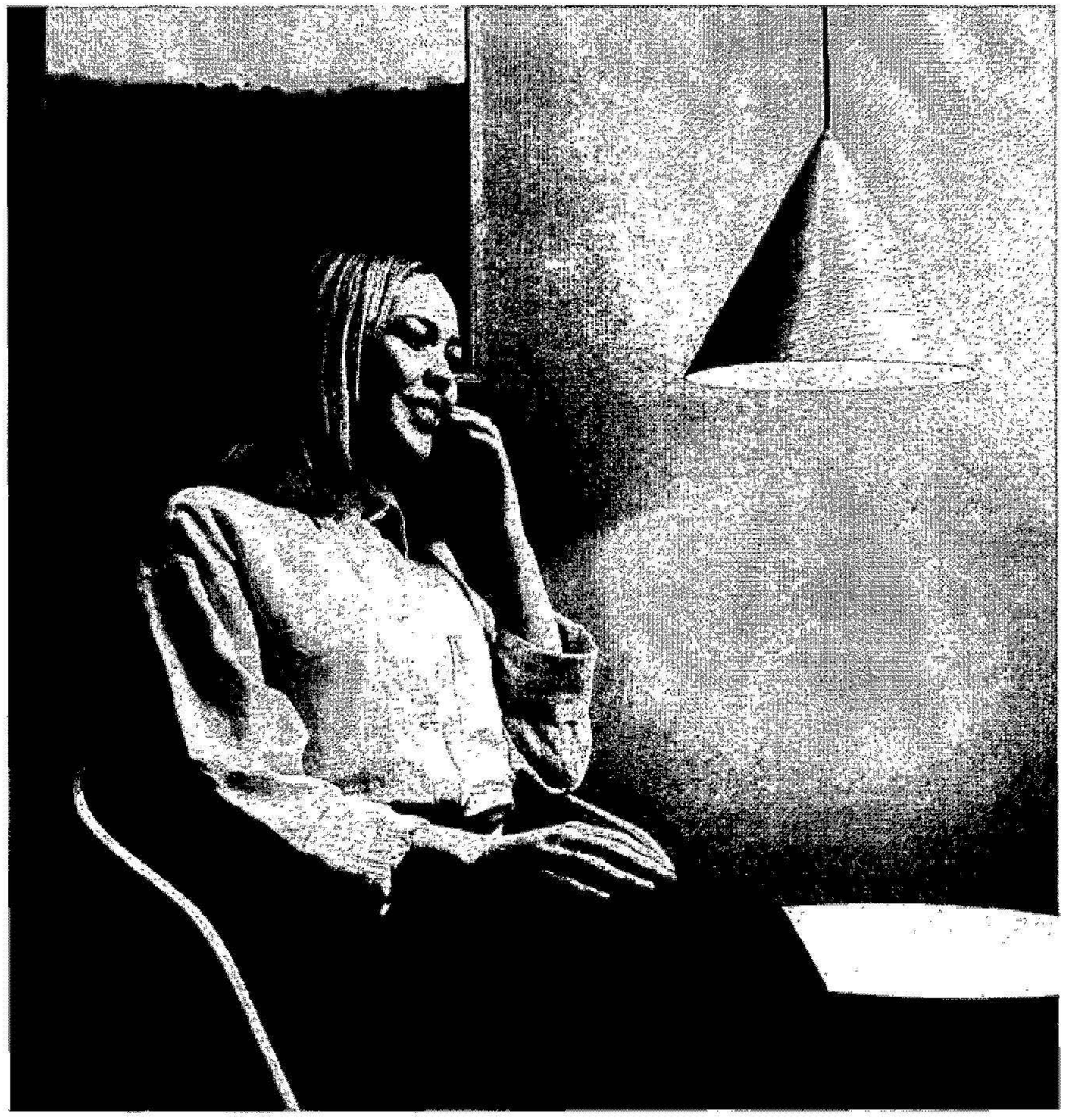
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Korruption och mutor

Några av länderna som vi är verksamma i ligger relativt högt upp i korruptionsindex, till exempel Tjeckien och Polen, vilket indikerar en högre risknivå. Dessutom är fastighetssektorn i sig exponerad för affärsetiska incidenter genom det höga antalet kontakter med både statliga och kommunala tjänstemän och en leverantörskedja med många utländska arbetstagare. Mut- eller korruptionsincidenter kan leda till böter, andra rättsliga följder och försämrat rykte, vilket i sin tur undergräver affärsrelationerna med kunder, leverantörer och andra intressenter. Denna risk anses vara systemisk för branschen och de länder som avses. Denna risk föreligger på kort, medellång och lång sikt i alla delar av värdekedjan.

Kontakt med politiska intressenter

Vi verkar på marknader som i hög grad påverkas av politiska beslut, inklusive frågor såsom hyresregleringar, beskattning, fastighetsutveckling och miljökrav. Vi ser finansiella möjligheter i politiskt engagemang. Därför vill vi vara delaktiga i lagstiftningsprocesser som påverkar fastighetsbranschen och proaktivt hantera risker med koppling till lagändringar och politiska beslut som rör till exempel skatteincitament för fastighetsutveckling, renovering, förnybar energi och energieffektivitet. Genom att odla goda relationer med relevanta politiska intressenter har vi större möjlighet att påverka möjligheten till nyproduktion och utveckling av det befintliga beståndet. Denna möjlighet föreligger på kort, medellång och lång sikt i vår egen verksamhet.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502922

Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

G1-1 Policyer för ansvarsfullt företagande och företagskultur

Vår inställning till ansvarsfullt företagande är fast förankrad i vårt ramverk för styrning och beskriver hur vi gör affärer samt vilka förväntningar vi har på leverantörer och affärspartners. En detaljerad översikt över ramverket finns på sidan 116.

År 2019 skrev Heimstaden under FN:s Global Compact och åtog sig att följa de tio principerna för mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljöansvar och antikorruption. Åtagandet gäller även Heimstaden.

En kultur som präglas av integritet

Vi anser att beslut som rör affärsetik måste fattas på toppnivån. Revisions- och GRC-kommittén utövar tillsyn över styrning, risk och efterlevnad (GRC). Den utvärderar lämpligheten och effektiviteten av vårt ramverk för styrning och övervakar implementeringen av riskreducerande åtgärder. Revisions- och GRC-kommittén övervakar också efterlevnaden av uppförandekoden och de anmälningar som inkommer via visselblåsarfunktionen.

Koncernledningen ansvarar tillsammans med GRC-funktionen för att implementera uppförandekoden och främja en kultur som präglas av integritet. GRC-frågor avhandlas under kvartalsvisa möten mellan de lokala ledningsgrupperna och koncernledningen, och man följer då upp framstegen i varje region. Alla lokala marknader har en representant för Legal & GRC som hanterar implementeringen, antingen som en separat funktion eller som en del av ekonomifunktionen.

Särskilt fokus läggs på relationer med offentliganställda tjänstemän, då dessa utgör en större risk. Vi kontrollerar att all lobbyverksamhet som utförs å våra vägnar sker på ett lämpligt sätt. All politisk lobbyverksamhet, kontakter och möten ska genomföras på ett transparent sätt utan koppling till ekonomiska bidrag.

Uppförandekod

Bolgets uppförandekod innehåller etiska riktlinjer för hur vi ska bedriva vår verksamhet. Den bekräftar vårt engagemang för lika möjligheter och vår nolltolerans mot alla former av brottslighet, korruption, bedrägeri, mutor, penningtvätt, intressekonflikter, integritetskränkningar, konkurrensbegränsande åtgärder, insiderhandel, brott mot mänskliga rättigheter, dålig arbetsmiljö, trakasserier och repressalier. Uppförandekoden beskriver också bolagets ansvar för att bedriva en transparent verksamhet och skydda personuppgifter. Den speglar bolagets engagemang för miljö och klimat samt den roll vi spelar för lokalsamhällen och den ekonomiska tillväxten. Den följer FN:s vägledande principer och ILO:s deklaration.

Uppförandekoden gäller för alla som arbetar för och med bolaget; anställda, styrelseledamöter, konsulter, agenter, affärspartners och andra parter som agerar å bolagets vägnar. Uppförandekoden kompletteras med detaljerade policyer, handböcker, riktlinjer och rutiner.

Brott mot uppförandekoden kan leda till ett enskilt disciplinärt samtal, varning, omplacering eller, i allvarliga fall, uppsägning. Alla incidenter som berör korruption och annan olaglig verksamhet åtgärdas omedelbart och resulterar i en anmälan till relevanta myndigheter när lagen så kräver. Överträdelser kan också leda till uppdaterade och/eller nya interna styrdokument eller uppdaterad och/eller ytterligare utbildning inom ett relevant policyområde. Rutiner för intern kontroll kan också komma att implementeras eller uppdateras.

Uppförandekoden granskas av revisions- och GRC-kommittén. Styrelsen äger och godkänner alla ändringar i uppförandekoden när den ses över och uppdateras i enlighet med lagändringar och interna behov. En uppdaterad version godkändes av styrelsen under 2024.

Visselblåsning

Heimstaden har en visselblåsarfunktion där anställda, kunder och externa intressenter kan anmäla eventuella oegentligheter, olagliga handlingar och brott mot vår uppförandekod. Systemet ägs och hanteras av en neutral tredje part. Vår Whistleblower Policy anger hur rapporterade fall ska behandlas, följas upp och kommuniceras.

Under 2024 flyttades visselblåsarfunktionen från People & Culture till GRC-funktionen. Vi genomförde en intern informationskampanj som förklarade hur processen går till och hur ärenden hanteras, betonade ledningens strävan efter etiska affärsmetoder och delade vanliga frågor och svar för att underlätta förståelsen. Relevanta utbildningar kommer att anordnas på alla ledningsnivåer och för personer som hanterar dessa ärenden under första kvartalet 2025.

Under 2024 utreddes 9 ärenden som inkommit via visselblåsarsystemet som potentiella brott mot uppförandekoden, varav 8 har stängts och 1 fortfarande är under utredning. All visselblåsning

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

och relaterade incidenter rapporteras till styrelsen på kvartalsbasis.

Visselblåsare åtnjuter skydd mot alla former av repressalier, diskriminering eller disciplinära åtgärder, enligt EU:s regelverk. Vi tolererar inte någon form av vedergällning – inklusive särbehandling, degradering, avstängning eller förlust av förmåner – mot någon som i god tro anmält ett potentiellt missförhållande eller hjälpt till i en utredning. Vår externa visselblåsarkanal möjliggör anonyma anmälningar. Alla anmälningar hanteras konfidentiellt och delas med så få berörda personer som möjligt, i enlighet med våra riktlinjer för visselblåsning.

Utbildning och uppföljning

Utbildning och medvetandehöjande aktiviteter är viktiga för att främja en kultur som präglas av integritet och skapa en gemensam förståelse för vad som förväntas av de anställda. Vårt People & Culture-team ansvarar för att utbilda de anställda i vår uppförandekod, kultur och värderingar samt i hur man anmäler oegentligheter med hjälp av våra verktyg för visselblåsning och medarbetarundersökningar. GRC-funktionen ansvarar för uppdateringar av uppförandekoden och relevanta läromedel.

Vi genomför obligatoriska digitala kurser var 18:e månad och People & Culture tillhandahåller workshopmaterial till cheferna med fokus på affärsetik, mänskliga rättigheter och arbetsvillkor. Nyanställda skriver under uppförandekoden under introduktionen och genomgår obligatorisk utbildning under sin första månad på jobbet. Alla anställda måste skriva under uppförandekoden på nytt en gång om året. Även styrelsen måste skriva under koden en gång om året. Under 2024 lanserade vi korta kurser om intressekonflikter och visselblåsning i samband med implementeringen av ett register över intressekonflikter.

Chefer ansvarar för att deras team har korrekt utbildning och information, medan People & Culture övervakar genomförandegraden kvartalsvis eller oftare på begäran eller vid behov.

Betalningar

I Procurement Manual finns det detaljerad information om våra standardavtal och faktureringsvillkor. Standardbetalningsvillkoren är minst 30 dagar från fakturadatum och vi har rutiner som säkerställer att alla fakturor betalas före angivet sista betalningsdatum. Betalningsvillkoren är desamma oavsett typen av leverantör. För närvarande finns det inga öppna inkassoärenden riktade mot företaget.

G1-3 Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor

Vi har nolltolerans för mutor och korruption, vilket beskrivs i vår Anti-Corruption Policy och understryks i vår uppförandekod. I linje med vårt engagemang för FN:s Global Compact vidtar vi aktivt antikorruptionsåtgärder inom vårt system för regelefterlevnad, vilket omfattar interna policyer och hela vår värdekedja. Utöver ramverket för styrning omfattar vårt fullständiga ramverk för antikorruption även följande:

- Riktlinjer för gåvor och representation
- Auktoriseringsmatriser för koncernen och länderna
- Group Accounting Manual
- Frågeformuläret Know Your Counterparty
- Procurement Manual
- Riktlinjer för medlemskap, sponsring, hållbarhetspartnerskap och donationer

GRC-funktionen ansvarar för vår Anti-Corruption Policy och för implementeringen av Anti-Corruption Manual. Policyn godkänns av Co-CEO.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2809

Koncernfunktionerna, och i synnerhet investeringsteamen, är exponerade för specifika risker relaterade till insiderhandel och sekretess. Två utbildningar genomfördes under 2024 för att säkerställa att relevanta medarbetare informerades om vår policy, handbok och riktlinjer för insiderhandel.

Vår Anti-Corruption Due Diligence Process kan sammanfattas på följande sätt:

1. **Policyåtagande.** Under 2024 uppdaterade vi vår Anti-Corruption Policy och tog fram en ny Anti-Corruption Manual. Group Director GRC har fått i mandat från CLO att administrera Anti-Corruption Policy och implementera Anti-Corruption Manual i hela koncernen.
2. **Business Partner Principles.** Under 2024 uppdaterade vi våra Business Partner Principles, som måste undertecknas av alla affärspartners och leverantörer, och som täcker alla former av korruption och specificerar representation och gåvor, sanktioner, informationshantering, bedrägeri och penningtvätt samt skydd av personuppgifter.
3. **Utbildningar för anställda.** Alla anställda måste genomgå vår obligatoriska utbildning om mutor och korruption vid anställningstillfället och därefter var 18:e månad. Utbildningen beskriver förväntade beteenden, ger exempel på affärssituationer där det föreligger risk för mutor eller korruption, belyser dilemman och avslutas med ett test där de anställda får visa vad de lärt sig. Vi erbjuder ytterligare utbildningar till specifika riskutsatta funktioner. Under 2024 anordnades utbildningar om intressekonflikter riktade till ledningen, People & Culture och landscheferna. Vi har också anordnat utbildningar om intressekonflikter, visselblåsning och hållbarhet riktade till personal, ledning och styrelse. CLO och Group Director GRC ansvarar för att det finns aktuellt utbildningsmaterial.
4. **Övervakningsmekanism för leverantörer och andra affärspartners.** Vi har nolltolerans mot att göra affärer med personer, juridiska personer, länder eller regioner som är föremål för sanktioner. För att minimera motpartsrisken gör vi KYC-kontroller (Know Your Counterparty) och sanktionskontroller av våra affärspartners, hyresgäster och andra tredjeparter. Alla affärspartners måste underteckna våra Business Partner Principles och alla strategiska leverantörer och entreprenörer genomgår en bedömning, se S2-5. I Norge genomförs en separat bedömning i enlighet med den norska Åpenhetsloven (öppenhetslagen).
5. **Upptäckande av korruptionsrisker.** Korruptionsrisker ingår i vårt riskhanteringsverktyg och uppdateras kvartalsvis av relevanta länder, funktioner och ledningsgrupper i enlighet med vår Risk Policy och Risk Manual. Den uppdaterade riskbilden för länderna granskas och diskuteras under ledningens kvartalsgenomgång av verksamheten och den övergripande riskbilden presenteras varje halvår för revisions- och GRC-kommittén och för styrelsen.
6. **Förfarande för hantering av korruptionsfall.** Vi ber alla anställda, entreprenörer och leverantörer att anmäla eventuella farhågor om mutor eller korruption via vårt oberoende visselblåsarsystem, se G1-1.

G1-3 FÖREBYGGANDE ARBETE MOT, OCH UPPTÄCKT AV, KORRUPTION OCH MUTOR

	Chefer	Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan	Andra arbetstagare
Utbildningens omfattning			
Totalt	100%	100%	100%
Totalt som fått utbildning[1]	95%	100%	93%
Frekvens			
18 månader	x	x	x
Ämnen i utbildningen			
Hur korruption definieras	x	x	x
Policy	x	x	x
Rutiner vid misstanke/upptäckt	x	x	x

[1] *Utbildningen om korruption och mutor lanserades i december 2023 och är giltig i 18 månader, vilket ger anställda gott om tid att genomföra den. Som ett resultat av detta inkluderar de redovisade siffrorna även de som genomfört utbildningen i december 2023*

Utbildningen i korruption och mutor är tillgänglig online till 100%. År 2024 deltog cirka 200 anställda i Tjeckien i klassrumssessioner.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Resultat, mått och mål

G1-4 Fall av korruption och mutor

G1-4 BEKRÄFTAT FALL AV KORRUPTION ELLER MUTOR

	2024
Antalet fällande domar för brott mot lagar mot korruption och mutor	0
Antalet böter för brott mot lagar mot korruption och mutor	0
Antalet bekräftade fall då egna arbetstagare har avskedats eller ålagts disciplinåtgärder för korruptions- eller mutrelaterade incidenter	0
Antalet bekräftade fall som rör avtal med affärspartner som har sagts upp eller inte förnyats på grund av brott relaterade till korruption och mutor	0
Antal anmälda fall av korruption eller mutor i samtliga visselblåsarfall	0

G1-5 Politiskt inflytande och lobbyverksamhet

Vi engagerar oss politiskt för att främja och skydda våra intressen när det gäller lagstiftning, bestämmelser och politiska beslut. Vi engagerar oss både direkt, genom kommunikation med beslutsfattare, och indirekt, genom medlemskap i branschorganisationer och andra förmedlande organisationer vars verksamhet kan påverka politik, lagar och bestämmelser. Under 2024 uppgick medlemsavgifterna i lobbyorganisationer (definierat som medlemsskap i branschorganisationer) till 4 314 461 kr.

Genom att dela med oss av vår expertis och insikter till intressenter såsom regeringstjänstemän, riksdagsledamöter och lokala myndigheter, bidrar vi till relevanta diskussioner och välgrundade beslut.

Vi upprätthåller en strikt politisk neutralitet och ger inte ekonomiskt stöd till politiska partier, politiskt motiverade organisationer eller enskilda politiker, inte ens i länder där sådant stöd är tillåtet och reglerat i lag. Om odemokratiska politiska rörelser vidtar åtgärder som strider mot Parisavtalet, våra värderingar eller uppförandekoden, kommer landscheferna att utvärdera behovet av bredare engagemang eller begränsande åtgärder och involvera CLO och CEO vid behov. Group Director Brand and Communication ansvarar för genomförandet av vår politiska påverkans- och lobbyverksamhet och rapporterar varje månad till koncernledningen och styrelsen.

Heimstaden är inte registrerat i EU:s insynsregister eller motsvarande insynsregister i någon medlemsstat. Vi har inte bedrivit någon lobbyverksamhet eller liknande arbete riktat mot EU:s tillsynsmyndigheter under 2024.

Huvudfrågor och vår ståndpunkt

Investeringar i fastigheter och bostäder är långsiktiga till sin natur. Fastighetsbranschen påverkas sällan av konjunkturförändringar. Det är en bransch med låg risk som göds av starka demografiska trender. Vi förespråkar tydliga och okomplicerade lagar och bestämmelser som ger bättre transparens och förutsägbarhet för investerare i fastighetssektorn. Vi anser att regleringar ska göras genom breda överenskommelser som främjar stabilitet och en långsiktig och transparent vision för hållbar tillväxt som tar hänsyn till sociala och miljömässiga utmaningar.

Detta perspektiv genomsyrar vår syn på hyresregleringar, beskattning, ESG-krav och nyproduktion. Dessa frågor har direkt koppling till våra driftskostnader, förmåga att generera intäkter och utveckla verksamheten på ett hållbart sätt.

Under 2024 uppmanade vi beslutsfattarna att titta närmare på de demografiska förändringarna och behovet av nyproduktion i Europas tillväxtregioner. Gapet mellan utbud och efterfrågan på bostäder växer på flera marknader, och vi har genomgående förespråkat regleringar som underlättar fler investeringar i nyproduktion för att möta både aktuell och framtida efterfrågan. Vi försökte väcka opinion kring dessa frågor, antingen direkt eller via branschorganisationer i Danmark, Sverige, Norge, Tyskland, Tjeckien och Nederländerna.

Vi engagerade oss också i frågan om solpaneler vid nyproduktion av bostäder i Danmark. Vi uttalade oss i media och förde en direkt dialog med nationella beslutsfattare för att förenkla det nuvarande regelverket, som försvårar installationen av solpaneler och leder till högre kostnader jämfört med andra länder. En ökad användning av solpaneler i våra fastigheter skulle gynna hyresgästerna genom lägre energikostnader och miljön genom minskade utsläpp från traditionella energikällor, vilket är direkt relaterat till våra väsentliga inverkningar enligt E1-5.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502924

Åtgärder och mål relaterade till beskattning (enhetsspecifika upplysningar)
Transparens och efterlevnad av skatteförpliktelser är grundläggande för vår verksamhet. Vi upprätthåller öppen kommunikation med relevanta skattemyndigheter och följer alla krav för skatteadministration och betalningar. Vi arbetar kontinuerligt för att följa utvecklingen av nya krav på skatteområdet. Om det råder osäkerhet kring en skattefråga, initierar Heimstaden ofta en dialog med berörda skattemyndigheter för att ta del av deras syn på frågan och tillsammans arbeta för en korrekt hantering.

Vi upprätthåller en låg skatteriskprofil genom att fokusera på korrekt skattehantering och redovisning. Vid förvärv ingår skatt som en del av koncernens due diligence-process och vi har ett nära samarbete med lokala jurister, med stöd av bolagets egna skatteexperter.

Vi övervakar vår internprissättning så att våra koncernbolag betalar rätt skatt i rätt land. Vid eventuella förseningar eller bristande efterlevnad vidtar vi omedelbara korrigeringar. Varje person som misstänker oegentligheter kan informera Group Tax eller använda vår visselblåsarfunktion.

Group Tax-funktionen utvärderar ledningens arbete genom att redovisa skatt på koncernnivå, tillhandahålla koncernöversyn av skatter och bistå med skatterådgivning. I vissa länder anlitar vi lokala skatterådgivare för att hantera och övervaka löpande skatterapportering till lokala myndigheter. I andra länder samarbetar vi med externa rådgivare för att uppfylla skatterapporteringskraven och säkerställa strikt efterlevnad av vår Tax Policy, som utvecklades och godkändes av Co-CEO under 2024. Heimstaden uppdaterar årligen dokumentation för internprissättning, bestående av ett huvuddokument för hela bolaget och lokala dokument för respektive land. Detta standardiserade ramverk säkrar transparens kring väsentliga skattefaktorer på en övergripande nivå och delas med relevanta intressenter, inklusive lokala skattemyndigheter vid behov. Heimstaden lämnar in en årlig landspecifik rapport aggregerad på koncernnivå och uppfyller skattemyndigheternas anmälningskrav i varje land. Ekonomichef i varje land säkerställer tillsammans med Group Tax-funktionen att det görs en årlig granskning av resultaten för att identifiera eventuella väsentliga skillnader mellan aggregerade intäkter och land-för-land-rapporteringen.

Redovisningsprinciper – G1

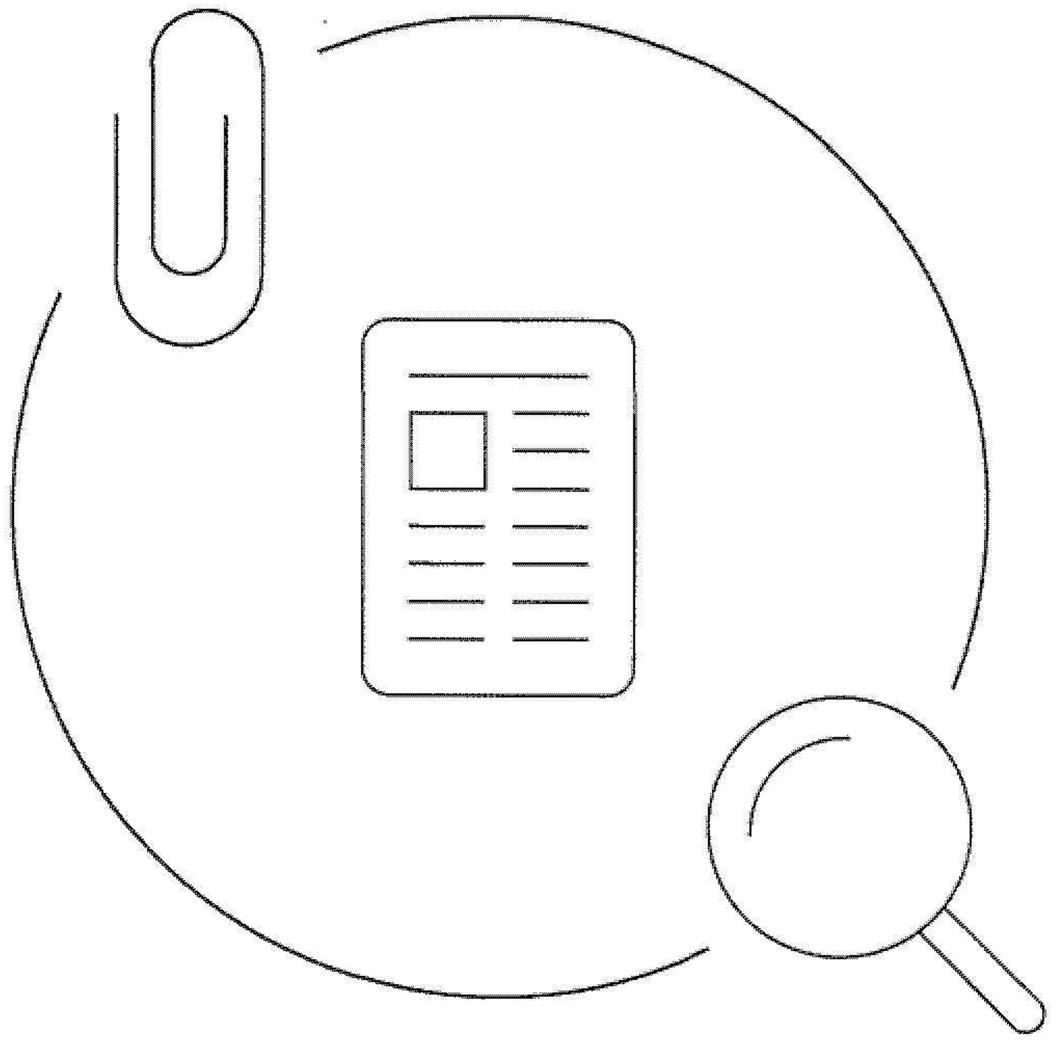
Upplysningskrav i ESRS	Datapunkt/mått	Redovisningsprincip
G1-4	Bekräftat fall av korruption eller mutor	Antal bekräftade fall av korruption eller mutor som rapporterats via visselblåsarfunktionen.
G1-4	Bekräftat fall av korruption eller mutor i relation till affärspartners	Antalet bekräftade fall som rör avtal med affärspartner som har sagts upp eller inte förnyats på grund av brott relaterade till korruption och mutor samlas in på årsbasis från samtliga länder och konsolideras på koncernnivå.
G1-5	Det sammanlagda beloppet som har gått till medlemskap i lobbyorganisationer	Medlemsavgifter i branschorganisationer som också bedriver politisk lobbyverksamhet för branschen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Hållbarhetsredovisning

Tillägg

ESRS2 GOV-4 Rapport om tillbörlig aktsamhet	112
ESRS2 IRO-2 Innehållsförteckning för upplysningskrav enligt ESRS	113
Policyramverk	116



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502925

ESRS2 GOV-4 Rapport om tillbörlig aktsamhet

Centrala delar i tillbörlig aktsamhet	Stycken eller sidor i hållbarhetsredovisningen	Gäller informationen människor och/eller miljön?
a) Att bygga in tillbörlig aktsamhet i styrning, strategi och affärsmodell	ESRS 2, GOV-1 sida 32–33, 41	Människor och Miljö
	ESRS 2, GOV-2 sida 41	Människor och Miljö
	ESRS 2, GOV-3 sida 41	Människor och Miljö
	ESRS 2, GOV-5 sida 41	Människor och Miljö
	ESRS 2 SBM-1 sida 42	Människor och Miljö
	ESRS 2 SBM 3 sida 47–48	Människor och Miljö
	ESRS 2 SBM 3 E1 sida 50	Miljö
	ESRS 2 SBM 3 E3 sida 65	Miljö
	ESRS 2 SBM 3 E5 sida 68	Miljö
	ESRS 2 SBM 3 S1 sida 80, 87	Människor
	ESRS 2 SBM 3 S2 sida 94	Människor
	ESRS 2 SBM 3 S4 sida 99	Människor
b) Att samarbeta med berörda intressenter i alla huvudstegen i tillbörlig aktsamhet	ESRS 2, GOV-2 sida 41	Människor och Miljö
	ESRS 2 SBM-2 sida 42	Människor och Miljö
	ESRS 2 IRO-1 sida 44–46	Människor och Miljö
	E1-2 sida 51	Miljö
	E3-1 sida 65	Miljö
	E5-1 sida 68	Miljö
	S1-1 sida 82, 88	Människor
	S1-2, S1-3 sida 82	Människor
	S2-1 sida 95	Människor
	S2-2 sida 95	Människor
	S2-3 sida 97	Människor
	S4-1, S4-2 sida 100	Människor
	S4-3 sida 101	Människor
c) Att identifiera och bedöma negativa inverkningar	ESRS 2 IRO-1 sida 44–46	Människor och Miljö
	ESRS 2 SBM 3 sida 47–48	Människor och Miljö
	ESRS 2 SBM 3 E1 sida 50	Miljö
	ESRS 2 SBM 3 E3 sida 65	Miljö
	ESRS 2 SBM 3 E5 sida 68	Miljö
	ESRS 2 SBM 3 S1 sida 80, 87	Människor
	ESRS 2 SBM 3 S2 sida 94	Människor
	ESRS 2 SBM 3 S4 sida 99	Människor
d) Att vidta åtgärder för att behandla dessa negativa inverkningar	IRO-1 sida 44–46	Människor och Miljö
	E1-1 sida 49	Miljö
	E1-3 sida 52	Miljö
	E3-2 sida 66	Miljö
	E5-2 sida 69	Miljö
	S1-4 sida 83, 88	Människor
	S2-4 sida 97	Människor
	S4-4 sida 101	Människor
e) Att följa upp hur ändamålsenliga dessa insatser är och kommunicera det	E1-4 sida 56	Miljö
	E1-5 sida 58	Miljö
	E1-6 sida 61	Miljö
	E1-7 sida 62	Miljö
	E1-8 sida 62	Miljö
	E1-9 sida 62	Miljö
	E3-3 sida 66	Miljö
	E3-4 sida 66	Miljö
	E5-3 sida 70	Miljö
	S1-5 sida 84, 90	Människor
	S1-6 sida 84	Människor
	S1-7 sida 85	Människor
	S1-8 sida 85	Människor
	S1-9 sida 90	Människor
	S1-13 sida 90	Människor
	S1-14 sida 85	Människor
	S1-15 sida 86	Människor
	S1-16 sida 91	Människor
	S1-17 sida 91	Människor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

ESRS2 IRO-2 Innehållsförteckning för upplysningskrav enligt ESRS

Lista över väsentliga upplysningskrav	Sidnummer
ESRS 2 – Allmänna upplysningar	40
BP-1 Allmän grund för utarbetandet av hållbarhetsredovisningen	40
BP-2 Upplysningar med avseende på särskilda omständigheter	40
GOV–1 Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll	32–33
GOV-2 Information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan	41
GOV-3 Integrering av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem	41
GOV-4 Rapport om tillbörlig aktsamhet	112
GOV-5 Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering	41
SBM-1 Strategi, affärsmodell och värdekedja	42
SBM-2 Intressenters intressen och synpunkter	43
SBM-3 Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	47–48, 50, 65, 68, 80, 87, 94, 99, 104

Lista över väsentliga upplysningskrav	Sidnummer
IRO-1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga inverkningar, risker och möjligheter	44–46
IRO-2 Upplysningskrav i ESRS-standarder som omfattas av företagets hållbarhetsredovisning	113
E1 – Klimatförändringar	49
ESRS 2 GOV-3-E1 Integrering av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem	41
E1-1 Omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna	49
ESRS 2 SBM-3-E1 Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	47
ESRS 2 IRO-1-E-1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga klimatrelaterade inverkningar, risker och möjligheter	44
E1-2 Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna	51
E1-3 Åtgärder och resurser med avseende på klimatförändringspolicyer	52
E1-4 Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna	56

Lista över väsentliga upplysningskrav	Sidnummer
E1-5 Energiförbrukning och energimix	58–60
E1-6 Bruttoväxthusgasutsläpp inom Scope 1, 2, 3 och totala växthusgasutsläpp	61
E1-7 Växthusgasupptag och begränsningsprojekt för växthusgaser som finansieras genom koldioxidkrediter	62
E1-8 Internt system för koldioxidprissättning	62
E3 – Vatten och marina resurser	65
ESRS 2 SBM-3-E3 Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	65
ESRS 2 IRO-1-E3 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga inverkningar, risker och möjligheter relaterade till vattenresurser och marina resurser	44
E3-1 Policyer för vattenresurser och marina resurser	66
E3-2 Åtgärder och resurser för vattenresurser och marina resurser	66
E3-3 Mål för vattenresurser och marina resurser	66
E3-4 Vattenförbrukning	66

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502926

Lista över väsentliga upplysningskrav	Sidnummer
E5 – Resursanvändning och cirkulär ekonomi	69
ESRS 2 SBM-3-E5 Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	47
ESRS 2 IRO-1-E5 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga inverkningar, risker och möjligheter avseende resursanvändning och cirkulär ekonomi	44
E5-1 Policyer för resursanvändning och cirkulär ekonomi	69
E5-2 Åtgärder och resurser för resursanvändning och cirkulär ekonomi	69
E5-3 Mål för resursanvändning och cirkulär ekonomi	70
S1 – Den egna arbetskraften	80
ESRS 2 SBM-2-S1 Intressenters intressen och synpunkter	43
ESRS 2 SBM-3-S1 Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	87, 94
S1-1 Policyer för den egna arbetskraften	82, 88
S1-2 Rutiner för kontakter med den egna arbetskraften och arbetstagarrepresentanter angående inverkningar	82

Lista över väsentliga upplysningskrav	Sidnummer
S1-3 Rutiner för att gottgöra för negativa inverkningar och kanaler genom vilka de egna arbetstagarna kan uppmärksamma problem	82
S1-4 Åtgärder avseende väsentliga inverkningar på den egna arbetskraften, och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller den egna arbetskraften, och dessa åtgärders ändamålsenlighet	83
S1-5 Mål för hur väsentliga negativa inverkningar ska hanteras, positiva inverkningar stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras	84
S1-6 Uppgifter om företagets anställda	84
S1-7 Uppgifter om icke-anställda i företagets egna arbetskraft	85
S1-8 Kollektivavtalstäckning och social dialog	85
S1-9 Mått för mångfald	90
S1-13 Mått för utbildning och kompetensutveckling	90
S1-14 Mått för arbetsmiljö	85
S1-15 Mått för balans mellan arbete och privatliv	86
S1-16 Ersättningsmått (löneskillnader och total ersättning)	91
S1-17 Incidenter, anmälningar och allvarliga inverkningar på mänskliga rättigheter	91

Lista över väsentliga upplysningskrav	Sidnummer
S2 – Arbetstagare i värdekedjan	94
ESRS 2 SBM-2-S2 Intressenters intressen och synpunkter	43
ESRS 2 SBM-3-S2 Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	47–48
S2-1 Policyer för arbetstagare i värdekedjan	95
S2-2 Rutiner för kontakter med arbetstagare i värdekedjan angående inverkningar	95
S2-3 Rutiner för att gottgöra för negativa inverkningar och kanaler genom vilka arbetstagare i värdekedjan kan uppmärksamma problem	97
S2-4 Åtgärder avseende väsentliga inverkningar på arbetstagare i värdekedjan, och sätt att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna vad gäller arbetstagare i värdekedjan, och dessa åtgärders ändamålsenlighet	97
S2-5 Mål för hur väsentliga negativa inverkningar ska hanteras, positiva inverkningar stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras	98

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A184117A90C4F3592E9F171BBAA2909

Lista över väsentliga upplysningskrav	Sidnummer
S4 – Konsumenter och slutanvändare	99
ESRS 2 SBM-2-S4 Intressenters intressen och synpunkter	43
ESRS 2 SBM-3-S4 Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	47–48
S4-1 Policyer för konsumenter och slutanvändare	100
S4-2 Rutiner för kontakter med konsumenter och slutanvändare angående inverkningar	100
S4-3 Rutiner för att gottgöra för negativa inverkningar och kanaler genom vilka konsumenter och slutanvändare kan uppmärksamma problem	101
S4-4 Åtgärder avseende väsentliga inverkningar för konsumenter och slutanvändare och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller konsumenter och slutanvändare, och dessa åtgärders ändamålsenlighet	101
S4-5 Mål för hur väsentliga negativa inverkningar ska hanteras, positiva inverkningar stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras	102

Lista över väsentliga upplysningskrav	Sidnummer
G1 – Ansvarsfullt företagande	104
ESRS 2 SBM-3-G1 Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	47–48
ESRS 2 GOV-1-G1 Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll	106
ESRS 2 IRO-1-G1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga inverkningar, risker och möjligheter	44–46
G1-1 Policyer för ansvarsfullt företagande och företagskultur	106
G1-3 Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor	107
G1-4 Fall av korruption och mutor	109
G1-5 Politiskt inflytande och lobbyverksamhet	109

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502927

Policyramverk

Bolaget har som del av sin roll som kapitalförvaltare upprättat och implementerat ett policyramverk i Heimstaden Bostad, närmare beskrivet nedan. Då arbete som kapitalförvaltare för Heimstaden Bostad AB utgör en signifikant del av Bolagets verksamhet, applicerar relevanta delar av policyramverket på Bolaget och är integrerat i hur Bolaget och dess anställda arbetar.

Bolagets policyramverk genomgår regelbunden översyn och uppdateras vid behov, och omfattar femton policyområden, tillsammans med uppförandekoden och affärsplanen. Ramverket är tillgängligt för alla anställda på Bolagets intranät, där de dokument som är markerade med * även finns tillgängliga på Bolagets externa hemsidor. Varje policyområde har en utsedd Policyägare, som är en CxO eller direktör i ledningen, samt en lokal Policyägare i varje land.

Bolagets policyramverk består av följande styrdokument (i slumpmässig ordning):

Policyramverk våra styrdokument (G1-1)	Koncernpolicyägare	Godkänns av	Senaste uppdatering	Nästa uppdatering
Code of Conduct* (Uppförandekod) motsvarar de regler och grundprinciper som sätter standarden för Bolagets agerande och finns tillgänglig på lokala språk i alla Bolagets länder.	Styrelsen	Styrelsen	2024	2026
Business Plan (affärsplan) beskriver investeringar, visioner för förvärv, projekt, geografiska marknader och avkastningsprofiler, inklusive Bolagets strategi för hyresintäktsökning och renoveringar. Under 2023 presenterades och implementerades godkännandematriser på både grupp- och landsnivå för att specificera behörighetsnivåerna för att få utföra uppgifter.	Chief Executive Officer	Styrelsen	2022	2024
Financial Policy (finanspolicy) fastställer företagets finansiella standarder.	Co-CEO/Chief Investment Officer	Styrelsen	2023	2025
Sustainability Policy* (hållbarhetspolicy) säkerställer högkvalitativa, integrerade och samordnade hållbarhetsinsatser i hela organisationen, och främjar engagemang och delaktighet för att uppnå uppsatta mål och främja Bolagets övergripande mål att bidra till samhället.	Chief Asset Management and Sustainability Officer	Styrelsen	2024	2026
Investment/CapEx Policy syftar till att minska investeringsrisker och förbättra avkastningen på kapitalutgifter.	Chief Asset Management and Sustainability Officer	Co-CEO's	2023	2025
Brand & Communications Policy fastställer Bolagets externa och interna kommunikation, varumärken, marknadsförings- och public affairs-strategier och -aktiviteter.	Director Brand & Communications	Co-CEO's	2024	2026
Risk Policy etablerar ett omfattande riskhanteringsprogram med syfte att optimera balansen mellan risk och avkastning över en bredd av potentiella affärsrisker.	Chief Legal Officer/ Director GRC	Co-CEO's	2023	2025
Anti-Corruption Policy beskriver åtagandet att upprätthålla högsta integritetsstandard, transparens och etiskt affärsagerande, och vägleder initiativ för att säkerställa ärlighet och ansvarstagande.	Chief Legal Officer/ Director GRC	Co-CEO's	2024	2026
Whistleblower Policy (visselblåsarpolicy) säkerställer Bolagets transparens och regelefterlevnad genom att underlätta rapportering av oegentligheter i enlighet med lagkrav.	Chief People & Culture Officer	Co-CEO's	2023	2025
Cyber/IT Security Policy beskriver skyddsåtgärder, användarförväntningar och ansvar för att skydda information baserat på industristandarder för säkerhet för att skydda kunder, anställda och tillgångar.	Group Director Global IT	Co-CEO's	2024	2026
Business Partner Policy, Procurement Manual and Business Partner Principles* följer FN:s Global Compact-principer om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption och är obligatoriska för alla affärspartners/tredje parter.	Chief Asset Management and Sustainability Officer	Co-CEO's	2024	2026
People & Culture Policy strävar efter att skapa och upprätthålla en vänlig arbetsplats som återspeglar Bolagets värderingar: Dare, Care, Share. Behandlar också frågor rörande mångfald, inkludering och tillhörighet (Diversity, Inclusion and Belonging).	Chief People & Culture Officer	Co-CEO's	2022	2025
Investment Policy beskriver investeringsmandatet i enlighet med affärsplanen och principerna för vår investeringsstrategi i förhållande till förvärv och avyttringar.	Co-CEO/Chief Investment Officer	Co-CEO's	2024	2026
Tax Policy* beskriver de principer och riktlinjer som styr Bolagets tillvägagångssätt för skatteefterlevnad och -hantering.	Chief Financial Officer	Co-CEO's	2024	2026
Privacy Policy minskar integritetsrisker genom att etablera en enhetlig uppsättning krav över alla länder, vilket säkerställer ansvarstagande och efterlevnad av integritets-/GDPR-standarder i företaget.	Chief Legal Officer	Co-CEO's	2024	2026
Insider Policy säkerställer korrekt och ansvarsfull hantering av insiderinformation och reglerar anställdas handel i företagets noterade instrument.	Chief Legal Officer	Co-CEO's	2023	2025
Operational Policy säkerställer högkvalitativ och samordnad verksamhet med fokus på att öka effektivitet och transparens i hela organisationen.	Co-CEO/ Chief Operating Officer	Co-CEO's	2025	2027

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Finansiell information

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502928

Koncernredovisning och noter

Koncernens rapport över totalresultat 119
Koncernens balansräkning 120
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital 121
Koncernens kassaflödesanalys 122
Koncernens redovisningsprinciper och noter 123
1. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper 123
1.1 Allmän information om bolaget 123
1.2 Övergripande redovisningsprinciper 123
1.3 Väsentliga uppskattningar 125
1.4 Väsentliga bedömningar 125
1.5 Klimatrisker 125
1.6 Nya och ändrade redovisningsprinciper och upplysningar 126
2. Intäkter och kostnader 127
2.1 Segmentredovisning 127
2.2 Hyresintäkter och serviceintäkter som betalas av hyresgäster 130
2.3 Fastighetskostnader 132
2.4 Övriga rörelseintäkter 132
2.5 Övriga rörelsekostnader 132
2.6 Ersättning till anställda och ledande befattningshavare 133
2.7 Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter 135
2.8 Värdeförändring finansiella derivatinstrument 135
2.9 Finansiella intäkter och kostnader 136
2.10 Inkomstskatt 136
2.11 Övrigt totalresultat 137
3. Anläggningstillgångar 138
3.1 Förvaltningsfastigheter 138
3.2 Goodwill och immateriella tillgångar 144
3.3 Maskiner och inventarier 146
3.4 Andelar i intressebolag och joint ventures 147
3.5 Övriga finansiella anläggningstillgångar 150
4. Omsättningstillgångar 151
4.1 Exploateringsfastigheter 151
4.2 Hyres- och kundfordringar 151
4.3 Övriga omsättningstillgångar 152
4.4 Förutbetalda kostnader 152
4.5 Likvida medel 152
4.6 Övriga justeringar i kassaflödesanalys 152
5. Eget kapital 153
6. Kapitalstruktur och finansiella poster 155
6.1 Finansiella instrument 155
6.2 Kapitalstruktur 158
6.3 Finansiella risker 158
6.4 Räntebärande skulder 160
6.5 Leasing 164
7. Övriga skulder 165
7.1 Uppskjuten skatt 165
7.2 Övriga skulder 166
7.3 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 166
8. Övriga upplysningar 167
8.1 Upplysningar om närstående 167
8.2 Ställda säkerheter 167
8.3 Eventualförpliktelser och åtaganden 167
8.4 Händelser efter rapporteringsperiodens slut 168

Moderbolagets finansiella rapporter och noter

Moderbolagets rapport över totalresultat 169
Moderbolagets balansräkning 170
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital 171
Moderbolagets kassaflödesanalys 172
Moderbolagets redovisningsprinciper och noter 173
1. Redovisningsprinciper 173
2. Intäkter och kostnader 174
3. Tillgångar 176
4. Eget kapital 177
5. Kapitalstruktur och finansiella poster 178
6. Övriga skulder 179
7. Övriga upplysningar 179

Förslag till vinstdisposition och underskrifter 181
Revisionsberättelse 182
Kvartalsmässig finansiell information 187

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Koncernens rapport över totalresultat

miljoner SEK	Not	2024	2023
Hyresintäkter	2.1, 2.2	15 919	15 253
Serviceintäkter som betalas av hyresgäster	2.1, 2.2	1 712	1 750
Fastighetskostnader	2.1, 2.3, 2.6	-6 443	-6 726
Driftsnetto		11 188	10 278
Centrala administrationskostnader	8.1	-621	-677
Övriga rörelseintäkter	2.4	98	302
Övriga rörelsekostnader	2.5	-591	-467
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	2.7	1 687	235
Resultat före justeringar av verkligt värde		11 761	9 670
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	2.1, 3.1	8 554	-31 081
Värdeförändring på exploateringsfastigheter	2.1, 4.1	-707	25
Rörelseresultat		19 608	-21 386
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	3.4	-44	-864
Nedskrivning av goodwill	3.2	–	-1 058
Ränteintäkter	2.9	239	384
Räntekostnader	2.9	-6 554	-5 759
Valutakursdifferenser netto	2.9	-2 038	387
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	2.8	-615	-1 173
Övriga finansiella poster	6.1	-192	461
Resultat före skatt		10 403	-29 008

miljoner SEK	Not	2024	2023
Inkomstskatt	2.10	-2,781	3,708
Periodens resultat		7 621	-25 300
Avyttring av affärsenhet[1]	8.1	–	-256
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferenser	2.11	3 461	-1 799
Periodens totalresultat		11 082	-27 355
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		2 763	-15 171
Innehav utan bestämmande inflytande		4 858	-10 386
Periodens totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		4 654	-16 477
Moderbolagets preferensaktieägare		121	117
Innehav utan bestämmande inflytande		6 307	-10 995

[1] *Avvecklad verksamhet*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502929

Koncernens balansräkning

miljoner SEK	Not	31 december 2024	31 december 2023
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	2.1, 3.1	335 422	320 607
Goodwill och immateriella tillgångar	3.2	16 223	15 893
Maskiner och inventarier	3.3, 6.5	313	346
Investeringar i intressebolag och joint ventures	3.4	8 957	8 702
Finansiella derivatinstrument	6.1	57	34
Uppskjutna skattefordringar	7.1	1 125	1 081
Övriga finansiella anläggningstillgångar	3.5	957	3 528
Summa anläggningstillgångar		363 054	350 190
Exploateringsfastigheter	2.1, 4.1	896	538
Hyres- och kundfordringar	4.2	243	229
Övriga omsättningstillgångar	4.3	1 633	1 637
Finansiella derivatinstrument	6.1	8	464
Förskottsbetalningar	4.4	873	1 165
Likvida medel	4.5	4 547	12 492
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning	3.1	2 163	294
Summa omsättningstillgångar		10 363	16 817
SUMMA TILLGÅNGAR		373 416	367 008

miljoner SEK	Not	31 december 2024	31 december 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		95	95
Övrigt tillskjutet kapital		7 504	7 504
Hybridobligationer		7 374	7 374
Valutaomräkningsreserv		8 825	6 812
Balanserade vinstmedel		7 275	4 828
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5	31 074	26 614
Innehav utan bestämmande inflytande	5	116 730	111 317
Summa eget kapital	5	147 803	137 929
Räntebärande skulder	6.1, 6.3, 6.4	181 466	181 535
Leasingskulder	6.5	1 307	1 098
Finansiella derivatinstrument	6.1	632	481
Uppskjutna skatteskulder	7.1	21 856	19 729
Övriga finansiella skulder		1 907	1 663
Summa långfristiga skulder		207 168	204 505
Räntebärande skulder	6.4	13 462	19 898
Leasingskulder	6.5	64	88
Leverantörsskulder		669	800
Övriga skulder	7.2	1 748	892
Finansiella derivatinstrument	6.1	28	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7.3	2 474	2 896
Summa kortfristiga skulder		18 445	24 574
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		373 416	367 008

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

miljoner SEK	Not	Aktiekapital	Övrigt kapital	Hybridobligationer	Valutaomräknings reserv	Balanserade vinstmedel	Hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2023-01-01		95	7 504	7 374	8 001	21 124	44 098	124 711	168 808
Periodens resultat		–	–	–	–	-15 798	-15 798	-10 386	-26 184
Valutakursdifferenser	2.11	–	–	–	-1 189	–	-1 189	-609	-1 799
Totalresultat		–	–	–	-1 189	-15 798	-16 987	-10 995	-27 982
Nyemission		–	–	–	–	–	–	1 942	1 942
Emissionskostnad		–	–	–	–	–	–	-6	-6
Återköp av hybridobligationer		–	–	–	–	8	8	-71	-63
Kupongkostnad på hybridobligationer		–	–	627	–	–	627	–	627
Kupongbetalning på hybridobligationer		–	–	-627	–	–	-627	–	-627
Utdelning		–	–	–	–	-1 617	-1 617	-5 724	-7 342
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande		–	–	–	–	1 112	1 112	1 461	2 573
Summa transaktioner med bolagets ägare		–	–	–	–	-497	-497	-2 399	-2 896
Eget kapital, 2023-12-31	5	95	7 504	7 374	6 812	4 828	26 614	111 317	137 929
Ingående balans 2024-01-01		95	7 504	7 374	6 812	4 828	26 614	111 317	137 929
Periodens resultat		–	–	–	–	2 763	2 763	4 858	7 621
Omräkningsdifferenser	2.11	–	–	–	2 013	–	2 013	1 448	3 461
Totalresultat		–	–	–	2 013	2 763	4 776	6 306	11 082
Utdelning		–	–	–	–	-59	-59	–	-59
Emission av hybridobligationer		–	–	–	–	–	–	5 743	5 743
Emissionskostnad		–	–	–	–	–	–	-61	-61
Återköp av hybridobligationer		–	–	–	–	–	–	-5 334	-5 334
Valutaomräkning vid återköp av hybridobligationer		–	–	–	–	–	–	-444	-444
Kupongkostnad på hybridobligationer		–	–	272	–	-272	–	–	–
Kupongbetalning på hybridobligationer		–	–	-272	–	–	-272	-796	-1 068
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande		–	–	–	–	14	14	–	14
Summa transaktioner med bolagets ägare		–	–	–	–	-316	-316	-893	-1 209
Eget kapital, 2024-12-31	5	95	7 504	7 374	8 825	7 275	31 074	116 730	147 803

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502930

Koncernens kassaflödesanalys

miljoner SEK	Not	2024	2023[1]
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt		10 403	-29 008
Justeringar för avstämning av resultat före skatt mot nettokassaflöden:			
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	3.1	-8 554	31 081
Värdeförändring på exploateringsfastigheter	4.1	707	-25
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	2.8	615	1 173
Ränteintäkter	2.9	-238	-384
Räntekostnader	2.9	6 554	5 760
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	3.4	44	864
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	2.7	-1 687	-235
Övriga justeringar	4.6	2 265	-195
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/minskning(+) av hyresfordringar och övriga fordringar		-494	-216
Ökning(-)/minskning(+) av leverantörsskulder och övriga skulder		247	-1 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 863	7 396
Betald ränta uppgår till		-6 640	-5 722
Erhållen ränta uppgår till		235	384
Betald inkomstskatt		-514	-940
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		2 944	1 118

miljoner SEK	Not	2024	2023[1]
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-538	-2 173
Likvid efter direkta transaktionskostnader från försäljning av fastigheter	2.7	7 068	2 622
Likvid efter direkta transaktionskostnader från försäljning av fastigheter från portföljförsäljning	2.7	1 040	–
Försäljning av affärsenhet	8.1	686	1 492
Investeringar i förvaltnings- och exploateringsfastigheter	3.1, 4.1	-5 663	-8 432
Erlagd handpenning för avtalade förvärv		–	322
Investeringar i intressebolag och joint ventures	3.4, 3.5	92	807
Förvärv av maskiner och inventarier		-24	-68
Förvärv av immateriella tillgångar		-56	-59
Övriga kassaflöden från investeringsverksamheten		153	-627
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten		2 758	-6 114
Finansieringsverksamheten			
Likvid från emission av räntebärande skulder	6.4	35 392	35 596
Återbetalning av räntebärande skulder	6.4	-47 693	-29 610
Utbetald utdelning	5	-59	-5 094
Likvid från innehav utan bestämmande inflytande	5	14	7 045
Likvid från emission av hybridkapital		5 743	–
Återköp av hybridobligationer	5	-5 759	-58
Kuponger på hybridobligationer		-1 345	-1 468
Emissionskostnad		–	-6
Avveckling av finansiella derivatinstrument		–	176
Övriga kassaflöden från finansieringsverksamheten		147	-567
Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten		-13 559	6 013
Nettoförändringar i likvida medel		-7 858	1 016
Likvida medel vid periodens början		12 492	11 322
Valutakursförändring i likvida medel		-87	153
Likvida medel vid periodens slut		4 546	12 492

[1] *Jämförelsetalen har justerats, se Not 1.2*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Koncernens redovisningsprinciper och noter

1. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper

1.1 Allmän information om bolaget

Heimstaden AB (publ), org.nr 556670-0455, är ett svenskt aktiebolag med säte i Malmö, på Carl Gustafs Väg 1, 217 42 Malmö. Heimstaden verksamhet består av att äga, utveckla och förvalta sfastigheter.

Den yttersta moderbolaget till Heimstaden AB är Fredensborg AS, ett företag med säte i Norge. Fredensborg AS är majoritetsägare i Heimstaden AB.

1.2 Övergripande redovisningsprinciper

Grund för upprättande
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med av EU antagna IFRS® redovisningsstandarder. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Kollegiet för svensk bolagsstyrnings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Denna avsnitt ger en sammanfattning av väsentlig information om redovisningsprinciper vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Detta avsnitt måste läsas i samband med de specifika noterna som också inkluderar väsentlig information om redovisningsprinciper.

Koncernredovisningen godkändes av styrelsen den 27 februari 2025 och kommer att föreslås för fastställande på årsstämman den 3 april 2025.

Koncernens finansiella rapporter redovisas i SEK, som också är koncernens funktionella valuta, och avrundas till närmaste miljon. På grund av avrundningar kanske summeringar och procenttal som redovisas i de finansiella rapporterna inte alltid går jämnt upp med de summor som redovisas. Om inte annat uttryckligen anges avser jämförande information motsvarande period föregående år.

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

Konsolidering
Heimstaden kontrollerar ett dotterbolag när det exponeras för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i dotterbolaget och genom sitt inflytande över dotterbolaget kan påverka nivån på denna avkastning. I allmänhet förutsätts det att en majoritet av rösträtterna leder till kontroll. Dotterbolag konsolideras helt från det datum då kontrollen överförs till Heimstaden och avkonsolideras från det datum då kontrollen upphör. Alla koncernens dotterbolag har 31 december som räkenskapsår. Nyligen förvärvade företag som har ett annat räkenskapsår ändras för att anpassas till koncernen vid första möjliga tillfälle. Dotterbolagens redovisningsprinciper ändras vid behov för att säkerställa konsekvent användande.

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

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

Intressebolag och joint ventures är investeringar där Heimstaden har betydande inflytande eller gemensam kontroll. Investeringarna redovisas enligt kapitalandelsmetoden i de konsoliderade finansiella rapporterna.

När Heimstaden upphör att he bestämmande inflytande tas de hänförliga tillgångarna, skulderna, innehav utan bestämmande inflytande och övriga komponenter i eget kapital bort från balansräkningen. Vid försäljning av en tillgång redovisas eventuell vinst eller förlust som realiserat resultat från försäljning av fastigheter i rapport över totalresultat. Om avyttringen uppfyller kriterierna för en avvecklad verksamhet redovisas resultatet av avyttringen separat under avyttring av affärsenhet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502931

Eventuella kvarvarande andelar i företaget omvärderas till verkligt värde vid den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Verkligt värde är det initialt redovisade värdet i syfte att därefter redovisa den ägarandelen som intressebolag, joint venture eller finansiell tillgång. Förändringen i redovisat värde redovisas i rapport över totalresultat.

Vid avyttring av en utländsk verksamhet omklassificeras komponenten för övrigt totalresultat som hänför sig till den utländska verksamheten till rapport över totalresultat.

Tillgångsförvärv och rörelseförvärv

När ett fastighetsförvärv görs, antingen genom förvärv av ett dotterbolag eller på annat sätt, gör ledningen en bedömning av substansen av tillgångarna och de relevanta aktiviteterna i det förvärvade bolaget för att avgöra om förvärvet utgör ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. I de flesta fall utförs ett frivilligt "koncentrationstest". Om hela det verkliga värdet av de förvärvade bruttotillgångarna i allt väsentligt kan hänföras till en tillgång eller en grupp av liknande tillgångar utgör förvärvet ett tillgångsförvärv. Ytterligare bedömning görs av ledningen om koncentrationstestet inte entydigt visar att det är ett tillgångsförvärv

Rörelseförvärv

Heimstaden identifierar ett rörelseförvärv när den förvärvade uppsättningen aktiviteter och tillgångar inkluderar indata och en väsentlig process som tillsammans väsentligt bidrar till förmågan att skapa utdata. Heimstaden tillämpar förvärvsmetoden om det erhåller bestämmande inflytande.

Goodwill som uppkommer genom förvärv värderas initialt till anskaffningsvärde (som överstiger summan av den överförda ersättningen och det belopp som redovisas för innehav utan bestämmande inflytande och eventuell tidigare ränta som innehas över förvärvade nettotillgångar och övertagna skulder). Efter första redovisningen värderas goodwill till anskaffningsvärde minus eventuella ackumulerade nedskrivningar. Se Not 3.2 för detaljerade redovisningsprinciper avseende goodwill.

Tillgångsförvärv

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

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

Utländsk valuta

Koncernen fastställer den funktionella valutan för varje enskilt företag, och poster som ingår i de finansiella rapporterna för varje enskilt företag redovisas utifrån den funktionella valutan.

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

Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Vinster och förluster vid valutakursomräkning av monetära tillgångar och skulder redovisas på raden valutakursdifferenser i koncernens rapport över totalresultat. Icke-monetära poster som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som råder på transaktionsdagen.

Koncernens konsoliderade finansiella rapporter presenteras i svenska kronor, vilket också är moderbolagets funktionella valuta. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas via övrigt totalresultat.

Kassaflödesanalys

assaflödesanalyser har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamhet.

Likvid från försäljning av fastigheter från privatisering redovisas som löpande verksamhet och intäkterna från portföljförsäljningar redovisas som investeringsverksamhet i kassaflödesanalysen. Jämförelsetalen i kassaflödesanalysen har ändrats i enlighet med detta.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

1.3 Väsentliga uppskattningar

Upprättandet av koncernens finansiella rapporter kräver att företagsledningen gör uppskattningar och antaganden som påverkar koncernens rapport över totalresultat, balansräkningen och tillhörande upplysningar. Nedan presenteras koncernens väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och deras beskaffenhet.

Osäkerhet i dessa antaganden och uppskattningar kan leda till utfall som kräver en väsentlig justering av det redovisade värdet för tillgångar eller skulder som påverkas i framtida perioder. Heimstaden har baserat sina antaganden och uppskattningar på parametrar som var tillgängliga vid tidpunkten för upprättandet av koncernredovisningen. Osäkerhet i dessa antaganden och uppskattningar kan uppstå på grund av marknadsförändringar eller uppkomna omständigheter som ligger utanför koncernens kontroll. I sådana fall justeras beloppen i fråga framåtriktat.

Uppskattning av verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Heimstaden värderar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde, med förändringar redovisade i posten värdeförändring på förvaltningsfastigheter i rapport över totalresultat. Värderingar inhämtas från oberoende värderingsspecialister.

Osäkerheten i uppskattningen härrör från värderingsmetoden och icke observerbara indata. De antaganden som använts för att komma fram till det verkliga värdet är känsliga.

Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms normalt ligga i intervallet +/- 5 procent och ska ses som den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar. För Heimstaden skulle ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent kunna resultera i en värdeförändring på förvaltningsfastigheter om +/- 16 771 SEK miljoner, motsvarande ett intervall för förvaltningsfastigheter i rapporten över finansiell ställning om 318 652–352 194 SEK miljoner.

Ledningen bedömer noggrannheten och rimligheten av de värden som tillhandahålls av tredje part innan de antas, samt i förhållande till värderingen av tillgångar under konstruktion eller ombyggnad där interna antaganden om kringkostnader och marginalavdrag krävs. De viktigaste antagandena som använts för att fastställa förvaltningsfastigheternas verkliga värde samt känslighetsanalyser framgår av Not 3.1.

Nedskrivningsprövning av goodwill

Varje år och när indikationer på nedskrivningsbehov föreligger prövar Heimstaden om något nedskrivningsbehov föreligger för goodwill. Återvinningsbara belopp för kassagenererande enheter har fastställts genom beräkning av nyttjandevärde och uppskattas med hjälp av en DCF-modell (Discounted Cash Flow).

Osäkerheten i uppskattningarna härrör från antaganden om framtida kassaflöden, tillväxttakt och diskonteringsränta.

Återvinningsvärdet är känsligt för den diskonteringsränta som används för DCF-modellen samt de förväntade framtida kassaflöden och tillväxttakter som används. För dessa beräkningar tillämpar ledningen uppskattningar relaterade till huvudantaganden. De huvudantaganden som använts för att fastställa återvinningsvärdet för de olika kassagenererande enheterna, inklusive en känslighetsanalys, redovisas och förklaras i Not 3.2.

1.4 Väsentliga bedömningar

Vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper har företagsledningen gjort följande bedömningar, vilka anses ha den största betydelsen för beloppen i koncernredovisningen.

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning

Förvaltningsfastigheter klassificeras som tillgångar som innehas för försäljning när tillgången är tillgänglig för omedelbar försäljning, det finns ett åtagande att hitta en köpare och försäljningen är högst sannolik inom ett år. Ledningen har gjort bedömningen att ovanstående kriterier är uppfyllda vid tidpunkten för ovillkorligt undertecknande av försäljningsavtalet. Dessa tillgångar klassificeras i balansräkningen som omsättningstillgångar. Se Not 3.1 för detaljer om tillgångar som innehas för försäljning

Klassificering av hybridobligationer

Ledningens bedömning av klassificeringen av hybridobligationer som eget kapital baseras på beskaffenheten hos instrumentets avtalsenliga förpliktelse.

Det finns inte någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att betala kontanter eller någon annan finansiell tillgång. Det finns inte heller några andra omständigheter som tyder på att avtalet kommer att regleras med kontanter eller andra finansiella tillgångar. Heimstaden har rätt att skjuta upp utbetalningar avseende ränta på obestämd tid förutsatt att hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid och hybridobligationen är efterställd samtliga andra fordringsägare. Se Not 5 för ytterligare information om redovisningsprinciper för hybridobligationer.

1.5 Klimatrisker

Koncernen beaktar klimatrelaterade frågor i uppskattningar och antaganden, där det är lämpligt. Denna bedömning inkluderar ett brett spektrum av möjliga effekter på koncernen på grund av både fysiska och övergångsrelaterade risker. Även om koncernen tror att dess affärsmodell fortfarande kommer att vara livskraftig efter övergången till en ekonomi med låga koldioxidutsläpp, beaktas klimatrelaterade frågor i uppskattningar och antaganden som ligger till grund för nedskrivningsbedömningar och värderingar till verkligt värde, bland annat, i de finansiella rapporterna. Trots att klimatrelaterade risker för närvarande kanske inte påverkar värdering väsentligt, övervakar koncernen noga relevanta förändringar och utvecklingar, inklusive ny klimatrelaterad lagstiftning. De poster och överväganden som är mest direkt påverkade av klimatrelaterade frågor är:

- Den externa värderingen av förvaltningsfastigheter som redovisas i Not 3.1 beaktar miljörisker, sociala risker och bolagsstyrningsrisker vid beräkning av förvaltningsfastigheternas verkliga värde. Även om koncernen anser att den för närvarande inte är exponerad för betydande miljörisker, förväntar den sig att investerare i sina överväganden kan ta hänsyn till effekterna av sociala risker och bolagsstyrningsrisker, såsom ökande krav på energieffektivitet till följd av klimatrelaterad lagstiftning och hyresgästernas

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A1B417A90C...

2025082502932

ökande efterfrågan på förvaltningsfastigheter med låga utsläpp.
- Koncernens bedömning av nyttjandevärdet för goodwill som redovisas i Not 3.2 återspeglar övergångsrisker, såsom klimatrelaterade regleringar och förändringar i efterfrågan. Även om inget enskilt klimatantagande är avgörande för goodwillprövningen 2024, inkluderar koncernens kassaflödesprognoser förväntad efterfrågan på förebyggande av översvämningar och högre kostnader för samhällsservice (inklusive återvinning och avfallshantering).

1.6 Nya och ändrade redovisningsprinciper och upplysningar

Nyligen utgivna redovisningsstandarder, tolkningar och ändringar

Koncernen har för första gången tillämpat vissa standarder och ändringar som träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2024 eller senare. Inga andra standarder, ändringar eller tolkningar som gäller från räkenskapsår som börjar den 1 januari 2024 eller senare än de som beskrivs nedan hade någon väsentlig inverkan på de konsoliderade finansiella rapporterna.

Ändringar av IAS 1: Klassificering av skulder som kortfristiga eller långfristiga

I januari 2020 och oktober 2022 publicerade IASB ändringar av IAS 1 som specificerade kraven för klassificering av skulder som kortfristiga eller långfristiga. Ändringarna förtydligar följande:
- Vad menas med rätten att skjuta upp regleringen?
- Det måste föreligga en uppskjutanderätt vid rapporteringsperiodens slut.
- Klassificeringen påverkas inte av sannolikheten för att ett företag kommer att utnyttja sin uppskjutanderätt.
- Endast om ett inbäddat derivat i ett konvertibelt skuldebrev i sig är ett egetkapitalinstrument skulle villkoren för en skuld inte påverka dess klassificering.

Dessutom krävs att ett företag lämnar upplysning om när en skuld som härrör från ett låneavtal klassificeras som långfristig, och företagets rätt att senarelägga regleringen är beroende av att framtida lånevillkor uppfylls inom tolv månader.

Ändringarna har resulterat i ytterligare upplysningar i Not 6.3, men har inte haft någon inverkan på klassificeringen i koncernredovisningen.

Standarder som utfärdats men ännu inte trätt i kraft

Följande standarder, tolkningar och ändringar av befintliga standarder behöver inte tillämpas för räkenskapsåret 2024. Koncernen har inte tillämpat någon av dessa ändringar i förtid. Ändringar som träder i kraft den 1 januari 2025 (IAS 21) har inte bedömts ha någon väsentlig inverkan vid tillämpning. För alla övriga framtida ändringar överväger koncernen för närvarande vilken inverkan tillämpningen av standarderna, ändringarna och tolkningarna kommer att få på koncernredovisningen.

Relevanta nya standarder, tolkningar och ändringar	Datum för ikraftträdande
Ändringar av IAS 21: Växlingsbarhet saknas	1 januari 2025
Ändringar av IFRS 7 och IFRS 9: Klassificering och värdering av finansiella instrument	1 januari 2026
Ändringar av IFRS 7 och IFRS 9: Kontrakt som hänvisar till naturberoende elektricitet	1 januari 2026
IFRS 18: Presentation och upplysningar i finansiella rapporter	1 januari 2027

Frivilliga ändringar av redovisningsprinciperna

Koncernen har inte tillämpat några frivilliga ändringar av redovisningsprinciper under året.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2. Intäkter och kostnader

2.1 Segmentredovisning

Redovisningsprinciper

Koncernen organiserar och styr sina aktiviteter baserat på de geografiska områden där förvaltningsfastigheterna är belägna, och dessa geografiska områden utgör grunden för definitionen av segment. Heimstaden har identifierat tio rapporterbara segment bestående av de geografiska områdena Sverige, Tyskland, Danmark, Nederländerna, Tjeckien, Norge, Storbritannien, Polen, Finland och Corporate. Island som avyttrades under 2023 är presenterat för jämförelsesyfte. Ledningsgruppen är den högsta verkställande beslutsfattaren och övervakar driftsnetto och förändringar i värdet på förvaltade fastigheter i de identifierade segmenten, medan övriga poster i rapport över totalresultat inte fördelas per segment. Vidare följer ledningen upp värdet på förvaltningsfastigheter i respektive segment. Andra poster allokeras inte per segment i segmentens resultat, tillgångar och skulder. Segmentens räkenskaper inkluderar enbart direkt hänförliga poster och poster som kan allokeras till segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt. Se även Not 3.1 för verkligt värde på förvaltningsfastigheter per segment.

2024

SEK million	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Island	Storbritannien	Polen	Finland	Corporate/Justering[1]	Totalt
Rapport över totalresultat												
Hyresintäkter[2]	4 893	2 840	3 597	1 405	1 797	720	–	211	170	286	-1	15 919
Serviceintäkter som betalas av hyresgäster	90	762	20	–	758	25	–	1	45	12	–	1 712
Summa intäkter	4 983	3 603	3 616	1 405	2 556	745	–	211	215	298	-1	17 631
El, vatten, gas	-872	-456	-128	–	-721	-40	–	-3	-22	-51	4	-2 289
Reparation och underhåll	-177	-171	-134	-87	-153	-49	–	-2	-1	-12	120	-666
Fastighetsskatt	-105	-67	-146	-65	-16	-4	–	–	2	-9	–	-408
Övrigt	-167	-181	-177	-47	-100	-18	–	-7	-6	-18	12	-709
Fastighetsförvaltning	-733	-528	-393	-126	-222	-77	–	-46	-50	-57	-137	-2 370
Summa fastighetskostnader	-2 053	-1 402	-977	-325	-1 212	-188	–	-59	-76	-148	-2	-6 443
Driftsnetto	2 929	2 200	2 639	1 080	1 344	557	–	153	139	150	-3	11 188
Driftsnetto, %	59,9	77,5	73,4	76,9	74,8	77,4	–	72,4	81,4	52,5	–	70,3
Centrala administrationskostnader, ofördelade	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	-621	-621
Övriga intäkter och kostnader, ofördelade	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	-493	-493
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	82	34	520	1 009	25	17	–	–	–	–	–	1 687
Resultat före justeringar av verkligt värde	3 012	2 234	3 159	2 089	1 369	574	–	153	139	150	-1 117	11 761
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	2 106	-813	442	4 121	1 773	18	–	143	751	13	–	8 554
Värdeförändring på exploateringsfastigheter	–	–	–	–	–	-707	–	–	–	–	–	-707
Rörelseresultat	5 117	1 421	3 600	6 210	3 141	-115	–	296	890	163	-1 117	19 608

[1] *Koncernredovisningens segment Corporate består huvudsakligen av omklassificeringar på grund av interna tjänster som tillhandahålls inom länder.*

[2] *Hyresintäkterna från portföljen i Sverige återspeglar hyror inklusive värme och vatten, vilket innebär att merparten av fastighetskostnaderna inte är återvinningsbara mot hyresgästerna.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502933

2023

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Island	Storbritannien	Polen	Finland	Corporate/Justering [1]	Totalt
Rapport över totalresultat												
Hyresintäkter[2]	4 477	2 693	3 539	1 404	1 718	741	248	95	69	268	1	15 253
Serviceintäkter som betalas av hyresgäster	85	934	4	–	663	34	–	–	17	12	-1	1 750
Summa intäkter	4 562	3 628	3 543	1 404	2 381	775	248	95	86	280	–	17 004
El, vatten, gas	-800	-585	-125	–	-636	-60	-11	-4	-8	-49	3	-2 274
Reparation och underhåll	-205	-173	-182	-92	-187	-55	-11	-3	-1	-18	159	-767
Fastighetsskatt	-106	-85	-194	-62	-9	-3	-18	-4	-4	-9	–	-494
Övrigt	-156	-165	-135	-68	-110	-29	-8	-4	-3	-20	9	-689
Fastighetsförvaltning	-710	-547	-482	-131	-229	-72	-34	-38	-29	-59	-170	-2 501
Summa fastighetskostnader	-1 978	-1 554	-1 117	-354	-1 170	-219	-82	-53	-45	-155	2	-6 725
Driftsnetto	2 584	2 074	2 426	1 050	1 211	556	166	42	42	125	2	10 279
Driftsnetto, %	57,7	77,0	68,5	74,8	70,5	75,1	67,0	44,0	60,2	46,8	–	67,4
Centrala administrationskostnader, ofördelade	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	-677	-677
Övriga intäkter och kostnader, ofördelade	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	-166	-166
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	29	–	104	87	15	-1	–	–	–	–	–	235
Resultat före justeringar av verkligt värde	2 613	2 074	2 529	1 137	1 227	555	167	42	42	125	-843	9 671
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	-10 474	-14 511	-4 239	-3 659	1 704	-275	239	367	171	-404	–	-31 081
Värdeförändring på exploateringsfastigheter	–	–	–	–	–	25	–	–	–	–	–	25
Rörelseresultat	-7 861	-12 437	-1 709	-2 522	2 931	305	406	409	212	-279	-843	-21 385

[1] *Koncernredovisningens segment Corporate består huvudsakligen av omklassificeringar på grund av interna tjänster som tillhandahålls inom länder.*

[2] *Hyresintäkterna från portföljen i Sverige återspeglar hyror inklusive värme och vatten, vilket innebär att merparten av fastighetskostnaderna inte är återvinningsbara mot hyresgästerna.*

AVSTÄMNING AV PERIODENS RESULTAT FÖRE SKATT

miljoner SEK	2024	2023
Rörelseresultat	19 608	-21 385
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	-44	-864
Nedskrivning av goodwill	–	-1 058
Finansiella intäkter och kostnader	-6 316	-5 376
Valutakursdifferenser netto	-2 038	387
Övriga finansiella poster	-192	461
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	-615	-1 173
Resultat före skatt	10 403	-29 008

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2024

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Island	Storbritannien	Polen	Finland	Corporate/Justering	Totalt
BALANSRÄKNING												
Förvaltningsfastigheter	92 128	81 925	72 433	30 256	28 406	16 377	–	5 343	4 701	3 852	–	335 422
Exploateringsfastigheter	–	–	–	–	261	547	–	–	88	–	–	896
Segment anläggningstillgångar	2 942	11 096	1 772	83	–	–	–	–	–	–	–	15 892
Summa segmenttillgångar	95 070	93 021	74 205	30 339	28 667	16 924	–	5 343	4 789	3 852	–	352 210
Summa segmentskulder	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Investeringar i förvaltningsfastigheter	1 202	1 113	942	256	860	296	–	541	318	82	–	5 608

2023

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Island	Storbritannien	Polen	Finland	Corporate/Justering	Totalt
BALANSRÄKNING												
Förvaltningsfastigheter	89 781	79 404	72 043	27 336	25 185	17 109	–	4 305	1 815	3 628	–	320 607
Exploateringsfastigheter	–	–	–	–	–	538	–	–	–	–	–	538
Segment anläggningstillgångar	2 883	10 783	1 875	81	–	–	–	–	–	–	–	15 622
Summa segmenttillgångar	92 665	90 188	73 918	27 416	25 185	17 647	–	4 305	1 815	3 628	–	336 766
Summa segmentskulder	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Investeringar i förvaltningsfastigheter	3 030	873	1 312	838	773	107	49	1 070	132	170	–	8 353

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502934

AVSTÄMNING AV TILLGÅNGAR

miljoner SEK	2024	2023
Summa segmenttillgångar	352 210	336 766
Övriga anläggningstillgångar	2 782	5 261
Investeringar i intressebolag och joint ventures	8 957	8 702
Övriga omsättningstillgångar	4 920	3 788
Likvida medel	4 547	12 492
Summa tillgångar	373 416	367 008

AVSTÄMNING AV SKULDER

miljoner SEK	2024	2023
Summa segmentskulder	–	–
Räntebärande skulder, långfristiga	181 466	181 535
Övriga skulder, långfristiga	25 702	22 969
Räntebärande skulder, kortfristiga	13 462	19 898
Övriga skulder, kortfristiga	4 983	4 676
Summa skulder	225 614	229 079

2.2 Hyresintäkter och serviceintäkter som betalas av hyresgäster

Redovisningsprinciper

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

Hyresintäkter redovisas linjärt över avtalsperioden. Hyresavtal klassificeras som bostäder, kommersiella lokaler samt garage, parkering och övriga lokaler. De flesta hyresavtal faktureras månadsvis, och det finns inga betydande finansieringskomponenter inkluderade i några hyresavtal. Inledande direkta kostnader som förhandlas och arrangeras för ett hyresavtal redovisas som en kostnad när de uppstår. Incitament som betalas eller ska betalas till hyresgästen dras av från hyresbetalningarna. Därför redovisas hyresgästincitament som en reduktion av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Belopp som erhålls från hyresgäster för att avsluta leasingavtal eller kompensera för förfallna underhåll redovisas i rapport över totalresultat när rätten att erhålla dem uppstår.

Serviceintäkter som betalas av hyresgäster består huvudsakligen av kostnader för el och andra driftskostnader som hyresgästerna ska stå för enligt hyresavtalet och faktureras separat till hyresgästerna. Koncernen gör arrangemang för att tredje parter tillhandahåller vissa av dessa tjänster till hyresgästerna. Serviceintäkter som betalas av hyresgäster redovisas i den period då prestationsåtagandet i avtalet med hyresgästen uppfylls.

Bedömningen av huruvida koncernen agerar som agent eller som huvudman avseende sådana servicekostnader görs från fall till fall och beror på den specifika jurisdiktionen där verksamheten bedrivs. Koncernen redovisar intäkter på bruttobasis när koncernen anser att den fungerar som huvudman för dessa tjänster eftersom koncernen kontrollerar de specificerade tjänsterna innan de överförs till hyresgästen. Om koncernen drar slutsatsen att den inte har kontroll över de specificerade tjänsterna innan de överförs till hyresgästen redovisas intäkterna på nettobasis.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

HYRESINTÄKTER OCH SERVICEINTÄKTER SOM BETALAS AV HYRESGÄSTER

miljoner SEK	2024	2023
Hyresintäkter före leasingincitament	16 064	15 378
Leasingincitament	-146	-125
Hyresintäkter	15 919	15 253
Serviceintäkter som betalas av hyresgäster	1 712	1 750
Summa hyresintäkter och serviceintäkter som betalas av hyresgäster	17 631	17 004

HYRESINTÄKTER FÖRDELADE PER FASTIGHETSKATEGORI

miljoner SEK	2024	2023
Bostäder	14 613	14 005
Kommersiella lokaler	1 081	1 040
Garage, parkeringsplatser och andra lokaler	225	208
Summa hyresintäkter	15 919	15 253

SERVICEINTÄKTER SOM BETALAS AV HYRESGÄSTER FÖRDELADE PÅ FASTIGHETSKATEGORI

SEK million	2024	2023
Bostäder	1 592	1 643
Kommersiella lokaler	119	107
Garage och parkeringsplatser	1	–
Summa serviceintäkter som betalas av hyresgäster	1 712	1 750

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

2024 FÖRFALL FÖR HYRESAVTAL

miljoner SEK	Bostäder	Kommersiella lokaler	Garage och parkeringsplatser
Inom ett år	3 573	2 249	107
1–5 år	346	–	–
> 5 år	132	–	–
Summa hyreskontrakt	4 051	2 249	107

2023 FÖRFALL FÖR HYRESAVTAL

miljoner SEK	Bostäder	Kommersiella lokaler	Garage och parkeringsplatser
Inom ett år	4 141	1 270	125
1–5 år	47	–	–
> 5 år	59	–	–
Summa hyreskontrakt	4 247	1 270	125

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502935

2.3 Fastighetskostnader

Redovisningsprinciper

Fastighetskostnaderna fördelas på kategorierna i tabellen nedan. Raden El, värme och vatten inkluderar kostnaderna för dessa nyttigheter. Reparation och underhåll består av kostnader för såväl tidsbegränsade som löpande åtgärder för att upprätthålla fastigheternas standard. Efterföljande utgifter aktiveras endast i samband med tillgångens redovisade värde när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgifterna kommer att tillföras koncernen och kostnad kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra reparations- och underhållskostnader kostnadsförs när de uppstår. Fastighetsförvaltning avser kostnader för att underhålla den övergripande förvaltningen av bolaget, såsom städning och avfallshantering, backoffice-funktioner som bokföring, uthyrning, marknadsföring och andra övergripande fastighetsförvaltningstjänster. Övrigt består främst av försäkringar, kundförluster och avgifter till bostadsrättsföreningar.

FASTIGHETSKOSTNADER

miljoner SEK	2024	2023
El, vatten, gas	2 289	2 274
Reparation och underhåll	666	767
Fastighetsskatt	408	494
Fastighetsförvaltning	2 370	2 501
Övrigt	709	689
Summa fastighetskostnader	**6 443**	**6 725**

2.4 Övriga rörelseintäkter

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

miljoner SEK	2024	2023
Utköpsuppgörelse	–	106
Hotellintäkter	39	45
Övrigt	59	150
Totalt	**98**	**302**

2.5 Övriga rörelsekostnader

ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

miljoner SEK	2024	2023
A Home for a Home	74	140
Revisionsuppdrag	39	36
Transaktionskostnader	18	59
Privatiseringskostnader	75	6
Avskrivningar	125	18
Hotellkostnader	44	49
Övrigt	216	159
Totalt	**591**	**467**

Under 2024 kostnadsfördes 74 (140) miljoner SEK som donationer till SOS Barnbyar inom ramen för partnerskapet "A Home for a Home".

Privatiseringskostnader är indirekta kostnader kopplade till affärsenheten privatisering.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

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

EY

miljoner SEK	2024	2023
Revisionsuppdrag	34	31
Övriga bestyrkandeuppdrag	4	2
Totalt	38	33

ÖVRIGT

miljoner SEK	2024	2023
Revisionsuppdrag	5	5
Övriga bestyrkandeuppdrag	–	1
Övriga uppdrag	5	2
Totalt		8

TOTALT

miljoner SEK	2024	2023
Revisionsuppdrag	39	26
Övriga bestyrkandeuppdrag	4	3
Övriga uppdrag	–	2
Totalt	43	41

2.6 Ersättning till anställda och ledande befattningshavare

Ersättning till anställda och ledande befattningshavare

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro, pensioner m.m. redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Samtliga Heimstaden åtaganden för pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organisationer, vilka administrerar planerna. Förpliktelser avseende avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad i rapport över totalresultat när de uppstår.

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

	2024			2023		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Sverige	187	311	498	199	300	498
Tyskland	127	189	316	135	170	305
Danmark	93	176	269	87	185	272
Nederländerna	48	69	117	53	71	124
Tjeckien	253	386	639	279	393	672
Norge	37	101	139	38	94	130
Island	–	–	–	8	11	19
Storbritannien	10	13	22	3	9	12
Finland	18	10	28	–	6	6
Polen	–	6	6	9	7	15
Totalt	773	1 260	2 033	809	1 244	2 053

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A184172A0...

2025082502936

Lön/Ersättning

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

Styrelse och bolagsledning presenteras på sidorna 35–37.

STYRELSENS ERSÄTTNING

SEK	2024 Styrelsearvode	2023 Styrelsearvode
Ivar Tollefsen	800 000	–
Vibeke Krag[1]	–	400 000
Bente A. Landsnes	400 000	–
John Giverholt	400 000	–
Fredrik Reinfeldt	400 000	400 000
Total	2 000 000	800 000

[1] *Avgick under 2023.*

LÖNER, ERSÄTTNINGAR, SOCIALA KOSTNADER OCH PENSIONSKOSTNADER

2024 Position	Co-Verkställande direktör	Co-Verkställande direktör	Övriga ledande befattnings-havare	Styrelse-medlemmar	Anställda	Totalt
Name	Helge Krogsbøl	Christian Fladeland				
miljoner SEK						
Grundlön	3	3	21	–	1 213	1 240
Förmåner	–	–	–	–	52	53
Sociala kostnader	1	–	4	–	222	226
Pensionskostnader	–	–	1	–	82	84
Rörlig ersättning	–	–	10	–	45	54
Styrelsens ersättning	–	–	–	2	–	2
Totalt	4	3	36	2	1 614	1 659
Kvinnor i %	–	–	40	25	38	38

2023< Position	Verkställande direktör	Vice VD	Övriga ledande befattnings-havare	Styrelse-medlemmar	Anställda	Totalt
Name	Helge Krogsbøl	Christian Fladeland				
miljoner SEK						
Grundlön	3	3	27	–	1 340	1 373
Förmåner	–	–	–	–	57	58
Sociala kostnader	1	–	3	–	284	287
Pensionskostnader	–	–	2	–	83	85
Rörlig ersättning	–	–	2	–	34	36
Styrelsens ersättning	–	–	–	1	–	1
Totalt	4	3	34	1	1 798	1 840
Kvinnor i %	–	–	27	25	39	39

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2.7 Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter

Redovisningsprinciper

Realiserad vinst/förlust vid avyttring av fastigheter beräknas utifrån det senaste bokförda värdet vid det senaste bokslutet före försäljningen och intäkterna netto efter direkta transaktionskostnader relaterade till försäljningen av en specifik enhet. En fastighet klassificeras som såld eller innehas för försäljning vid tidpunkten för ovillkorligt undertecknande av försäljningsavtalet och tas bort från balansräkningen vid överlåtelsetidpunkten. Vinster och förluster som uppstår från avyttring av fastigheter inkluderas i koncernens rapport över totalresultat i den period de uppstår.

Realiserad vinst/förlust vid avyttring av tillgångar som innehas för försäljning beräknas till det avtalade försäljningspriset och det senaste redovisade värdet vid den senaste bokslutsdagen före försäljningen.

REALISERAD VINST/FÖRLUST FRÅN FÖRSÄLJNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

miljoner SEK	2024	2023
Likvid efter direkta transaktionskostnader från försäljning av fastigheter från privatisering	7 068	2 622
Likvid efter direkta transaktionskostnader från försäljning av fastigheter från portföljförsäljning	1 040	–
Realiserad vinst/förlust från försäljning av anläggningstillgångar som innehas för försäljning	222	–
Bokfört värde sålda fastigheter	-6 643	-2 388
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	1 687	235

2.8 Värdeförändring finansiella derivatinstrument

Redovisningsprinciper

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

miljoner SEK	2024	2023
Orealiserad värdeförändring	-615	-1 186
Vinster/förluster på återköpta derivat	–	13
Summa värdeförändring finansiella derivatinstrument	-615	-1 173

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502937

2.9 Finansiella intäkter och kostnader

Redovisningsprinciper

Ränteintäkter på banktillgodohavanden, samt ränta och övriga lånekostnader, redovisas som intäkter respektive kostnader. Betalningar enligt räntederivatavtal ingår i räntekostnader och kostnadsförs i den period de avser. Lånekostnader direkt hänförliga till förvärv, konstruktion eller produktion av kvalificerade tillgångar aktiveras tills tillgångarna är väsentligen redo för avsedd användning eller försäljning. Alla övriga lånekostnader redovisas i resultatet under den period de uppkommer.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER REDOVISAS I RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

miljoner SEK	2024	2023
Ränteintäkter, revers	–	68
Ränteintäkter, intressebolag	-410	53
Ränteintäkter, banktillgodohavanden	649	262
Summa ränteintäkter	239	384
Räntekostnader, lån	-7 156	-6 466
Räntekostnader, derivat	547	539
Räntekostnader, leasing	-3	-4
Lånekostnader aktiverade inom förvaltningsfastigheter	58	172
Summa räntekostnader	-6 554	-5 759
Valutaomräkningsförluster	-4 261	-277
Valutaomräkningsvinster	2 223	664
Summa valutakursdifferenser	-2 038	387

2.10 Inkomstskatt

Redovisningsprinciper

Aktuella skattefordringar och skatteskulder värderas till det belopp som förväntas återvinnas från eller betalas till skattemyndigheterna i de länder där Heimstaden Bostad verkar. De skattesatser och skattelagar som används för att beräkna beloppet är de som har antagits eller i huvudsak antagits vid rapporteringsdatumet i de länder där koncernen verkar och genererar skattepliktig inkomst. Den aktuella skatten beräknas baserat på årets beskattningsbara inkomst och med de skattesatser som är tillämpliga på balansdagen.

Inkomstskatt relaterad till poster som redovisas direkt i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i koncernens rapport över totalresultat. Ledningen utvärderar periodvis positioner som tagits i skattedeklarationerna med avseende på situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning och etablerar bestämmelser där det är lämpligt. Koncernen har redovisat skatter relaterade till hybridkapital (se Not 5) direkt i eget kapital. Inga andra skatteposter har redovisats direkt i övrigt totalresultat eller i eget kapital. För information om uppskjuten skatt se Not 7.1.

Den 23 maj 2023 gav International Accounting Standards Board ut ändringspaketet "Ändringar i IAS 12 Inkomstskatter: Internationell skattereform – modellregler enligt pelare två" ("ändringarna"). Ändringarna klargör att IAS 12 ska tillämpas på inkomstskatter som uppkommer till följd av skattelagstiftning som har antagits eller i praktiken antagits för att genomföra de modellregler enligt pelare två som publicerats av OECD, inklusive skattelagstiftning som genomför en QDMTT (Qualified Domestic Minimum Top-up Tax). Koncernen har antagit dessa ändringar, vilka innebär följande:

- Ett obligatoriskt tillfälligt undantag för redovisning av uppskjutna skatter som uppstår från den jurisdiktionella implementeringen av modellreglerna enligt pelare två
- Offentliggörandekrav för berörda enheter för att hjälpa användare av finansiella rapporter att bättre förstå en enhets exponering för inkomstskatter enligt pelare två som uppstår från den lagstiftningen

Modellreglerna enligt pelare två antogs i slutet av 2023 och ska tillämpas från och med den 1 januari 2024. Enligt dessa regler betraktas koncernen som ett multinationellt företag på vilket pelare två-reglerna ska tillämpas. Koncernen har bedömt att de omedelbara effekterna av de nya reglerna är begränsade.

Koncernen har bedömt att de direkta effekterna av Pillar två-reglerna är begränsade och att det inte finns några relaterade aktuella skattekostnader. De effektiva skattesatserna för Pillar två överstiger 15% i de jurisdiktioner där koncernen är verksam.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

miljoner SEK	2024	2023
Inkomstskatt	-1 010	-463
Förändring av uppskjuten skatt	-1 772	4 171
Inkomstskatt redovisad i rapport över totalresultat	**-2 781**	**3 708**

Skillnaderna mellan den effektiva skattesatsen för året och skattekostnaden baserad på den svenska skattesatsen på 20,6 procent beror främst på ej avdragsgillt räntenetto och effekten av olika lagstadgade skattesatser i de jurisdiktioner där Heimstaden bedriver verksamhet. Resultat från intressebolag redovisas netto efter skatt, vilket också påverkar den effektiva skattesatsen. De underliggande skattesatserna i de länder där verksamheten bedrivs ligger i intervallet 19 procent till 30,2 procent.

AVSTÄMNING SVENSK NOMINELL SKATTESATS TILL EFFEKTIV SKATT

miljoner SEK	2024	2023
Redovisat resultat före skatt	10 403	-29 008
Skatt enligt svensk nominell skattesats (20,6%)	-2 143	5 976
Skatteeffekt av:		
Skatteeffekten av olika skattesatser	-281	-603
Ej avdragsgillt ränta	-750	-284
Skatteeffekt av hybridobligationer	–	302
Skatt på andel i resultat från intressebolag	9	-178
Värdeförändring fastigheter	207	-888
Ej skattepliktiga intäkter	32	–
Ej avdragsgilla kostnader	-66	-343
Förändringar i skattesatser	–	-480
Skatt hänförlig till tidigare år	112	197
Övrigt	99	9
Inkomstskatt i rapport över totalresultat	**-2 781**	**3 708**
Effektiv skatt, %	**27**	**13**

2.11 Övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat är relaterat till valutakursdifferenser som kan omklassificeras till rapport över totalresultat i kommande perioder. For valutakursdifferenser, se Not 12.

SPECIFIKATION ÖVRIGT TOTALRESULTAT

miljoner SEK

Land	Valutakod	2024	2023
Tjeckien	CZK	206	-623
Danmark	DKK	928	39
Nederländerna, Tyskland och Finland	EUR	2 202	146
Norge	NOK	-342	-1 324
Polen	PLN	145	17
Storbritannien	GBP	322	308
Island	ISK	–	-363
Totalt		3 453	-1 799

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502938

3. Anläggningstillgångar

3.1 Förvaltningsfastigheter

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

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

Efterföljande värdering av förvaltningsfastigheter
Efterföljande värdering sker till verkligt värde, vilket återspeglar marknadsförhållandena vid rapporteringstillfället. Justering till verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas i rapport över totalresultat i den period då de uppkommer.

Investeringar i befintliga tillgångar utgörs av efterföljande utgifter som aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgiften kommer att tillföras företaget och kostnaden kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Heimstaden Bostad gör bedömningar för att avgöra om kriterierna för aktivering är uppfyllda. Bedömningen görs både på projektnivå och på individuell utgiftsnivå med hänsyn till framtida ekonomiska fördelar. Alla övriga kostnader som inte uppfyller kriterierna för att aktiveras kostnadsförs när de uppkommer.

När en del av en förvaltningsfastighet ersätts inkluderas kostnaden för ersättningen i fastighetens redovisade värde och det verkliga värdet omvärderas.

Förvaltningsfastigheter under uppförande värderas till verkligt värde, om verkligt värde bedöms vara tillförlitligt bestämbart. Förvaltningsfastigheter under uppförande, för vilka det verkliga värdet inte kan fastställas på ett tillförlitligt sätt när fastigheten är färdigställd, värderas till anskaffningsvärde tills det verkliga värdet blir tillförlitligt bestämbart eller fastigheten är färdigställd.

Ledningen har fastställt att förvaltningsfastigheter under uppförande ska värderas till verkligt värde, när följande tre kriterier är uppfyllda:
- Administrativa tillstånd är erhållna
- Byggnationen är påbörjad och kostnaderna har åtagits gentemot entreprenören
- Osäkerheten i framtida hyresintäkter har bedömts som låg

Ledningen beaktar följande faktorer när en utvärdering görs av huruvida en förvaltningsfastighet under uppförande kan fastställas på ett tillförlitligt sätt:
- Bestämmelserna i byggavtalet
- Byggfasen
- Är fastigheten anpassad eller ett standardprojekt?
- Tillförlitligheten av kassaflöden efter slutförandet
- Fastighetsspecifika risker
- Tidigare erfarenhet av liknande byggnation
- Status för bygglov

Försäljning av förvaltningsfastigheter
En förvaltningsfastighet tas bort från balansräkningen när den har avyttrats. Om en förvaltningsfastighet avyttras, redovisas skillnaden mellan nettoförsäljningsintäkterna och det bokförda värdet på tillgången enligt den senaste värderingen under realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter.

Förvaltningsfastigheter omklassificeras till omsättningstillgångar i balansräkningen när tillgången är tillgänglig för omedelbar försäljning, det finns ett åtagande att hitta en köpare och försäljningen är högst sannolik inom ett år. Ledningen har gjort bedömningen att ovanstående kriterier är uppfyllda vid tidpunkten för ovillkorligt undertecknande av försäljningsavtalet även om överföringen av enheten är inte slutförd. Detta eftersom ovillkorat undertecknande av avtalet gör försäljningen mycket sannolik. Förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning värderas till verkligt värde, vilket är det avtalsenliga försäljningspriset. Vid omklassificering redovisas eventuell vinst eller förlust från försäljning av anläggningstillgångar som innehas för försäljning i rapport över totalresultat. Vid överlåtelse av enheten tas den bort från balansräkningen.

Privatiseringsplanen fungerar som ett affärsområde som arbetar över alla segment i organisationen, med fokus på försäljning av en del av portföljen till den privata bostadsmarknaden. Avyttringar relaterade till privatiseringsplanen är integrerade i företagets verksamhetsmodell och inkluderar transaktioner av enskilda enheter och mindre portföljer. Under 2024 ändrades klassificeringen i kassaflödesanalysen från löpande verksamhet till investeringsverksamhet. Portföljförsäljningar avviker från verksamhetsmodellen på grund av deras omfattning och strategiska karaktär. Därför klassificeras dessa som investeringsverksamhet i kassaflödesanalys.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

VINST/FÖRLUST FRÅN VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Island	Storbritannien	Polen	Finland	Totalt
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter, 2022-12-31	97 429	92 820	73 960	30 048	23 443	20 338	5 583	2 854	1 026	3 837	351 337
Förvärv under perioden	24	–	1 768	613	–	–	180	–	399	–	2 985
Avyttringar	-243	–	-426	-251	-36	-1 512	-378	–	–	–	-2 846
Tomträtter	15	–	–	–	–	-254	4	–	–	25	-210
Investeringar i befintliga tillgångar	1 680	873	500	838	773	36	49	1	–	170	4 920
Investeringar i förvaltningsfastigheter under uppförande	1 350	–	811	–	–	70	–	1 068	132	–	3 433
Valutaförändring	–	222	-321	31	-699	-1 294	431	14	87	–	-1 529
Verkligt värde efter transaktioner	100 256	93 915	76 293	31 278	23 481	17 384	5 870	3 938	1 644	4 032	358 090
Värdeförändring	-10 474	-14 511	-4 239	-3 659	1 704	-275	239	367	171	-404	-31 081
Omklassificering till anläggningstillgångar som innehas för försäljning	–	–	-11	-284	–	–	–	–	–	–	-294
Försäljning affärsenhet	–	–	–	–	–	–	-6 109	–	–	–	-6 109
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter, 2023-12-31	89 781	79 404	72 043	27 336	25 185	17 109	–	4 305	1 815	3 628	320 607
Förvärv under perioden	244	–	714	–	491	–	–	–	1 606	–	3 055
Överförda till anläggningstillgångar som innehas för försäljning	-1 213	-79	-3 788	-2 261	-130	-819	–	–	–	–	-8 290
Tomträtter	8	–	–	–	–	96	–	–	78	35	217
Investeringar i befintliga tillgångar	779	1 005	434	256	814	296	–	1	–	81	3 667
Investeringar i förvaltningsfastigheter under uppförande	422	108	507	–	46	–	–	540	318	1	1 942
Valutaförändring	–	2 300	2 080	804	228	-323	–	354	133	95	5 671
Verkligt värde efter transaktioner	90 022	82 738	71 991	26 135	26 634	16 359	–	5 200	3 950	3 839	326 868
Värdeförändring	2 106	-813	442	4 121	1 773	18	–	143	751	13	8 554
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter, 2024-12-31	92 128	81 925	72 433	30 256	28 406	16 377	–	5 343	4 701	3 852	335 422

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR SOM INNEHAS FÖR FÖRSÄLJNING

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Island	Storbritannien	Polen	Finland	Totalt
Ingående balans 2024-01-01	–	–	11	284	–	–	–	–	–	–	294
Överförda från förvaltningsfastigheter	1 213	79	3 788	2 261	130	819	–	–	–	–	8 290
Avyttringar	-127	-79	-3 619	-2 198	-130	-490	–	–	–	–	-6 643
Realiserad vinst/förlust från försäljning av anläggningstillgångar som innehas för försäljning per balansdag	79	–	37	104	–	3	–	–	–	–	222
Utgående balans 2024-12-31	1 165	–	217	450	–	331	–	–	–	–	2 163

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502939

FÖRDELNING PER KATEGORI, 2023-12-31

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Island	Storbritannien	Polen	Finland	Totalt
Förvaltningsfastigheter, bostäder	78 755	72 245	67 124	26 209	23 898	14 529	–	3 170	1 433	3 131	290 494
Förvaltningsfastigheter, kommersiella	5 203	5 162	3 107	226	898	1 490	–	25	69	81	16 262
Förvaltningsfastigheter, parkering	2 993	854	511	279	77	303	–	76	90	53	5 237
Förvaltningsfastigheter, övriga	469	1 143	307	6	112	375	–	–	12	1	2 426
Förvaltningsfastigheter under uppförande	1 863	–	924	617	–	–	–	1 034	210	–	4 648
Mark- och byggrätter	257	–	68	–	200	–	–	–	–	–	525
Tomträtter	241	–	–	–	–	412	–	–	–	362	1 015
Totalt	89 781	79 404	72 042	27 337	25 185	17 109	–	4 305	1 815	3 627	320 607

FÖRDELNING PER KATEGORI, 2024-12-31

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Island	Storbritannien	Polen	Finland	Totalt
Förvaltningsfastigheter, bostäder	82 095	74 599	67 029	29 760	27 148	13 780	–	5 218	4 406	3 311	307 347
Förvaltningsfastigheter, kommersiella	5 487	5 243	3 071	206	907	1 407	–	43	85	88	16 537
Förvaltningsfastigheter, parkering	2 838	862	484	280	103	299	–	82	113	56	5 117
Förvaltningsfastigheter, övriga	464	1 220	576	11	38	385	–	–	19	1	2 713
Förvaltningsfastigheter under uppförande	740	–	967	–	–	–	–	–	–	–	1 707
Mark- och byggrätter	255	–	305	–	211	–	–	–	–	–	771
Tomträtter	250	–	–	–	–	507	–	–	78	397	1 232
Totalt	92 128	81 925	72 433	30 256	28 406	16 377	–	5 344	4 701	3 852	335 422

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

En betydande källa till osäkerhet i uppskattningar är värderingen av verkligt värde på förvaltningsfastigheter. I nedanstående avsnitt beskrivs uppskattningens beskaffenhet, de viktigaste antagandena och de bedömningar som gjorts för att komma fram till det redovisade värdet vid rapporteringsperiodens slut.

Extern värdering

Alla förvaltningsfastigheter värderas kvartalsvis av externa fastighetsrådgivningsföretag, vars anställda är professionellt kvalificerade värderare och har rätt kompetens för att utföra värderingen i enlighet med nödvändiga Internationella Värderingsstandarder (IVS). Policyerna och processerna för fastighetsvärderingar bedöms av bolagets interna värderingsteam, som har metoder anpassade till de externa värderarnas. Värderingsteamet har relevanta yrkeskvalifikationer och erfarenhet av att värdera de olika fastighetstyperna på de aktuella platserna.

Vid varje rapporteringsdatum analyserar värderingsteamet utvecklingen i fastighetsvärdet, vilket inkluderar en granskning av väsentliga icke observerbara data som har tillämpats, och stämmer av information i värderingsberäkningarna mot hyreslistor, marknadsrapporter och andra relevanta dokument. Det interna teamet jämför också varje fastighets förändring i verkligt värde med relevanta externa referenstal för att fastställa om det är rimligt med en förändring av verkligt värde.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Varje fastighet av samma värderare under maximalt fem (5) år i taget och därefter sker utvärderingen av en annan värderare under en ny maximal fem (5) års period.

Land	Värderare	Värderingsteknik
Sverige	CBRE	DCF
Tyskland	CBRE, Savills	DCF
Danmark	CBRE	DCF
Nederländerna	JLL	DCF
Tjeckien	Cushman & Wakefield	DCF
Norge	Cushman & Wakefield, Nyverdi, Eie, Aktiv	Sales comparison
Storbritannien	Savills	DCF
Polen	Savills	DCF
Finland	CBRE	DCF

Värderingsantaganden

Värderingsmetoderna baseras på bästa marknadspraxis i respektive land. Baseras värderingar på en princip om "högsta och bästa användning", där det högsta värdet antas ge ett återuthyrningsscenario (där man antar att lägenheter hyrs ut till marknadsvillkor vid byte av hyresgäst) eller ett avyttringsscenario (där man antar att varje enhet säljs vid byte av hyresgäst).

Bolaget erkänner att det kan finnas fall där indata är begränsade eller inte tillgängliga, vilket kräver antaganden, uppskattningar och bedömningar. Dessa indata kan inkludera, men är inte begränsade till, framtida förväntningar på hyresintäkter och fastighetskostnader, framtida vakansnivåer och avkastning. Antaganden som görs i frånvaro av observerbara data baseras på den bästa tillgängliga informationen och ledningens bedömning stödd av de externa värderingarna.

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

Vid användning av en explicit inkomstmetod projiceras framtida kassaflöden under en viss period, vanligtvis tio år, med en antagen försäljning/utgång av antingen

- en del av fastigheten (enskilda enheter) under kassaflödesperioden och resten vid slutet av kassaflödesperioden, eller
- hela fastigheten vid slutet av kassaflödesperioden.

De projicerade kassaflödena diskonteras sedan tillbaka till ett nuvärde med hjälp av en lämplig diskonteringsränta.

Indata till kassaflödena och diskonteringsräntan tar hänsyn till skicket, marknadspositionen och riskprofilen (nödvändiga investeringar) för fastigheten och, där det är möjligt, marknadsdata. Väsentliga icke observerbara indata som används i kassaflödena, och de viktigaste antagandena, är följande:

- Bedömd marknadshyresintäkt: Förväntningar på framtida hyresintäkter baseras på faktiska hyror och justeras för framtida hyreshöjningar. Hyrestillväxten modelleras av externa värderingsmän med hjälp av vedertagna RICS-värderingsmetoder (Royal Institution of Chartered Surveyors). Dessa antaganden påverkas av lokala bestämmelser, fastigheternas läge, typ och kvalitet samt eventuella planerade förbättringar. Antagandena stöds av befintliga hyreskontrakt eller externa bevis såsom aktuella marknadshyror för liknande enheter.
- Bedömda fastighetskostnader: Förväntningar på framtida fastighetskostnader baseras på värderarnas marknadsbaserade antaganden och justeras för framtida förväntade marknadsförhållanden. Dessa antaganden påverkas av fastigheternas läge, typ och kvalitet. Fastighetskostnader inkluderar investeringar, inklusive underhåll och nödvändiga investeringar (inklusive klimatrelaterade investeringar), för att upprätthålla fastighetens funktionalitet.
- Stabiliserad vakansgrad: Förväntningar på framtida vakansgrader baseras på värderarnas marknadsbaserade bedömning av den normaliserade ekonomiska vakansgraden i fastigheten över tid.
- Diskonteringsränta: Förväntningarna på diskonteringsräntan baseras på jämförbara marknadstransaktioner vid värderingstillfället. Avkastningskravet tar hänsyn till fastigheternas läge, typ och kvalitet. Makroekonomiska faktorer beaktas när det finns få jämförbara marknadstransaktioner.

Det resulterande värdet jämförs med andra liknande transaktioner på marknaden.

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

Det skedde inga väsentliga förändringar av värderingsmetoderna under året.

För fastigheter under uppförande eller ombyggnation tar DCF-modellen även hänsyn till kostnaden för att färdigställa, inklusive byggbolagets vinstmarginal och färdigställandedatum, vilken baseras på prognoser och ledningens erfarenhet och kunskap om marknadsförhållanden.

Värderingshierarki

Huvuddelen av fastighetsportföljen bedöms vara på nivå 3 i verkligt värde-hierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde på grund av de icke observerbara indata som används i värderingsmetoden. Bostadstillgångarna i Norge baseras på nivå 2 eftersom indata till metoden för försäljningsprisjämförelse är direkt eller indirekt observerbara genom marknadstransaktionsdata för liknande enheter. Det har inte skett några överföringar mellan nivåerna i värderingshierarkin under perioden.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502940

Känslighetsanalys

En kvantitativ känslighetsanalys avseende väsentliga icke observerbara indata visas i nedanstående tabeller.

Fastighetsvärderingar är uppskattningar och det verkliga värdet på en fastighet kan endast fastställas när den säljs. Följaktligen inkluderar värderingen icke observerbara data och en viss osäkerhet i de data som använts och de antaganden som gjorts. Värderingen säkerställs och osäkerheten minimeras emellertid genom löpande värderingsarbete, internt och externt, och genom att utvärdera nyligen genomförda försäljningar på de jämförbara marknader som inkluderas. Ett rimligt intervall för utfallet av verkligt värde från den metod som tillämpas av de externa värderarna ligger inom intervallet +/-5 procent.

SAMBAND MELLAN ICKE-OBSERVERBAR INDATA

Icke observerbar indata[1]	Bedömd marknads-hyresintäkt	Bedömda fastig-hetskostnader	Diskonterings-ränta, %	Stabiliserad vakansgrad	Verkligt värde på förvaltnings-fastigheter
Ökning i:					
Bedömd marknadshyresintäkt	N/A	–	±	–	↑
Bedömda fastighetskostnader	–	N/A	±	–	↓
Diskonteringsränta, %	–	–	N/A	–	↓
Stabiliserad vakansgrad	↓	↑	–	N/A	↓

[1] *Symbolerna i tabellen representerar följande påverkan på icke-observerbara indata: ↑ ökning, ↓ minskning, ± påverkan, men riktningen beror på ökningen i förhållande till förändringen i verkligt värde.*

Tabellen ovan visar sambanden mellan icke-observerbara indata och påverkan på förvaltningsfastigheternas verkliga värde om en enskild indata ändras isolerat

Förändringar i icke observerbara indata kan resultera i en betydligt högre eller lägre värdering av verkligt värde. I tabellen nedan visas följande information om förvaltningsfastigheter på var och en av våra marknader

1. Verkliga värderingar vid slutet av rapporteringsperioden
2. Den Kvantitativa informationen om betydande icke observerbar indata som används vid värdering till verkligt värde. Den sammanfattande kvantitativa informationen som presenteras är antagandet för det första året och framtida tillväxt baseras på de externa värderarnas marknadsbaserade antaganden.
3. Påverkan på förvaltningsfastigheternas värde till följd av en procentuell förändring av icke observerbara indata

SAMMANFATTNING AV ICKE-OBSERVERBAR INDATA

2024

Marknader	Verkligt värde (miljoner SEK)	Bedömd marknads-hyresintäkt	Bedömda fastig-hetskostnader	Diskonterings-ränta, %	Stabiliserad vakansgrad
Sverige	92 128	5 210	1 819	3,68	0,48%
Tyskland	81 925	3 004	436	3,13	1,01%
Danmark	72 433	3 689	720	4,10	1,75%
Nederländerna	30 256	1 462	285	3,89	0,90%
Tjeckien	28 406	1 827	460	4,81	4,15%
Storbritannien	5 343	330	73	4,82	4,00%
Polen	4 701	301	54	5,27	2,58%
Finland	3 852	295	91	5,31	2,86%
	319 045	16 118	3 857	3,82	

2023

Marknader	Verkligt värde (miljoner SEK)	Bedömd marknads-hyresintäkt	Bedömda fastig-hetskostnader	Diskonterings-ränta, %	Stabiliserad vakansgrad
Sverige	89 781	4 816	1 738	3,43	0,48%
Tyskland	79 404	2 798	431	2,98	0,95%
Danmark	72 043	3 652	718	4,07	1,75%
Nederländerna	27 336	1 406	368	3,80	1,71%
Tjeckien	25 185	1 759	513	4,95	3,91%
Storbritannien	4 305	190	41	3,45	4,00%
Polen	1 815	121	30	5,01	2,02%
Finland	3 628	279	88	5,27	2,80%
	303 497	15 021	3 927	3,66	

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

KÄNSLIGHETSANALYS AV ICKE-OBSERVERBAR INDATA

2024

Marknader	Förändring i verkligt värde som en procentuell förändring av bedömd marknadshyresintäkt						Förändring i verkligt värde som en procentuell förändring av bedömda fastighetskostnader						Förändring i verkligt värde som en procentuell-punkt förändring av diskonterings-ränta								Förändring i verkligt värde som en procentuell förändring av stabiliserad vakans							
	-2,00%	-1,50%	-1,00%	1,00%	1,50%	2,00%	-2,00%	-1,50%	-1,00%	1,00%	1,50%	2,00%	1,00%	0,75%	0,50%	0,25%	-0,25%	-0,50%	-0,75%	-1,00%	1,00%	0,75%	0,50%	0,25%	-0,25%	-0,50%	-0,75%	-1,00%
Sverige	-2 831	-2 123	-1 415	1 415	2 123	2 831	988	741	494	-494	-741	-988	-19 682	-15 594	-11 018	-5 859	6 713	14 481	23 575	34 365	-1 422	-1 067	-711	-356	356	711	1 067	1 422
Tyskland	-1 917	-1 438	-958	958	1 438	1 917	278	209	139	-139	-209	-278	-19 816	-15 819	-11 271	-6 052	7 101	15 550	25 771	38 386	-968	-726	-484	-242	242	484	726	968
Danmark	-1 800	-1 350	-900	900	1 350	1 800	351	263	176	-176	-263	-351	-14 204	-11 203	-7 874	-4 163	4 704	10 062	16 220	23 371	-916	-687	-458	-229	229	458	687	916
Nederländerna	-752	-564	-376	376	564	752	147	110	73	-73	-110	-147	-6 190	-4 893	-3 448	-1 828	2 079	4 466	7 232	10 478	-379	-285	-190	-95	95	190	285	379
Tjeckien	-759	-569	-380	380	569	759	191	143	96	-96	-143	-191	-4 887	-3 830	-2 674	-1 403	1 557	3 294	5 245	7 451	-396	-297	-198	-99	99	198	297	396
Storbritannien	-137	-103	-68	68	103	137	30	23	15	-15	-23	-30	-918	-720	-502	-264	292	619	985	1 399	-71	-54	-36	-18	18	36	54	71
Polen	-114	-86	-57	57	86	114	20	15	10	-10	-15	-20	-749	-585	-407	-213	234	492	780	1 100	-59	-44	-29	-15	15	29	44	59
Finland	-111	-83	-56	56	83	111	34	26	17	-17	-26	-34	-611	-477	-332	-173	191	401	634	895	-57	-43	-29	-14	14	29	43	57

2023

Markets	Förändring i verkligt värde som en procentuell förändring av bedömd marknadshyresintäkt						Förändring i verkligt värde som en procentuell förändring av bedömda fastighetskostnader						Förändring i verkligt värde som en procentuell-punkt förändring av diskonterings-ränta								Förändring i verkligt värde som en procentuell förändring av stabiliserad vakans							
	-2,00%	-1,50%	-1,00%	1,00%	1,50%	2,00%	-2,00%	-1,50%	-1,00%	1,00%	1,50%	2,00%	1,00%	0,75%	0,50%	0,25%	-0,25%	-0,50%	-0,75%	-1,00%	1,00%	0,75%	0,50%	0,25%	-0,25%	-0,50%	-0,75%	-1,00%
Sverige	-2 810	-2 107	-1 405	1 405	2 107	2 810	1 014	761	507	-507	-761	-1 014	-20 274	-16 116	-11 427	-6 102	7 062	15 330	25 141	36 973	-1 412	-1 059	-706	-353	353	706	1 059	1 412
Tyskland	-1 877	-1 408	-938	938	1 408	1 877	289	217	144	-144	-217	-289	-19 944	-15 960	-11 404	-6 143	7 268	16 000	26 689	40 075	-947	-711	-474	-237	237	474	711	947
Danmark	-1 793	-1 345	-897	897	1 345	1 793	352	264	176	-176	-264	-352	-14 200	-11 202	-7 876	-4 166	4 711	10 081	16 258	23 441	-913	-684	-456	-228	228	456	684	913
Nederländerna	-741	-556	-370	370	556	741	194	146	97	-97	-146	-194	-5 700	-4 510	-3 182	-1 689	1 927	4 147	6 731	9 777	-377	-283	-188	-94	94	188	283	377
Tjeckien	-711	-533	-356	356	533	711	208	156	104	-104	-156	-208	-4 236	-3 316	-2 312	-1 212	1 341	2 832	4 502	6 383	-370	-278	-185	-93	93	185	278	370
Storbritannien	-110	-82	-55	55	82	110	24	18	12	-12	-18	-24	-967	-768	-544	-291	336	729	1 194	1 754	-57	-43	-29	-14	14	29	43	57
Polen	-48	-36	-24	24	36	48	12	9	6	-6	-9	-12	-302	-236	-165	-86	95	201	320	453	-25	-19	-12	-6	6	12	19	25
Finland	-106	-79	-53	53	79	106	33	25	17	-17	-25	-33	-579	-452	-315	-164	181	381	603	850	-54	-41	-27	-14	14	27	41	54

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502941

2024

Marknad	Verkligt värde (miljoner SEK)	Förändring i verkligt värde som en procentuell förändring av försäljningspris -10%	10%
Norge	16 377	-1 638	1 638

2023

Marknad	Verkligt värde (miljoner SEK)	Förändring i verkligt värde som en procentuell förändring av försäljningspris -10%	10%
Norge	17 109	-1 711	1 711

3.2 Goodwill och immateriella tillgångar

Redovisningsprinciper

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

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

Immateriella tillgångar omfattar mjukvara och förväntas ha en användbar livslängd på 3–15 år.

miljoner SEK	Goodwill	Programvara/licenser	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	16 788	167	16 915
Årets investeringar	–	59	59
Valutaförändring	-19	2	-17
Utgående balans 2023-12-31	16 769	227	16 997
Ingående avskrivningar 2023-01-01	–	-40	-40
Årets avskrivningar	–	-4	-4
Avyttringar	–	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar 2023-12-31	–	-44	-44
Ingående avskrivningar 2023-01-01	–	–	–
Årets avskrivningar	-1 058	–	-1 058
Utgående ackumulerade nedskrivningar 2023-12-31	-1 058	–	-1 058
Redovisat värde 2023-12-31	15 711	183	15 894

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

miljoner SEK	Goodwill	Programvara/licenser	Totalt
Ingående balans 2024-01-01	16 769	227	16 997
Årets investeringar	–	56	56
Valutaförändring	279	–	279
Utgående balans 2024-12-31	17 048	283	17 331
Ingående avskrivningar 2024-01-01	–	-44	-44
Årets avskrivningar	–	-5	-5
Årets avyttringar	–	-1	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar 2024-12-31	–	-51	-51
Ingående ackumulerade nedskrivningar 2024-01-01	-1 058	–	-1 058
Utgående ackumulerade nedskrivningar 2024-12-31	-1 058	–	-1 058
Redovisat värde 2024-12-31	15 990	233	16 223

Nedskrivningsprövning

En betydande källa till osäkerhet i uppskattningar är återvinningsvärdet för goodwill. I nedanstående avsnitt beskrivs uppskattningens beskaffenhet, de viktigaste antagandena och de bedömningar som gjorts för att komma fram till det redovisade värdet vid rapporteringsperiodens slut.

Koncernen gör en nedskrivningsprövning under fjärde kvartalet varje år, och när nedskrivningsindikationer finns, för de KGE:er som goodwill allokeras till. Vid nedskrivningsprövning av värde på goodwill identifierar ledningen det återvinningsbara beloppet genom att beräkna nyttjandevärde, genom att diskontera de uppskattade framtida kassaflödena från bolagets kassaflödesgenererande enheter (KGE).

Goodwill som identifierats i rörelseförvärv tilldelas bolagets KGE:er. Heimstadens KGE:er definieras som bolagets rörelsesegment eftersom detta är den lägsta nivån inom bolaget där goodwill övervakas.

Vid bedömning av indikatorer på nedskrivningsbehov beaktar koncernen den nuvarande fastighetsmarknaden, såsom fastighetsvärden och marknadspriser, bland andra faktorer. Ledningen tar också hänsyn till ogynnsamma ekonomiska faktorer, såsom förändringar i riskfri ränta och utveckling av aktieriskpremie, vakansgrader och avkastningstrender, som kan påverka bolagets KGE:er. Förutom rent finansiella faktorer beaktar bolaget också framtida miljörisker, som tillexempel påverkan av klimatförändringar, se Not 1.5 för mer information.

Akelius goodwill

Goodwill avseende Akelius härrör främst från rörelseförvärv av Akelius Lägenheter Aktiebolag, Akelius Bolig Holding ApS (DK) och Akelius GmbH (DE) som slutfördes 2021, benämnd som Akelius-portföljen.

Den totala bokförda summan av Akelius goodwill uppgick den 31 december 2024 till 15 892 miljoner SEK (15 622). Heimstadens rörelsesegment förväntas dra nytta av de synergier som härrör genom att kombinera Akelius och Heimstadens tillgångsbas och lägre skuldfinansiering. Goodwill uppgående till 11 213 miljoner SEK (10 965) är hänförlig till skillnaden mellan det nominella värdet och verkliga värdet av den uppskjutna skatten relaterad till förvärvet av fastigheterna i rörelseförvärvet.

De projicerade kassaflödena har uppdaterats för att återspegla budgeten som godkändes av styrelsen i slutet av 2024. Baserat på budgeten och antaganden om inflation, hyresjusteringar, uppskattas det förväntade kassaflödet för den följande fyraårsperioden. Baserat på det sista året av den uppskattade femårsperioden beräknas terminalvärdet av kassaflödena med hjälp av Gordons tillväxtmodell.

Diskonteringsräntan som tillämpas anges per KGE i tabellen redovisat värde för goodwill allokerad per KGE på nästa sida. Tillväxträntan som används efter den femåriga perioden hölls konstant på 2,0 procent (2,0). Samma tillväxträntа tillämpades på alla KGE:er. Efter nedskrivningsprövningen kunde ledningen inte identifiera någon nedskrivning av värde för dessa KGE:er på balansdagen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2009

2025082502942

Antaganden

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

Driftsnetto

Driftsnetto återspeglar den budget som godkänts av styrelsen och påverkas av en kombination av faktorer. Intäkterna påverkas mest av hyresnivåer, inflationsprognoser och beaktar den förväntade hyreshöjningen vid byte av hyresgäst. Kostnaderna påverkas mest av underhåll av förvaltningsfastigheter, hantering av rörelsekostnader och övergången till en grön ekonomi. Kassaflöden mellan två och fem år baseras på en långsiktig finansiell plan med tillväxt som är specifik för varje KGE.

Diskonteringsräntor

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

Tillväxträntor

Tillväxträntor baseras på externa observerbara data publicerade av välrenommerade branschanalytiker. Den terminala tillväxträntan motsvarar 2,0 procent (2,0) för alla KGE:er. Denna tillväxt baseras på rimlig försiktighet och överstiger inte långsiktig tillväxt för branschen.

Känslighetsanalys

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

GOODWILL AKELIUS

Antagande	Ändring av antagande	Nedskrivning av värde (miljoner SEK)
Diskonteringsräntor	+0,25 pp	83
Terminala tillväxttakter	-0,25 pp	83

REDOVISAT VÄRDE FÖR GOODWILL ALLOKERAD PER KGE

	2024		2023	
	Diskonterings-ränta, %	Goodwill Akelius Lägenheter Aktiebolag, Akelius Bolig Holding ApS and Akelius GmbH	Diskonterings-ränta, %	Goodwill Akelius Lägenheter Aktiebolag, Akelius Bolig Holding ApS and Akelius GmbH
Sverige	4,27	2 942	5,03	2 883
Tyskland	4,05	11 096	4,47	10 783
Danmark	3,93	1 772	4,70	1 875
Nederländerna	4,48	83	5,00	81
Totalt		15 892		15 622

Allokeringen av goodwillens bokförda värde har justerats under året, vilket medfört att jämförelsesiffrorna har omräknats. Det bokförda värdets justerade allokering har inte haft någon påverkan på varken föregående års nedskrivningsprövning eller årets nedskrivningsprövning.

3.3 Maskiner och inventarier

Redovisningsprinciper

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

miljoner SEK	Maskiner och inventarier
Ingående balans 2023-01-01	274
Årets investeringar	94
Valutaförändring	-6
Utgående balans 2023-12-31	361
Ingående avskrivningar 2023-01-01	-134
Årets avskrivningar	-35
Avyttringar	-9
Valutaförändring	-3
Utgående ackumulerade avskrivningar 2023-12-31	-181
Redovisat värde 2023-12-31	180
Ingående balans 2024-01-01	361
Årets investeringar	23
Avyttringar	-16
Valutaförändring	6
Utgående balans 2024-12-31	374
Ingående avskrivningar 2024-01-01	-181
Årets avskrivningar	-27
Avyttringar	13
Valutaförändring	-2
Utgående ackumulerade avskrivningar 2024-12-31	-198
Redovisat värde 2024-12-31	176

3.4 Andelar i intressebolag och joint ventures

Redovisningsprinciper

Koncernen har intresse i intressebolag och joint ventures. Intressebolag och joint ventures är investeringar där koncernen har betydande inflytande eller gemensam kontroll. Övervägandena för att fastställa betydande inflytande eller gemensamt bestämmande inflytande liknar dem som krävs för att fastställa bestämmande inflytande över dotterbolag. Koncernen antas ha betydande inflytande om den innehar 20 procent eller mer av rösterna. I de fall då detta inte är uppfyllt gör ledningen bedömningar av faktorer, däribland representation i styrelsen, deltagande i policybeslut och andra kriterier, för att avgöra om det finns bevis för betydande inflytande. Investeringarna redovisas enligt kapitalandelsmetoden i de konsoliderade finansiella rapporterna. Den finansiella informationen baseras på samma rapporteringsperiod som koncernen.

Enligt kapitalandelsmetoden redovisas investeringen i ett intressebolag eller ett joint venture initialt till kostnad. Det bokförda värdet på investeringen justeras för att erkänna förändringar i koncernens andel av nettoförmögenheten hos intressebolaget eller joint venture-företaget sedan förvärvsdatumet.

Rapport över totalresultat återspeglar koncernens andel av resultaten från intressebolaget eller joint venture-företagets verksamhet. Orealiserade vinster och förluster som uppstår från transaktioner mellan koncernen och intressebolaget eller joint venture-företaget elimineras i samma utsträckning som intresset i det intressebolaget eller joint-venture-företaget.

Vid förlust av betydande inflytande över intressebolaget eller joint venture-företaget värderar koncernen och redovisar eventuell kvarvarande investering till sitt verkliga värde. Eventuell skillnad mellan det bokförda värdet på intressebolaget eller joint venture-företaget vid förlust av betydande inflytande eller gemensam kontroll och det verkliga värdet på den kvarvarande investeringen och intäkterna från försäljning redovisas i rapport över totalresultat.

Nedskrivningsprövning

Vid varje rapporteringstillfälle bedömer Heimstaden om det finns indikationer på nedskrivning i respektive intressebolag och joint venture. Om indikationer föreligger görs en nedskrivningsprövning av Heimstaden genom att fastställa det återvinningsbara beloppet för intressebolaget respektive joint venture-företaget som jämförs mot dess redovisade värde. Om en nedskrivning är identifierad redovisas beloppet som andel av resultat i intressebolag och joint ventures i rapport över totalresultat.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502943

INTRESSEBOLAG OCH JOINT VENTURES

miljoner SEK	31 december 2024	31 december 2023
Ingående anskaffningsvärde	8 702	9 758
Årets investering	92	21
Intressebolag och joint ventures som omklassificerats till finansiella anläggningstillgångar	-14	–
Avyttring av intressebolag och joint ventures	-8	-4
Valutaförändring	254	5
Utdelning från intressebolag och joint ventures	-24	-215
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	-44	-864
Utgående anskaffningsvärde	8 957	8 702

2024 SPECIFIKATION AV KONCERNENS INNEHAV AV ANDELAR I INTRESSEBOLAG

Organisationsnummer	Säte	Säte	Antal andelar	Andel i %	Andel av eget kapital, miljoner SEK
Rosengård Fastighets AB	559085-4708	Malmö	25 000	25	289
Kojamo Oyj	0116336-2	Helsinki	49 389 283	20	8 325
Kiinteistö Oy Hiihtomäentie 14	0819867-2	Helsinki	13 327	47	106
Asunto Oy Jyväskylän Tanhurinne	2550507-2	Jyväskylä	2 412	24	8
Asunto Oy Hämeenlinnan Aaponkuja 3	0476973-0	Hämeenlinna	3 339	33	4
Asunto Oy Lahden Jyrkkärinteenpuisto	0149959-5	Lahti	2 094	41	24
Asunto Oy Lahden Roopenkuja	0854949-5	Lahti	2 556	26	5
Asunto Oy Jyväskylän Vaneritori 4	1656220-0	Jyväskylä	3 666	37	21
Asunto Oy Oulun Tulliveräjä	2335738-7	Oulu	4 068	41	15
Asunto Oy Puolukkavarikko	0823818-7	Jyväskylä	3 391	34	6
Asunto Oy Jyväskylän maalaiskunnan Kirkkotie 3	1518422-8	Jyväskylä	6 158	38	20
Asunto Oy Oulun Notaarintie 1	1749066-7	Oulu	2 440	24	16
Total					8 839

[1] *Heimstadens andel av Kojamos börsvärde 31 december 2024 uppgick till 5 315 miljoner SEK. En nedskrivningsprövning har inte genomförts för Kojamo Oyj eftersom investeringen är bokförd baserad på Heimstadens proportionella andel av underliggande eget kapital. Om Kojamo inte har publicerat sin finansiella rapport innan Heimstadens rapporteringsperiod upprättar Heimstaden sin andel av Kojamos eget kapital med hjälp av antaganden liknande dem för sin finska verksamheter, justerade för kända portföljskillnader.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2023 SPECIFIKATION AV KONCERNENS INNEHAV AV ANDELAR I INTRESSEBOLAG

Bolag	Org. nr Säte	Säte	Antal andelar	Andel i %	Andel av eget kapital, miljoner SEK
Rosengård Fastighets AB	559085-4708	Malmö	25 000	25	258
Kojamo Oyj[1]	0116336-2	Helsingfors	49 389 283	20	8 070
Kiinteistö Oy Hiihtomäentie 14	0819867-2	Helsingfors	13 327	47	101
Asunto Oy Jyväskylän Tanhurinne	2550507-2	Jyväskylä	2 412	24	8
Asunto Oy Hämeenlinnan Aaponkuja 3	0476973-0	Hämeenlinna	3 339	33	3
Asunto Oy Jyväskylän Harjukartano	2000294-3	Jyväskylä	1 837	23	19
Asunto Oy Lahden Jyrkkärinteenpuisto	0149959-5	Lahti	2 094	41	23
Asunto Oy Lahden Roopenkuja	0854949-5	Lahti	2 556	26	5
Asunto Oy Jyväskylän Vaneritori 4	1656220-0	Jyväskylä	3 666	37	23
Asunto Oy Oulun Tulliveräjä	2335738-7	Oulu	4 068	41	17
Asunto Oy Puolukkavarikko	0823818-7	Jyväskylä	3 391	34	6
Asunto Oy Jyväskylän maalaiskunnan Kirkkotie 3	1518422-8	Jyväskylä	6 158	38	19
Asunto Oy Oulun Notaarintie 1	1749066-7	Oulu	2 440	24	15
Byggrätt Norr AB	559207-4859	Skellefteå	94	19	–
Totalt					8 567

[1] *Heimstadens andel av Kojamos börsvärde 31 december 2023 uppgick till 6 546 miljoner SEK. Heimstaden baserar sitt bokförda värde på sin andel av Kojamos eget kapital. Om Kojamo inte har publicerat sina finansiella rapporter i tid för Heimstaden publicering av finansiella rapporter uppskattar Heimstaden sin andel av Kojamos eget kapital med hjälp av antaganden liknande dem för sin finska verksamheter, justerade för kända portföljskillnader.*

2024 SPECIFIKATION AV KONCERNENS INNEHAV AV ANDELAR I JOINT VENTURES

Bolag	Organisations-nummer	Säte	Säte	Antal andelar	Andel av eget kapital, miljoner SEK
Upplands Bro Brogårds etapp 2	559175-4915	Stockholm	500	50	25
Gamlebro AB	556791-3990	Norrköping	500	50	6
JV Edeh Bostad AB	559254-2251	Stockholm	250	50	1
Österåkerporten AB (Magnolia Projekt 5222 AB)	559175-4907	Stockholm	500	50	6
Marienlyst Group	43247751	Aarhus	250 000	50	–
Atriet AS	41938927	Herning	5 000	50	79
KCP Udviklingsselskabet	39104369	Herning	5 000	50	1
Høje Tåstrup A21 ApS	42465704	Aarup	20 000	50	1
Totalt					118

2023 SPECIFICATIONS OF THE GROUP'S INVESTMENTS IN JOINT VENTURES

Bolag	Org. nr Säte	Säte	Antal andelar	Andel i %	Andel av eget kapital, miljoner SEK
Upplands Bro Brogårds etapp 2	559175-4915	Stockholm	500	50	49
Gamlebro AB	556791-3990	Norrköping	500	50	19
Österåkerporten AB	559175-4907	Stockholm	500	50	32
Marienlyst Group	43247751	Aarhus	250 000	50	–
Atriet AS	41938927	Herning	5 000	50	9
KCP Udviklingsselskabet	39104369	Herning	5 000	50	5
Høje Tåstrup A21 ApS	42465704	Aarup	20 000	50	22
Totalt					135

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502944

2024 FINANSIELLA RAPPORTER

miljoner SEK	Kojamo Oyj	Rosengård Fastighets AB	Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	Kiinteistö OY Hiihtomäentie 14	Övriga
Hyresintäkter	5 166	177	14	7	85
Fastighetskostnader	-1 683	-77	-9	-7	-66
Driftsnetto	3 483	100	4	1	19
Centrala administrationskostnader	-627	-23	-3	–	-16
Finansnetto	-1 165	-40	-71	–	-132
Orealiserad värdeförändring	-1 577	126	29	2	-14
Skatt	-8	-39	-5	–	-7
Periodens resultat	106	123	-47	2	-150
Resultatandel	21	31	-23	2	-75
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	90 816	2 071	704	162	1 244
Tillgångar utom förvaltningsfastigheter	5 005	36	171	4	67
Eget kapital	41 659	1 023	47	152	386
Skulder	54 161	1 085	828	13	926
Redovisat värde för innehavet 2024-12-31	8 325	289	25	106	212

2023 FINANSIELLA RAPPORTER

miljoner SEK	Kojamo Oyj	Rosengård Fastighets AB	Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	Kiinteistö OY Hiihtomäentie 14	Övriga
Hyresintäkter	5 074	160	16	7	100
Fastighetskostnader	-1 663	-43	-10	-6	-35
Driftsnetto	3 411	117	5	1	66
Centrala administrationskostnader	-492	-13	-2	-1	-9
Finansnetto	-3 760	-17	-73	–	-8
Orealiserad värdeförändring	-3 390	-68	-30	-2	-110
Skatt	267	7	8	–	10
Periodens resultat	-3 963	26	-91	-1	-52
Resultatandel	-792	7	-45	-1	-31
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	89 532	1 898	787	157	1 215
Tillgångar utom förvaltningsfastigheter	1 331	35	231	4	130
Eget kapital	40 383	968	94	148	476
Skulder	50 480	964	924	13	868
Redovisat värde för innehavet 2023-12-31	8 070	258	49	101	224

3.5 Övriga finansiella anläggningstillgångar

miljoner SEK	31 December 2024	31 December 2023
Beviljat kapital för fastigheter under uppförande	–	1 725
Lämnade lån till intresseboleg	460	611
Reverslån	92	89
Avkastningsgaranti[1]	–	695
Övrigt	404	408
Utgående anskaffningsvärde	957	3 528

[1] *Se Not 8.1 för ytterligare förklaring av Avkastningsgarantin*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

4. Omsättningstillgångar

4.1 Exploateringsfastigheter

Redovisningsprinciper

Fastigheter som har förvärvats, är under produktion eller ombyggnation för försäljning snarare än att innehas för uthyrning eller kapitalökning, redovisas som exploateringsfastigheter och värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet eller nettoförsäljningsvärdet (NRV). Detta är i huvudsak bostadsfastigheter som Heimstaden Bostad utvecklar och avser att sälja före eller efter avslutad utveckling. NRV för färdigställda exploateringsfastigheter värderas och jämförs utifrån de marknadsförhållanden och priser som föreligger per balansdagen och fastställs av koncernen, baserat på jämförbara transaktioner identifierade av koncernen på samma geografiska marknad som betjänar samma segment. NRV med avseende på exploateringsfastigheter under uppförande värderas och jämförs utifrån marknadspriser per balansdagen för liknande färdigställda fastigheter, minus uppskattade kostnader för att slutföra byggandet samt de uppskattade kostnaderna som krävs för en försäljning med beaktande, om det är väsentligt, av pengars tidsvärde. Exploateringsfastigheter är främst relaterade till vissa projekt i Oslo, Norge.

miljoner SEK	31 december 2024	31 december 2023
Ingående anskaffningsvärde	538	573
Förvärv	329	–
Investeringar	55	79
Valutaförändring	-9	-38
Avyttring av exploateringsfastigheter	–	-80
Värdeförändring[1]	-18	5
Utgående anskaffningsvärde	**895**	**538**

[1] *Värdeförändring på exploateringsfastigheter i rapport över totalresultat om 707 miljoner SEK (25), inkluderar även en avkastningsgaranti från Fredensborg om 689 miljoner SEK (19). Se Not 8.1 för mer information om transaktionen.*

4.2 Hyres- och kundfordringar

Redovisningsprinciper

Heimstaden innehar hyres- och kundfordringarna med målet att samla in de avtalsenliga kassaflödena. Hyres- och kundfordringar redovisas initialt till transaktionspris och värderas därefter till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden, minus en avsättning för förväntade kreditförluster.

Koncernen har valt att tillämpa den förenklade metoden för reservering av förväntade kreditförluster för hyres- och kundfordringar. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Heimstaden gör avsättningar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster och framåtblickande information, vilket påverkar fastighetskostnaderna i rapport över totalresultat med det realiserade beloppet för varje rapporteringsperiod. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart.

För att minska eventuella risker avseende de hyrda fastigheterna bedömer Heimstaden sina motparters kreditvärdighet och erhåller hyresdepositioner och garantier från sina hyrestagare. Heimstaden skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats. Se Not 6.3 för ytterligare information om finansiella risker avseende finansiella instrument som inkluderar hyres- och kundfordringar.

miljoner SEK	31 december 2024	31 december 2023
Hyres- och kundfordringar	243	229
Summa hyres- och kundfordringar	243	229

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502945

ÅLDERSFÖRDELNING AV HYRES- OCH KUNDFORDRINGAR

miljoner SEK	31 december 2024	31 december 2023
–30 dagar	122	113
31–60 dagar	35	32
61–90 dagar	26	18
91 dagar +	191	175
Totalt	373	338
Kreditförlustreserv	-131	-109
Hyres- och kundfordringar, netto	243	229

KREDITFÖRLUSTRESERV

miljoner SEK	31 december 2024	31 december 2023
Ingående balans	-108	-69
Avsättningar gjorda under året	-80	-87
Avsättningar som använts under året	37	29
Outnyttjade avsättningar som återförts under året	20	19
Utgående balans	-131	-108

4.3 Övriga omsättningstillgångar

miljoner SEK	31 december 2024	31 december 2023
Aktuella skattefordringar	553	208
Handpenning vid förvärv	49	13
Försäkringsanspråk	51	35
Fordringar vid försäljning av dotterbolag	–	730
Fordringar vid försäljning av förvaltningsfastigheter	506	234
Varulager	20	69
Övriga poster	454	349
Totalt	1 633	1 637

4.4 Förutbetalda kostnader

miljoner SEK	31 december 2024	31 december 2023
Förutbetald försäkringspremie	49	35
Förutbetald ränta	178	273
Förutbetalda driftskostnader	254	344
Upplupet investeringsstöd	79	271
Övriga poster	314	242
Totalt	873	1 165

4.5 Likvida medel

I likvida medel ingår kassa och bank och andra placeringar som lätt kan omvandlas till kassa och bank till ett känt belopp och som har en obetydlig risk för värdefluktuationer.

miljoner SEK	31 december 2024	31 december 2023
Kassa och bank	4 250	6 841
Andra likvida medel	–	5 650
Begränsade likvida medel	297	–
Totalt	4 547	12 492

Det finns outnyttjade kreditlöften om SEK 19 348 miljoner (20 260) som inte är inkluderade i likvida medel.

4.6 Övriga justeringar i kassaflödesanalys

miljoner SEK	2024	2023
Avskrivningar	125	129
Hyresförluster	93	86
Valutakursdifferens	2 038	-387
Övriga finansiella poster	7	-1 090
Nedskrivning av goodwill	–	1 067
Totalt	2 263	-195

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

5. Eget kapital

Redovisningsprinciper
Heimstaden Bostad emitterar hybridobligationer som klassificeras som eget kapital. Hybridobligationer klassificerade som egetkapitalinstrument redovisas initialt till verkligt värde av erhållen likvid, netto efter eventuella transaktionskostnader. Klassificeringen av hybridobligationer som eget kapital innefattar en bedömning av företagsledningen, se Not 1.4. Efter det första redovisningstillfället omvärderas inte hybridobligationer och avskrivs inte heller, eftersom det inte finns någon avtalsenlig skyldighet att återbetala kapitalbeloppet eller upplupen ränta. Hybridobligationer omklassificeras till skuld endast om respektive hybridobligation löses in. Hybridobligationer utgivna i EUR innehas i en fast valuta.

Eventuella utdelningar till innehavare av hybridobligationer klassificeras som utdelning av eget kapital och redovisas direkt i eget kapital. I enlighet med villkoren för hybridobligationerna kan kuponger till obligationsinnehavarna skjutas upp. Uppskjutna kuponger måste dock betalas innan utdelningar kan delas ut till aktieägarna, inklusive uppskjutna utdelningar.

Vid räkenskapsårets utgång fanns 132 040 000 (132 040 000) stamaktier och 58 593 750 (58 593 750) st preferensaktier med ett kvotvärde om SEK 0,5 (0,5) per aktie. Varje preferensaktie har en röst vardera, medan varje stamaktie har tio röster. Samtliga aktier är fullt betalda. Inga restriktioner vad avser utdelning eller andra typer av återbetalning föreligger.

Händelse	Totalt antal aktier	Förändring aktiekapital	Totalt aktie-kapital	Kvotvärde
Ingående balans 2023-01-01	190 633 750		95 316 875	0,5
Utgående balans 2023-12-31	190 633 750		95 316 875	0,5
Ingående balans 2024-01-01	190 633 750		95 316 875	0,5
Utgående balans 2024-12-31	190 633 750		95 316 875	0,5

Övrigt tillskjutet kapital
Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är tillskjutet av ägarna samt överkurs vid emissioner av stamaktier och preferensaktier.

Hybridobligationer
I slutet av året hade Heimstade AB utestående hybridobligationer uppgående till 7 374 miljoner SEK (7 374) och Heimstaden AB:s dotterbolag Heimstaden Bostad hade totalt utestående hybridobligationer uppgående till 24 597 miljoner SEK (24 249). Hybridobligationerna har en evig löptid med en fast kupongränta fram till första inlösendag. Heimstaden har möjlighet att lösa in utestående hybridobligationer fr.o.m. första möjliga inlösendag, vilket infaller 5–7 år efter emissionsdagen.

Under 2024 emitterade Heimstaden AB:s dotterbolag, Heimstaden Bostad hybridobligationer till ett totalt belopp om 5 743 miljoner SEK, med en årlig fast kupongränta på 6,25% fram till första möjliga inlösendag den 4 mars 2030.

Under 2024 köpte Heimstaden AB:s dotterbolag, Heimstaden Bostad tillbaka hybridobligationer till det fulla nominella värdet om 5 334 miljoner SEK, vilket medförde en valutaomräkningsförlust om 425 miljoner SEK.

HYBRIDOBLIGATIONER

Första inlösendag	Första återställningsdag	Valuta	Nominellt värde (miljoner)	Egen bok (miljoner)	Verkligt värde (miljoner)[1]	Kreditbetyg[2]	Rörlig/fast	Årlig kupong	Börs	Identifieringsnummer
Heimstaden Bostad AB										
2024-11-19	2025-02-19	EUR	299	211	298	BB	Fast	325	Euronext Dublin	XS2010037765
2026-01-15	2026-04-15	EUR	500	164	487	BB	Fast	338	Euronext Dublin	XS2125121769
2026-10-13	2027-01-13	EUR	600	119	574	BB	Fast	363	Euronext Dublin	XS2397251807
2027-02-01	2027-05-01	EUR	800	176	743	BB	Fast	263	Euronext Dublin	XS2294155739
2027-10-29	2028-01-29	EUR	600	254	551	BB	Fast	300	Euronext Dublin	XS2357357768
2029-12-04	2030-03-04	EUR	500	–	504	BB	Fast	625	Euronext Dublin	XS2930588657
Totalt			3 299	924	3 157					
Heimstaden AB										
2026-10-15	2027-01-15	EUR	300	–	210	CCC+	Fast	675	OMX Stockholm	SE0016278352
2024-10-11	2024-10-11	SEK	4 500	40	3 464	CCC	Rörlig	Stibor 3m + 590	OMX Stockholm	SE0012455111

[1] *Baserat på värdering enligt noterade marknadspriser per balansdagen.*
[2] *Baserat på S&P kreditbetyg om tillgängligt och i annat fall Fitch.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502946

Valutaomräkningsdifferenser
Ackumulerade valutaomräkningsdifferenser som uppstår till följd av omräkning av utlandsverksamhet som har upprättat sina finansiella rapporter i en annan valuta än den valuta som koncernens finansiella rapporter presenteras i. Se Not 2.11 for ytterligare information.

Balanserade vinstmedel
Balanserad vinst avser intjänade vinstmedel i koncernen. I denna post ingår även tidigare avsättning till reservfond.

Innehav utan bestämmande inflytande
Innehav utan bestämmande inflytande består av externa ägarintressen i dotterbolag och deras dotterbolag. Innehav utan bestämmande inflytande avser främst Allianz Real Estates investering i partnerskap inom den svenska och tyska portföljen.

MINORITETENS ANDEL AV PERIODENS RESULTAT

miljoner SEK	2024	2023
Periodens totalresultat	6 306	-10 992

FÖRDELNING AV INNEHAV UTAN BESTÄMMANDE INFLYTANDE

miljoner SEK	2024	2023
Innehav utan bestämmande inflytande	92 208	86 380
Hybridobligationer	24 523	24 937
Summa innehav utan bestämmande inflytande	116 730	111 317

Kapitalandel i Heimstaden Bostad AB per den 31 december

	Capital share, %		Voting rights, %	
miljoner SEK	2024	2023	2024	2023
Heimstaden AB	36,20	34,60	50,08	50,08
Alecta	38,60	39,54	30,39	30,39
Folksam Group	18,80	19,29	14,52	14,52
Ericsson Pension Fund	1,56	1,60	1,22	1,22
Sandvik Pension Fund	0,28	0,29	0,22	0,22
Alleima	0,28	0,28	0,21	0,21
Pensionsmyndigheten	2,06	2,12	1,60	1,60
Försäkringsbranschen pensionskassa	0,55	0,56	0,42	0,42
Migros pensionskasse	0,59	0,60	0,46	0,46
Greater Manchester Pension Fund	1,08	1,10	0,85	0,85
Heimstaden AB management	0,01	0,00	0,02	0,00
Summa innehav utan bestämmande inflytande	100	100	100	100

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

6. Kapitalstruktur och finansiella poster

6.1 Finansiella instrument

Redovisningsprinciper

Finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar inkluderar hyres- och kundfordringar, investeringsgarantier, kassa och finansiella derivatinstrument.

Redovisning och efterföljande värdering

Heimstaden Bostads finansiella tillgångar är klassificerade i två kategorier:

- Finansiella tillgångar till verkligt värde genom rapport över totalresultat (finansiella derivatinstrument och investeringsgarantier). Dessa finansiella tillgångar redovisas i balansräkningen till verkligt värde med verkligt värde-förändringar som redovisas i rapport över totalresultat på raden för värdeförändring av finansiella derivatinstrument och värdeförändring på explosteringsfastigheter.
- Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde (hyres- och kundfordringar och kassa). Dessa finansiella tillgångar värderas med effektivräntemetoden. De finansiella tillgångarna klassificeras endast i denna kategori om den finansiella tillgången innehas för att samla in kontraktsmässiga kassaflöden och de kontraktsmässiga villkoren för den finansiella tillgången ger upphov till kassaflöden på angivna datum som enbart är betalning av huvudbelopp och ränta.

Borttagande från balansräkningen

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från de finansiella tillgångarna har upphört eller överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och fördelar med ägandet. Vinster och förluster redovisas i rapport över totalresultat när tillgången tas bort från, modifieras eller skrivs ned i balansräkningen..

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar är föremål för värdeförändringar. Tillgångar som redovisas till verkligt värde ingår som en del av berömningen av verkligt värde. Finansiella tillgångar till upplupen kostnad är föremål för nedskrivning. Koncernen har identifierat hyror och handelsfordringar för sådan nedskrivning, se vidare Not 4.2 för redovisningsprinciper och detaljer. Nedskrivning av andra finansiella tillgångar anses vara oväsentlig på balansdagen.

Finansiella skulder

Heimstaden Bostads finansiella skulder består av räntebärande skulder, leasingskulder, derivatinstrument samt leverantörs- och övriga skulder. Det främsta syftet med dessa finansiella skulder är att finansiera koncernens verksamhet.

Redovisning och efterföljande värdering

Alla finansiella skulder redovisas initialt till verkligt värde, förutom finansiella derivatinstrument och leverantörsskulder.

Vid efterföljande värdering värderas alla finansiella skulder därefter till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden med undantag för finansiella derivatinstrument.

Specifikt för räntebärande finansiella skulder beräknas upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, varvid eventuell rabatt eller premie vid anskaffningstillfället, samt avgifter eller kostnader som är en integrerad del av effektivräntan och som ingår som räntekostnad i rapport över totalresultat, beaktas.

Borttagande från balansräkningen

En finansiell skuld tas bort från bokföringen när förpliktelsen enligt skulden uppfylls, upphävs eller upphör att gälla. Vid en förändring av villkoren för den finansiella skulden gör ledningen både en kvantitativ och kvalitativ bedömning för att avgöra om de nya villkoren utgör en modifiering eller utsläckning. När en befintlig finansiell skuld ersätts av en annan från samma långivare på väsentligt olika villkor eller villkoren för en befintlig skuld väsentligen modifieras behandlas ett sådant byte som borttagande av den ursprungliga skulden och en ny skuld redovisas. Vinster och förluster vid modifiering eller utsläckning ingår i övriga finansiella kostnader i rapport över totalresultat.

När koncernen helt eller delvis återbetalat eller köpt tillbaka finansiella skulder anses den reglerade finansiella skulden vara utsläckt och tas bort från redovisningen till redovisat värde. Skillnaderna mellan bokfört belopp och verkligt värde redovisas i som en vinst/förlust på utsläckningen under övriga finansiella poster i rapport över totalresultat. Vinst/förlust vid utsläckning inkluderar engångskostnader som betalats i samband med återbetalningen eller återköpet och den icke avskrivna delen av den initiala kostnaden som ingick i den ursprungliga effektiva räntan.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502947

Finansiella derivatinstrument

Heimstaden tillämpar inte säkringsredovisning. Derivatinstrument klassificeras som finansiella tillgångar eller skulder till verkligt värde via rapport över totalresultat. Derivatinstrument består huvudsakligen av ränteswappar och terminskontrakt för förvaltningsfastigheter som innehas i aktiebolag (Not 3.1).

Redovisning av derivatinstrumenten sker när de ekonomiska säkringsavtalen ingås. De värderas initialt och därefter till verkligt värde. Transaktionskostnader ingår direkt i verkligt värdejustering av finansiella derivatinstrument.

Finansiella derivatinstrument klassificeras baserat på deras slutliga avräkningsdatum. Finansiella derivatinstrument med avräkningsdatum inom tolv månader klassificeras som omsättningstillgång/skuld och derivat som förväntas hållas i mer än tolv månader och med avräkningsdatum efter tolv månader klassificeras som långfristiga.

Terminskontrakt

Koncernen redovisar terminskontrakt för förvaltningsfastigheter som innehas av aktiebolag som ett finansiellt instrument till verkligt värde som redovisas under värdeförändring finansiella derivatinstrument i rapport över totalresultat. Förvaltningsfastigheterna är värderade utifrån antagandet att de kommer att färdigställas och därefter hyras ut.
När ett terminskontrakt för förvaltningsfastigheter som innehas i aktiebolag regleras och bolaget tar kontroll över det nya dotterbolaget, överförs terminskontraktets verkliga värde till verkligt värde på förvaltningsfastigheter. För ytterligare information, se Not 3.1.

Nettoredovisning av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och finansiella skulder kvittas och nettobeloppet redovisas i koncernens balansräkning om det finns en lagenlig rätt att kvitta de redovisade beloppen och det finns en avsikt att avveckla på nettobasis – att realisera tillgångarna och reglera skulderna samtidigt. När Heimstaden Bostad innehar egna skulder kvittas dessa i balansräkningen.

VÄRDERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT TILL VERKLIGT VÄRDE

Nedan följer en jämförelse av redovisade värden och verkliga värden på finansiella tillgångar och finansiella skulder:

	31 december 2024		31 december 2023	
miljoner SEK	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Finansiella derivatinstrument	65	65	498	498
Övriga finansiella anläggningstillgångar	957	957	3 528	3 528
Hyres- och kundfordringar	243	243	229	229
Övriga omsättningstillgångar	1 633	1 633	1 637	1 637
Likvida medel	4 547	4 547	12 492	12 492
Totalt	7 445	7 445	18 383	18 383
Finansiella skulder				
Finansiella derivatinstrument	661	661	481	481
Räntebärande skulder, långfristiga	181 466	176 300	181 535	161 832
Övriga finansiella skulder, långfristiga	1 907	1 907	1 663	1 663
Räntebärande skulder, kortfristiga	13 462	13 462	19 898	19 898
Leverantörsskulder	669	669	800	800
Leasingskulder	1 370	1 370	1 185	1 185
Totalt	199 535	194 370	205 562	185 859

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Följande tabell ger värderingshierarkin för verkligt värde för koncernens finansiella tillgångar och finansiella skulder:

2024-12-31

		Värdering till verkligt värde med:		
miljoner SEK	Totalt	Noterade priser i aktiva marknader (Nivå 1)	Betydande observerbar input (Nivå 2)	Betydande icke observerbar input (Nivå 3)
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde:	65	–	65	–
Finansiella derivatinstrument				
Ränteswappar	65	–	65	–
Finansiella skulder värderade till verkligt värde:	661	–	661	–
Finansiella derivatskulder				
Ränteswappar	661	–	661	–
Finansiella skulder där verkligt värde är presenterat:	176 300	–	72 790	103 511
Långfristiga räntebärande skulder	176 300	–	72 790	103 511

Inga förändringar gjordes av koncernens värderingsmetoder och -tekniker samt av den input som har tillämpats i värderingarna till verkligt värde under perioden. Inga överföringar gjordes av värderingar till verkligt värde mellan nivå 1 och nivå 2 under 2024 och inga värderingar till verkligt värde överfördes till eller från nivå 3 under 2024.

2023-12-31

		Värdering till verkligt värde med:		
miljoner SEK	Totalt	Noterade priser i aktiva marknader (Nivå 1)	Betydande observerbar input (Nivå 2)	Betydande icke observerbar input (Nivå 3)
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde:	498	–	363	135
Finansiella derivatinstrument				
Ränteswappar	363	–	363	–
Terminskontrakt	135	–		135
Finansiella skulder värderade till verkligt värde:	-481	–	-481	–
Finansiella derivatskulder				
Ränteswappar	-481	–	-481	–
Finansiella skulder där verkligt värde är presenterat:	161 832	–	73 004	88 828
Långfristiga räntebärande skulder	161 832	–	73 004	88 828

Verkligt värde-hierarki

Samtliga finansiella instrument för vilka verkligt värde redovisas eller lämnas kategoriseras enligt verkligt värde-hierarkin baserat på den lägsta nivån av input som är väsentlig för värderingen av verkligt värde som helhet enligt följande:

Nivå 1 – Noterade (icke-justerade) marknadspriser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.
Nivå 2 – Värderingstekniker för vilka den lägsta nivån för input som är väsentlig för värderingen till verkligt värde är direkt eller indirekt observerbar.
Nivå 3 – Värderingstekniker för vilka den lägsta nivån för input som är väsentlig för värderingen till verkligt värde är icke observerbar.

För tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde på återkommande basis fastställer koncernen om det har förekommit överföringar mellan nivåerna i hierarkin genom att göra en ny bedömning av kategoriseringen (baserat på den lägsta nivån av input som är väsentlig för värderingen till verkligt värde som helhet) i slutet av varje rapporteringsperiod.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502948

AVSTÄMNING AV DERIVAT

miljoner SEK	Ränteswappar	Terminskontrakt	Totalt
Ingående balans 2024-01-01	**-118**	**135**	**17**
Orealiserad värdeförändring	-479	–	-479
Valutaeffekt på derivat	2	–	2
Överförda vinster/förluster till förvaltningsfastigheter	–	-135	-135
Utgående balans 2024-12-31	**-595**	**–**	**-595**

6.2 Kapitalstruktur

Tillgången till långsiktigt kapital är viktigt för att koncernen både ska kunna förvalta och aktivt optimera fastighetsportföljen. Koncernen definierar sin kapitalstruktur som summan av koncernens nettoskuld och eget kapital inklusive hybridkapital och den del som är hänförlig till innehav utan bestämmande inflytande. Koncernen förvaltar sin kapitalstruktur och anpassar den vid förändringar i de ekonomiska förutsättningarna. Koncernen fortsätter med sin strategiska plan för att minska skuldsättningen genom Privatiseringsplanen som kommer att stödja vägen mot efterlevnad av finanspolicyn.

6.3 Finansiella risker

Hanteringen av finansiella risker vägleds av finanspolicyn tillsammans med andra förhållningsregler för upplåning såsom kapitalmarknadsprogrammet (EMTN-programmet) enligt vilket koncernens noterade seniora icke säkerställda obligationer är emitterade. Finanspolicyn beskrivs i Not 6.2. Tillsyn av finanspolicyn är delegerad till styrelsen enligt aktieägaravtalet. Bolagets styrelse förses regelbundet med rapportering och prognoser samt material som täcker hanteringen av finansiella risker och åtgärder som vidtagits för att minska dessa risker. Koncernen har identifierat refinansieringsrisk, likviditetsrisk, finansiella åtaganden, kreditbetygsrisk, kreditrisk, ränterisk och valutarisk som de viktigaste finansiella riskerna.

Refinansieringsrisk

För att begränsa refinansieringsrisken använder koncernen sig av diversifierade finansieringskällor med en balanserad förfallostruktur. I koncernens finanspolicy återfinns nyckeltal som reglerar detta såsom en lägsta genomsnittlig löptid på skuldportföljen om fyra år. Koncernen har även likviditetsreserver och outnyttjade kreditfaciliteter för att kunna hantera oförutsedda refinansieringsrisker.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken att koncernen inte har tillgängliga medel för att fullgöra sina finansiella eller operativa förpliktelser eller att koncernen inte kan betala för andra åtaganden såsom förvärv och investeringar. För att begränsa denna risk har koncernen tillgängliga outnyttjade kreditlöften om 19 348 miljoner SEK. Därtill föreskrivs i finanspolicyn att det aldrig får vara mer än 25 procent av totala skulden som förfaller under ett enskilt år och att likviditetskvoten ska alltid överstiga 125 procent. För mer information se Not 6.3 och Not 6.4.

Tabellen nedan sammanfattar förfalloprofilen för koncernens finansiella skulder baserat på avtalsenliga odiskonterade betalningar (inklusive räntebetalningar):

Förfallostruktur 2024-12-31, miljoner SEK	0–1 år	1–5 år	>5 år
Finansiella derivatinstrument	28	580	119
Räntebärande skulder[1]	19 195	127 517	103 861
Leverantörsskulder	76	83	1 232
Leasingskulder	669	–	–
Övriga finansiella skulder	4 222	–	–
Totalt	24 189	128 180	105 211

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Förfallostruktur 2023-12-31 miljoner SEK	0–1 år	1–5 år	>5 år
Finansiella derivatinstrument	–	418	62
Räntebärande skulder[1]	26 007	122 584	112 158
Leverantörsskulder	102	93	1 015
Leasingskulder	800	–	–
Övriga finansiella skulder	3 788	–	–
Totalt	**30 698**	**123 096**	**113 236**

[1] *Varav räntebärande skulder exklusive räntekostnader uppgår till 195 816 miljoner SEK (202 009).*

Finansiella åtaganden

Koncernens avtal om upplåning som redovisas som "räntebärande skulder" innehåller finansiella åtaganden (kovenanter). De mest väsentliga finansiella åtagandena beskrivs nedan:

- EMTN-programmets finansiella skulder med ett redovisat värde på 62 480 miljoner SEK (74 359):
  - Begränsningar av upptagande av finansiell skuldsättning. Kovenanten stipulerar att belåningsgraden maximalt får uppgå till 65 procent. Per den 31 december 2024 var nettoskulden i förhållande till de totala tillgångarna 48,4% (49,1%)
  - Räntetäckningsgrad: definierad som "Resultat före finansiella poster" (eller motsvarande rad) dividerat med räntenetto (räntekostnader minus ränteintäkter). Kovenanten stipulerar att räntetäckningsgraden ska uppgå till minimum 1,5x. Per den 31 december 2024 var nettoskulden i förhållande till de totala tillgångarna 2,0 (2,0)
  - Begränsningar av upptagande av säkerställd skuldsättning. Säkerställd belåningsgrad: definieras som säkerställd skuld dividerat med totala tillgångar. Kovenanten stipulerar att säkerställd belåningsgrad maximalt får uppgå till 45 procent. Per den 31 december 2024 uppgick den säkerställda belåningsgraden till 32,6% (31,8%).
- Säkerställda faciliteter (såsom banklån) har ofta en uppsättning kovenanter för enskilda fastigheter och/eller fastighetsportföljer såsom belåningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet. Dessa kovenanter övervakas vanligtvis på låntagarens nivå.

Ledningen övervakar kovenanterna på frekvent basis och testar dem i enlighet med skuldavtalen. De mest väsentliga kovenanterna prövas kvartalsvis. Vid överträdelse mot finansiella åtaganden (kovenanter) ges koncernen oftast enligt låneavtalet möjlighet att under en överenskommen tidsperiod korrigera den uppkomna överträdelsen men det kan också leda till krav på extraordinär amortering uppsägning av lån eller krav på realisering av säkerställda tillgångar

Ledningen har utvärderat alla finansiella åtaganden. Per 2024-12-31 hade inga överträdelser förekommit mot finansiella åtaganden för räntebärande lån under den aktuella perioden. Vidare har koncernen inga indikationer på att det kommer att bli svårt att uppfylla dessa åtaganden under de kommande tolv månaderna.

Kreditbetygsrisk

Koncernen anser att betyget "investment grade" (hög till högsta kreditvärdighet) är grundläggande för att kunna bedriva verksamheten, uppfylla sina åtaganden och säkerställa tillgång till kapital. En nedgradering av kreditbetyget under investment grade kan uppfattas som negativt av koncernens kreditgivare och därmed kan tillgången till finansiering och villkoren försämras. Heimstaden Bostad vårdar sitt anseende på kapitalmarknaden.

Kreditrisk

Om motparterna inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot koncernen, eller om ett betydande antal kunder inte betalar sin hyra, skulle det leda till minskad likviditet och förluster. För att motverka detta gör koncernen regelbundet bedömningar

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502949

av motparternas kreditvärdighet. För merparten av hyreskontrakten betalas hyran i förskott och risken reduceras ytterligare genom en stor och diversifierad kundbas.

Ränterisk

Stigande räntor ökar finansieringskostnaden för koncernen och kan påverka lönsamheten negativt. Enligt finanspolicyn ska Heimstaden Bostad hålla minst 75 procent av sin låneportfölj till fast ränta per balansdagen vilket hanteras genom en hög andel fasträntelån och -obligationer tillsammans med ingångna räntederivat. För mer information se Not 6.4.

Valutarisk

Koncernen äger tillgångar i andra valutor än rapporteringsvalutan vilket leder till en risk för negativ påverkan på kassaflöden och tillgångsvärden vid fluktuerande valutakurser. Koncernen har som mål att valutamatcha sin finansiering med sitt operativa kassaflöde för att reducera sin valutarisk. Värdet på valutaderivat kan påverkas av förändringar i baskurser eller valutakurser. Koncernens finanspolicy anger vilka derivatinstrument som får användas, och anger att endast omsättbara instrument för vilka priser kan erhållas får användas. Koncernen följer också kontinuerligt marknadsrörelser och erhåller externa och interna derivatvärderingar.

Räntekänslighet

Följande tabell visar känsligheten vid en förändring av räntesatserna på den del av lån och upplåning som påverkas, med hänsyn till ränteswappar. Med alla andra variabler konstanta påverkas koncernens resultat före skatt genom påverkan på lån med rörlig ränta enligt följande:

RÄNTEKOSTNADER

2024 miljoner SEK	Ökning/minskning i baspunkter	Effekt på resultat före skatt (+)	Effekt på resultat före skatt (-)	Effekt på eget kapital (+)	Effekt på eget kapital (-)
	+/-1%	170	-170	173	-173
	+/-2%	582	-582	347	-347

2023 miljoner SEK	Ökning/minskning i baspunkter	Effekt på resultat före skatt (+)	Effekt på resultat före skatt (-)	Effekt på eget kapital (+)	Effekt på eget kapital (-)
	+/-1%	291	-291	266	-266
	+/-2%	582	-582	533	-533

VALUTAKÄNSLIGHET

Följande tabell inkluderar känsligheten vid en förändring av de utländska valutakurserna på icke säkerställda obligationer. Med alla andra variabler konstanta påverkas koncernens resultat före skatt genom påverkan av förändringar på utländska valutakurser enligt följande:

2024 miljoner	Ökning/minskning i utländsk valutakurs	Effekt på resultat före skatt (+)	Effekt på resultat före skatt (-)
EUR	10%	632	-632
NOK	10%	53	-53

2023 miljoner	Ökning/minskning i utländsk valutakurs	Effekt på resultat före skatt (+)	Effekt på resultat före skatt (-)
EUR	10%	1 421	-1 421
NOK	10%	290	-290

6.4 Räntebärande skulder

	2024				2023			
miljoner SEK	Räntebärande skulder	Säkerställda lån %	Andel %	Outnyttjat kreditlöfte	Räntebärande skulder	Säkerställda lån %	Andel %	Outnyttjat kreditlöfte
Företagsobligationer	71 985	–	37		84 005	–	42	
Banklån	123 831	99	63	19 348	118 004	99	58	20 260
Totalt	195 816	63	100		202 009	58	100%	
Förutbetalda kostnader	-888				-576			
Summa inkl. förutbetalda kostnader	194 928				201 433			

Per den 31 december 2024 var 743 miljoner SEK (861) av de totala outnyttjade kreditlöftena relaterade till framtida ESG-investeringar.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

RÄNTEBÄRANDE SKULDER FÖRDELAT PÅ OLIKA VALUTOR

	2024		2023	
Valuta	miljoner SEK	Lokala valutor	miljoner SEK	Lokala valutor
SEK	34 661	34 661	33 007	33 007
NOK	517	532	3 010	3 035
EUR	122 082	10 653	127 835	11 478
DKK	38 557	25 087	38 157	25 545
Totalt	**195 816**		**202 009**	
Förutbetalda kostnader	-888		-576	
Summa inkl. förutbetalda kostnader	**194 928**		**201 433**	

CORPORATE BONDS

Företags-obligationer	Förfallo-datum	Nominellt värde (miljoner)	Egen bok (miljoner)	Verkligt värde (miljoner)[2]	Kredit-betyg[3]	Rörlig/ fast	Årlig kupong	Börs	Identifierings-nummer
Heimstaden Bostad AB									
2025-07-24	EUR	700	24	689	BBB-	Fixed	63	Euronext Dublin	XS2435603571
2026-01-21	EUR	500	15	489	BBB-	Fixed	113	Euronext Dublin	XS2105772201
2027-03-03	EUR	700	27	670	BBB-	Fixed	138	Euronext Dublin	XS2225207468
2028-04-13	EUR	750	96	686	BBB-	Fixed	100	Euronext Dublin	XS2397252102
2028-07-24	EUR	500	30	461	BBB-	Fixed	138	Euronext Dublin	XS2435611244
2029-09-06	EUR	750	72	651	BBB-	Fixed	75	Euronext Dublin	XS2384269366
2031-10-13	EUR	750	50	640	BBB-	Fixed	163	Euronext Dublin	XS2397252011
2035-05-04	EUR	50	–	37	BBB-	Fixed	280	Euronext Dublin	XS2168047087
2035-05-04	EUR	50	–	35	BBB-	Fixed	280	Euronext Dublin	XS2161838276
2029-11-05	EUR	500	–	496	BBB-	Fixed	388	Euronext Dublin	XS2931248848
Totalt EUR		5 250	315	4 854					
2025-02-25	SEK	400	85	399	BBB-	Fixed	137	Euronext Dublin	XS2259781230
2025-04-07	SEK	750	405	749	BBB-	Floating	Stibor 3m + 80	Euronext Dublin	XS2327990649
2026-11-23	SEK	1 000	–	993	BBB-	Floating	Stibor 3m + 110	Euronext Dublin	XS2412106853
2027-02-22	SEK	500	–	498	BBB-	Floating	Stibor 3m + 140	Euronext Dublin	XS2447755351
2027-09-03	SEK	1 100	–	1 118	BBB-	Floating	Stibor 3m + 240	Euronext Dublin	XS2894928287
2026-09-11	SEK	1 300	–	1 311	BBB-	Floating	Stibor 3m + 200	Euronext Dublin	XS2899592112
2026-12-05	SEK	500	–	497	BBB-	Floating	Stibor 3m + 130	Euronext Dublin	XS2954868647
Totalt SEK		5 550	490	5 565					
2025-02-25	NOK	400	–	398	BBB-	Fixed	202	Oslo Børs	NO0010906951
2026-04-22	NOK	1 250	1 134	1 246	BBB-	Floating	Nibor 3m + 95	Oslo Børs	NO0010976327
2028-04-24	NOK	350	334	345	BBB-	Floating	Nibor 3m + 115	Oslo Børs	NO0010976335
Totalt NOK		2 000	1 468	1 990					

Företags-obligationer	Förfallo-datum	Nominellt värde (miljoner)	Egen bok (miljoner)	Verkligt värde (miljoner)[2]	Kredit-betyg[3]	Rörlig/ fast	Årlig kupong	Börs	Identifierings-nummer
Heimstaden AB									
2026-03-09	EUR	350	–	332	B	Fixed	425	OMX STOCKHOLM	SE0015657903
2027-03-06	EUR	400	–	364	B	Fixed	438	OMX STOCKHOLM	SE0016589105
Total EUR		750	–	696					
2025-04-14	SEK	500	158	497	B	Floating	Stibor 3m + 475	Euronext Dublin	XS2469914308
2025-10-15	SEK	1 200	290	1 188	B	Floating	Stibor 3m + 400	NOMX STOCKHOLM	SE0014991352
Totalt SEK		1 700	448	1 685					

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502950

FÖRFALLOTABELL RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	31 december 2024					
miljoner SEK	Räntebärande skulder, säkerställda	Räntebärande skulder kortfristiga, icke säkerställda	Summa räntebärande skulder	Andel %	Outnyttjat kreditlöfte	Andel %
Låneförfall år						
Inom 1 år från balansdagen	2 533	10 048	12 582	6	86	–
Inom 1–2 år från balansdagen	19 303	12 479	31 782	16	9 340	48
Inom 2–3 år från balansdagen	15 587	13 898	29 485	15	9 092	47
Inom 3–4 år från balansdagen	13 138	14 197	27 336	14	743	4
Inom 4–5 år från balansdagen	8 042	13 496	21 538	11	–	–
Senare än 5 år från balansdagen	63 927	9 166	73 093	37	87	–
Totalt	122 531	73 285	195 816	100	19 348	100

	31 december 2023					
miljoner SEK	Räntebärande skulder, säkerställda	Räntebärande skulder, icke säkerställda	Summa räntebärande skulder	Andel %	Outnyttjat kreditlöfte	Andel %
Låneförfall år						
Inom 1 år från balansdagen	170	19 102	19 271	10	81	–
Inom 1–2 år från balansdagen	5 956	11 686	17 642	9	6 247	31
Inom 2–3 år från balansdagen	30 486	11 443	41 929	21	11 794	58
Inom 3–4 år från balansdagen	7 737	12 452	20 189	10	–	–
Inom 4–5 år från balansdagen	11 667	12 866	24 533	12	2 138	11
Senare än 5 år från balansdagen	61 989	16 456	78 445	39	–	–
Totalt	118 004	84 005	202 009	100	20 260	100

Genomsnittliga låneförfall per 2024-12-31 uppgick 7,68 years (7,98)

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A184117A90C4F3592E9F171BBAA2909

	Räntebindningstid lån, 2024-12-31				Räntebindningstid lån inkl. finansiella instrument 2024-12-31			
miljoner SEK	Räntebärande skulder, fast ränta	Räntebärande skulder, rörlig ränta	Summa räntebärande skulder	Snittränta % inkl marginal	Räntebärande skulder, fast ränta	Marginalsäkringsgrad, %.	Summa räntebärande skulder	Snittränta % inkl marginal
Ränteförfall år								
Inom 1 år från balansdagen	15 048	72 973	88 022	3,90	20 312	10,37	37 315	3,91
Inom 1–2 år från balansdagen	18 380	–	18 380	3,38	25 654	13,10	25 654	3,40
Inom 2–3 år från balansdagen	18 969	–	18 969	3,14	35 637	18,20	35 637	3,13
Inom 3–4 år från balansdagen	18 542	–	18 542	2,08	30 433	15,54	30 433	2,02
Inom 4–5 år från balansdagen	22 593	–	22 593	2,65	30 842	15,75	30 842	2,67
Senare än 5 år från balansdagen	29 311	–	29 311	2,80	35 935	18,35	35 935	2,78
Totalt	**122 843**	**72 973**	**195 816**	**3,30**	**178 813**	**91,32**	**195 816**	**3,30**

	Räntebindningstid lån, 2023-12-31				Räntebindningstid lån inkl. finansiella instrument 2023-12-31			
miljoner SEK	Räntebärande skulder, fast ränta	Räntebärande skulder, rörlig ränta	Summa räntebärande skulder	Snittränta % inkl marginal	Räntebärande skulder, fast ränta	Marginalsäkringsgrad, %.	Summa räntebärande skulder	Snittränta % inkl marginal
Ränteförfall år								
Inom 1 år från balansdagen	14 943	82 255	97 199	4,63	29 402	14,55	58 522	2,68
Inom 1–2 år från balansdagen	13 812	–	13 812	1,20	19 202	9,51	19 202	2,25
Inom 2–3 år från balansdagen	17 907	–	17 907	3,41	26 693	13,21	26 693	4,83
Inom 3–4 år från balansdagen	18 549	–	18 549	2,85	29 627	14,67	29 627	4,48
Inom 4–5 år från balansdagen	14 713	–	14 713	1,55	23 140	11,45	23 140	3,12
Senare än 5 år från balansdagen	39 830	–	39 830	2,34	44 824	22,19	44 824	2,70
Totalt	**119 754**	**82 255**	**202 009**	**3,45**	**172 889**	**85,58**	**202 009**	**3,04**

Genomsnittlig räntebindningstid i låneportföljen inklusive finansiella instrument per 2024-12-31 uppgick till: 3,32 år (3,23)

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502951

AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

miljoner SEK	Företags-obligationer	Banklån	Förutbetalda kostnader	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	105 206	94 950	-656	199 500
Amortering låneskuld	-20 814	-8 875	80	-29 610
Nya lån	719	34 877	–	35 596
Vinst/förlust återköp obligationer	–	-969	–	-969
Övertagen skuld i samband med förvärv	–	727	–	727
Avyttringar	-1 108	-1 777	–	-2 885
Valutaeffekt på lån	3	-929	–	-926
Utgående balans 2023-12-31	84 005	118 004	-576	201 433
Ingående balans 2024-01-01	84 005	118 004	-576	201 433
Amortering låneskuld	-22 987	-24 707	–	-47 693
Nya lån	8 719	26 986	-312	35 393
Vinst/förlust återköp obligationer	–	-26	–	-26
Övertagen skuld i samband med förvärv	–	973	–	973
Valutaeffekt på lån	2 152	2 601	–	4 753
Obligationsförsäljning	96	–	–	96
Utgående balans 2024-12-31	71 985	123 831	-888	194 928

Heimstaden Bostad köpte tillbaka 3 498 miljoner SEK (13 206) av utestående seniora icke-säkerställda obligationer vilket resulterade i en genomsnittlig rabatt på 0,7% (7,3%) och resulterade i en vinst på 26 miljoner SEK (969), netto efter 5 miljoner SEK (200) i skatt, presenterad i övriga finansiella poster.

Avstämning av leasingskulder hänförliga till finansieringsverksamheten är presenterade i not 6.5

6.5 Leasing

Redovisningsprinciper

Heimstaden Bostad har hyresåtagande för tomträtter, lokaler och fordon. Åtagandet klassificeras som en leasingskuld i balansräkningen och rätten att nyttja den underliggande tillgången under leasingperioden klassificeras som en tillgång. Avskrivning på tillgången redovisas i rapport över totalresultat. Leasingbetalningar redovisas dels som betalning av ränta och dels som amortering av leasingskulden. Leasingbetalningarna omförhandlas vid avtalens slut för att reflektera marknadshyrorna. Avtalen förfaller huvudsakligen till omförhandling efter mer än fem år. Lokaler och fordon redovisas till diskonterade värden i balansräkningen som en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld. I rapport över totalresultat skrivs nyttjanderättstillgången av över avtalstiden och betalning som sker till hyresvärd/ leasinggivare redovisas dels som amortering på leasingskulden och dels som räntekostnad i rapport över totalresultat.

Koncernen tillämpar undantagsregeln och redovisar leasingbetalningar för lågvärdesleasing och leasingavtal med en löptid kortare än tolv månader som rörelsekostnader i rapport över totalresultat.

Tabellen nedan visar nyttjanderättstillgångarna per kategori:

miljoner SEK	Lokaler	Fordon	Övrigt	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	159	59	–	219
Kontraktsförändringar	5	52	–	57
Avskrivningar	-74	-36	-1	-110
Valutaförändring	1	–	–	1
Utgående balans 2023-12-31	91	75	-1	166
Kontraktsförändringar	5	52	–	57
Avskrivningar	-51	-39	–	-90
Valutaförändring	2	1	–	3
Utgående balans 2024-12-31	47	89	–	136

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Nedan anges redovisade värden för leasingskulder och förändringar under perioden:

miljoner SEK	2024	2023
Per den 1 januari	1 185	1 495
Årets investeringar	283	140
Avyttringar	-8	-295
Upplupna räntor	5	6
Betalningar	-101	-118
Valutaförändring	5	-46
Per den 31 december	1 370	1 185
Kortfristiga	64	88
Långfristiga	1 307	1 098

Följande beloppen redovisas i rapport över totalresultat:

miljoner SEK	2024	2023
Avskrivning av nyttjanderättstillgångar	-114	-110
Räntekostnader på leasingskulder	-5	-8
Kostnader avseende kortfristiga leasingavtal	-14	-5
Kostnader avseende leasing av tillgångar av lågt värde	-8	-9
Totalt belopp redovisat i rapport över totalresultat	-141	-132

Den odiskonterade låneskuldens löptid fördelas enligt följande:

miljoner SEK	2024	2023
Inom ett år	76	102
1–5 år	83	93
> 5 år	1 232	1 015
Totalt	1 390	1 210

Koncernens leasingintäkter från operationella leasingavtal redovisas som hyresintäkter i rapport över totalresultat. För mer information se Not 2.2.

Koncernen hade totala kassautflöde för leasingavtal som leasetagare på 101 miljoner SEK (118).

7. Övriga skulder

7.1 Uppskjuten skatt

Redovisningsprinciper

Uppskjuten skatt beräknas i enlighet med balansräkningsmetoden baserat på temporära skillnader som uppstår mellan skattemässiga tillgångar och skulder och deras redovisade värden. Heimstaden Bostad redovisar temporära skillnader från justeringar av verkligt värde av förvaltningsfastigheter, finansiella derivatinstrument och andra händelser som påverkar skatte- och redovisningsbehandlingen av tillgångar och skulder.

Koncernen har tillämpat det obligatoriska temporära undantaget för redovisning av uppskjutna skatter som uppstår från reglerna för Pillar två, som hänvisas till i not 2.10.

- När uppskjuten skatt uppstår från initial redovisning av en tillgång eller skuld i en transaktion som inte är ett rörelseförvärv, som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisningen eller skattemässigt resultat.
- Uppskjuten skatt redovisas inte för beskattningsbara temporära skillnader i samband med investeringar i dotterbolag, intressebolag och intressen i gemensamma arrangemang, när tidpunkten för återföring kan kontrolleras av Heimstaden Bostad och det är sannolikt att den inte kommer att återföras inom överskådlig framtid.
- Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära skillnader, outnyttjade avdrag för skattemässiga underskott och outnyttjade skattekrediter Uppskjutna skattefordringar redovisas i den utsträckning det är sannolikt att framtida beskattningsbar vinst kommer att finnas tillgänglig mot vilken de temporära skillnaderna och outnyttjade avdrag för skattemässiga underskott och outnyttjade skattekrediter kan utnyttjas, förutom:
- När den uppstår från den initiala redovisningen av en tillgång eller skuld i en transaktion som inte är ett rörelseförvärv och, vid tidpunkten för transaktionen, påverkar varken redovisningsvinsten eller det beskattningsbara resultatet.
- I fråga om avdragsgilla temporära skillnader i samband med investeringar i dotterbolag, intressebolag och intressen i gemensamma arrangemang, redovisas uppskjutna skattefordringar endast i den utsträckning det är sannolikt att de temporära skillnaderna kommer att återföras inom överskådlig framtid och beskattningsbar vinst kommer att finnas tillgänglig mot vilken de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Uppskjutna inkomstskattefordringar och skulder kvittas när det finns en lagenlig rätt att kvitta nuvarande skattefordringar mot nuvarande skatteskulder och när de uppskjutna inkomstskattefordringarna och skulderna avser inkomstskatter som tas ut av samma beskattningsmyndighet på samma beskattningsbara enhet. Uppskjuten skatt redovisas på efterföljande förändringar av de beskattningsbara och temporära skillnaderna.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502952

UPPSKJUTEN SKATT

	2024		2023	
miljoner SEK	Skattebas	Uppskjuten skatt	Skattebas	Uppskjuten skatt
Uppskjuten skattefordran underskottsavdrag				
Ingående redovisat värde	-5 632	-1 081	-6 566	-1 297
Årets återföring på grund av försäljningar	–	–	51	10
Årets förändring	-438	-62	883	206
Utgående redovisat värde	**-6 070**	**-1 143**	**-5 632**	**-1 081**
Uppskjuten skatteskuld förvaltningsfastigheter				
Ingående redovisat värde	76 515	18 958	102 856	24 217
Årets avskrivningar	516	106	282	58
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	8 554	2 023	-24 980	-5 493
Årets återföringar på grund av försäljningar	-1 396	-283	-1 644	-331
Företagsförvärv	4 544	1 035	–	–
Ändrad skattesats	–	–	–	506
Utgående redovisat värde	**88 732**	**21 839**	**76 515**	**18 958**
Finansiella derivatinstrument				
Ingående redovisat värde	17	16	1 354	280
Årets förändring	-613	-143	-1 337	-278
Ändrad skattesats	–	–	–	14
Utgående redovisat värde	**-595**	**-127**	**17**	**16**
Övriga temporära skillnader				
Ingående redovisat värde	3 330	758	-363	-32
Årets förändring	-2 810	-592	3 693	790
Utgående redovisat värde	**521**	**166**	**3 330**	**758**
Netto uppskjuten skatt				
Ingående redovisat värde	74 230	18 648	97 281	23 165
Ändrad skattesats	–	–	–	521
Årets förändring	8 357	2 083	-23 051	-5 038
Utgående redovisat värde	**82 587**	**20 731**	**74 230**	**18 648**

Aktiverade skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 6 070 miljoner SEK (5 632). Det finns ingen utgångsdatum för aktiverade skattemässiga underskottsavdrag.

7.2 Övriga skulder

miljoner SEK	31 december 2024	31 december 2023
Aktuella skatteskulder	562	–
Skatt för fastighetsöverföringar	55	16
Skulder avseende transaktioner relaterade till förvaltningsfastigheter	424	405
Momsskuld	143	43
Sociala avgifter	12	20
Stämpelskatt	75	–
Övriga skulder	477	407
Totalt	**1 748**	**892**

7.3 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

miljoner SEK	31 december 2024	31 december 2023
Upplupen ränta	691	777
Förutbetalda hyror	509	481
Upplupna personalkostnader	157	153
Upplupna driftskostnader	716	488
Upplupna administrativa kostnader	29	33
Övriga upplupna kostnader	372	964
Totalt	**2 474**	**2 896**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

8. Övriga upplysningar

8.1 Upplysningar om närstående

Transaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor.

Som närstående definieras:
- Samtliga bolag inom Heimstaden och Fredensborg-koncernen
- Styrelseledamöter och företagsledning
- Nära familjemedlemmar till styrelseledamöter eller företagsledning
- Bolag kontrollerade av styrelseledamöter eller företagsledning
- Aktieägare som kontrollerar mer än 10 procent av aktierna eller rösterna i bolaget
- Transaktioner med intressebolag och joint ventures

Summary of transactions with related parties
Under 2024 har Heimstaden Bostad och dess dotterbolag köpt förvaltnings- och administrativa tjänster, från Heimstaden AB, uppgående till 874 miljoner SEK (860).

Under 2018 sålde Fredensborg AS det norska bostadsbeståndet till Heimstaden AB:s dotterbolag, Heimstaden Bostad AB. Som en del av sälj- och köpavtalet mellan parterna garanterade Fredensborg AS att utvecklingsprojekten skulle ge en årlig avkastning på eget kapital om minst 7,5 procent efter slutförande. I september 2024 förlängdes avtalet till april 2030. Om det finns pågående projekt när garantin löper ut i april 2030 kommer dessa projekt att regleras när de är avslutade. Per den 31 december 2024 beräknas Fredensborg behöva betala 0 miljoner SEK (695) under garantin. Den beräknade garanterade utbetalningen redovisas i övriga finansiella anläggningstillgångar medan värdeförändringen redovisas i värdejustering på exploateringsfastigheter.

Under 2024 erhöll Ivar Tollefsen och hans familj totalt 13 miljoner SEK (11) för markhyra.

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning
Bolagets styrelseordförande samt bolag ägda av denne kontrollerar 95,9% (98,4) av rösterna i Heimstaden AB. Ingen utdelning har erhållits under 2024.

TRANSAKTIONER MED INTRESSEBOLAG OCH JOINT VENTURES

miljoner SEK	2024	2023
Ränteintäkter från andelar i intressebolag och joint ventures	-410	53
Återbetalning av lån till intressebolag och joint ventures	-150	-110
Förvärv av intressebolag till dotterbolag	–	-489
Kapitaltillskott till andelar i intressebolag och joint ventures	92	21

Utöver de närstående som presenteras ovan, se också Not 3.4, intressebolag och joint ventures, och Not 2.6, ersättning till anställda och ledande befattningshavare.

8.2 Ställda säkerheter

miljoner SEK	31 december 2024	31 december 2023
Fastighetsinteckningar[1]	166 383	156 687
Pantsatta aktier i dotterbolag, intressebolag och joint ventures[1]	11 042	12 336
Totalt	177 425	169 023

[1] *Säkerheterna har ställts till förmån för räntebärande lån från kreditinstitut.*

8.3 Eventualförpliktelser och åtaganden

Investeringsskyldigheter och investeringar
Heimstaden har ingått avtal med säljare av förvaltningsfastigheter under konstruktion placerade i en särskild legal enhet (en s.k. corporate wrapper). Heimstaden kommer att förvärva 100 procent av de utestående aktierna i den legala enheten vid ett framtida datum. Kontraktet är antingen värderat ett fast pris (termin) eller till ett rörligt pris baserat på det egna kapitalet i enheten, där förvaltningsfastigheten värderas till verkligt värde. Arrangemangen redovisas som finansiella instrument enligt IFRS 9 till verkligt värde genom rapport över total resultat. För mer information se Not 6.1.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502953

Per den 31 december 2024 hade Heimstaden totala investeringsförpliktelser på 185 miljoner SEK (1 595). Forward funding-kontrakten med tredje parter är bundna till framtida investeringar i förvaltningsfastigheter under konstruktion, som är fallet med koncernens egna projekt, på 844 miljoner SEK (2 375).

2024

miljoner SEK	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Totalt
Forward funding	526	71	–	–	–	–	–	597
Egen utveckling	203	43	–	–	–	–	–	246
Terminskontrakt	185	–	–	–	–	–	–	185
Totalt	**915**	**114**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**1 029**

2023

miljoner SEK	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totalt
Forward funding	1 731	499	39	21	–	–	–	2 290
Egen utveckling	85	–	–	–	–	–	–	85
Terminskontrakt	1 592	3	–	–	–	–	–	1 595
Totalt	**3 408**	**502**	**39**	**21**	**–**	**–**	**–**	**3 970**

Tvister

Per balansdagen är Heimstaden Bostad inte del i några pågående rättsliga processer eller administrativa förfaranden som har haft eller kan ha en väsentlig inverkan på dess finansiella rapporter.

8.4 Händelser efter rapporteringsperiodens slut

Efter balansdagen 31 december emitterade Heimstadens dotterbolag Heimstaden Bostad 650 miljoner SEK och 850 miljoner SEK seniora icke-säkerställda obligationer med två respektive tre års löptid och rörlig ränta fram till förfallodagen på 3 månaders STIBOR plus 120 baspunkter respektive STIBOR plus 135 baspunkter. I tillägg reviderade Fitch Ratings Heimstaden Bostads kreditbetyg BBB- till stabilt från negativt.

Heimstaden AB emitterade efter balansdagen 750 miljoner SEK seniora icke-säkerställda rörliga obligationer och 430 miljoner EUR seniora icke-säkerställda fasta obligationer som en del av en skuldförvaltningsåtgärd som inkluderade inlösen av vissa SEK och EUR förfall. Samtidigt som obligationerna emitterades avyttrade Heimstaden en del av sin danska portfölj under uppförande i en armlängds transaktion till Fredensborg 32 AS för en beräknad nettolikvid uppgående till 525 miljoner SEK. Slutligen sänkte Fitch Ratings sitt betyg till B- från B och bekräftade den negativa utsikten.

De finansiella rapporterna utgör en del av årsredovisningen och godkändes av styrelsen och VD den 27 februari 2025.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Moderbolagets finansiella rapporter och noter

Moderbolagets rapport över totalresultat

miljoner SEK	Not	2024	2023
Intäkter från förvaltningstjänster		141	190
Administrativa kostnader	2.1, 2.2, 7.2	-140	-183
Rörelseresultat		1	7
Utdelning från dotterbolag	2.3	70	250
Utdelning från intressebolag och joint ventures	2.4	–	313
Ränteintäkter	2.5	151	155
Räntekostnader	2.5	-591	-695
Valutakursdifferenser netto	2.5	-275	-32
Övriga finansiella poster	2.5	128	-6
Resultat efter finansiella poster		-515	-9
Bokslutsdispositioner		242	155
Resultat före skatt		-273	145
Inkomstskatt	2.6	–	–
Uppskjuten skatt	2.6	-64	-24
Periodens resultat		-338	122

miljoner SEK	Not	2024	2023
Årets resultat enligt resultaträkningen		-338	122
Totalresultat		-338	122

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502954

Moderbolagets balansräkning

miljoner SEK	Not	31 december 2024	31 december 2023
TILLGÅNGAR			
Aktier i dotterbolag	7.4	28 307	28 143
Långfristiga fordringar, dotterbolag	3.1, 7.2	538	701
Uppskjutna skattefordringar	3.2	306	282
Summa anläggingstillgångar		**29 151**	**29 126**
Kortfristiga fordringar, dotterbolag	3.3, 7.2	11	676
Övriga finansiella tillgångar		13	15
Övriga finansiella tillgångar		53	–
Likvida medel	3.4	761	1 058
Summa omsättningstillgångar		**837**	**1 750**
SUMMA TILLGÅNGAR		**29 988**	**30 875**

miljoner SEK	Not	31 december 2024	31 december 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	4.1	95	95
Bundet eget kapital		**95**	**95**
Överkursfond	4.1	1 802	1 802
Hybridobligationer	4.1	7 374	7 374
Balanserade vinstmedel	4.1	10 536	11 203
Fritt eget kapital		**19 712**	**20 379**
Summa eget kapital		**19 807**	**20 475**
Räntebärande skulder	5.1	8 555	9 874
Uppskjuten skatteskuld		17	–
Långfristiga skulder, dotterbolag	6.1, 7.2	–	15
Summa långfristiga skulder		**8 573**	**9 889**
Kortfristiga skulder, dotterbolag		47	–
Räntebärande skulder	5.1	1 393	295
Leverantörsskulder och övriga skulder		3	17
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6.2	135	149
Upplupna kostnader, dotterbolag		30	50
Summa kortfristiga skulder		**1 609**	**511**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**29 988**	**30 875**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171EBAA2909

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

miljoner SEK	Aktiekapital	Överkursfond	Hybridobligationer	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans 2023-01-01	95	1 802	7 374	13 326	22 597
Periodens resultat	–	–	–	122	122
Totalresultat	–	–	–	122	122
Kupongkostnad på hybridobligationer	–	–	–	-1 616	-1 616
Kupongbetalning på hybridobligationer	–	–	627	-627	–
Utdelning	–	–	-627	–	-627
Summa transaktioner med bolagets ägare	–	–	–	-2 243	-2 243
Eget kapital, 2023-12-31	95	1 802	7 374	11 203	20 475
Ingående balans 2024-01-01	95	1 802	7 374	11 203	20 475
Periodens resultat	–	–	–	-338	-338
Totalresultat	–	–	–	-338	-338
Kupongkostnad på hybridobligationer	–	–	272	-272	–
Kupongbetalning på hybridobligationer	–	–	-272	–	-272
Utdelning	–	–	–	-59	-59
Summa transaktioner med bolagets ägare	–	–	–	-331	-331
Eget kapital, 2024-12-31	95	1 802	7 374	10 536	19 807

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502955

Moderbolagets kassaflödesanalys

miljoner SEK	Not	2024	2023
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-273	146
Justeringar för avstämning av resultat före skatt mot nettokassaflöden:			
Finansiella kostnader – netto		508	540
Övriga justeringar	7.3	252	-617
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/minskning(+) av hyresfordringar och övriga fordringar		-51	-156
Ökning(-)/minskning(+) av leverantörsskulder och övriga skulder		20	207
Kassaflöde från den löpande verksamheten		457	120
Betald ränta		-508	-705
Erhållen ränta		-22	155
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		-73	-430

miljoner SEK	Not	2024	2023
Investeringsverksamheten			
Likvid från försäljning av dotterbolag		–	1 516
Nettokassaflöde använt i investeringsverksamheten		–	1 516
Finansieringsverksamheten			
Likvid från emission av räntebärande skulder	5.1	–	1 054
Återbetalning av räntebärande skulder	5.1	-357	-4 898
Utbetald utdelning		–	-1 500
Utdelning på preferensaktier		-59	-117
Likvid till dotterbolag	4.1	521	4 186
Återbetalningar på hybridobligationer	4.1	-343	-627
Net cash used in financing activities		-238	-1 902
Likvida medel vid periodens början		1 058	1 863
Nettoförändringar i likvida medel		-311	-816
Valutaeffekt i likvida medel		13	11
Likvida medel vid periodens slut		761	1 058

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

Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Moderbolagets redovisningsprinciper och noter

1. Redovisningsprinciper

1.1 Redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen (se Not 1.2, Övergripande redovisningsprinciper) med följande skillnader:

Andelar i dotterbolag.
Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för nedskrivningar. Förvärvsrelaterade kostnader och eventuella villkorade köpeskillingar aktiveras om det finns indikationer på att andelar i koncernbolag minskat i värde. Återvinningsvärdet beräknas och om detta är lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning av investeringen. Nedskrivningen redovisas i posten "Nedskrivning andelar i dotterbolag".

Investeringar i intressebolag och joint ventures
Andelar i intressebolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

Finansiella instrument
Vägledningen för finansiella instrument enligt IFRS 9 tillämpas inte av moderbolaget. Moderbolaget tillämpar lägsta värdets princip i enlighet med årsredovisningslagen. Följaktligen värderas anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella tillgångar till det lägre av anskaffningsvärde eller marknadsvärde. Moderbolaget tillämpar metoden för förvärvade kreditförluster enligt IFRS 9 för tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivningen på marknadsvärdet.

Moderbolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotterbolag, intressebolag och joint ventures i enlighet med IFRS 9 utan tillämpar istället värderingsprinciperna i IAS 37 Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Moderbolaget tillämpar motsvarande nedskrivningsmetod som koncernen för förväntade kreditförluster. Moderbolaget anser att dotterbolagen har liknande riskprofiler och bedömningar sker på kollektiv basis för liknande transaktioner. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon koncernintern fordran. Moderbolagets fordringar på dess dotterbolag är efterställda externa långivares fordringar. Moderbolagets förväntade förlust i händelse av fallissemang beaktar genomsnittet av dotterbolagens belåningsgrader och deras förväntade marknadsvärde vid en eventuell tvångsförsäljning. Baserat på moderbolagets bedömningar bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har redovisats.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Koncernbidrag är avdragsgilla, till skillnad från aktieägartillskott. Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas i rapport över totalresultat. Aktieägartillskott redovisas som en ökning av andelar i koncernbolag och prövas för nedskrivningsbehov.

Kreditrisk
Moderbolagets maximala kreditrisk är nettobeloppet av de finansiella tillgångarna. Moderbolaget har inte lämnat några säkerheter för sina finansiella nettotillgångar.

Baserat på vår bedömning har det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av moderbolagets finansiella tillgångar.

Leasingavtal som leasetagare
När moderbolaget är leasetagare redovisas hyresbetalningarna linjärt över leasingperioden. Kostnader för leasing hänförlig till leasingavtal och kostnaden för övriga leasingavtal redovisas i rörelseresultatet. Nyttjanderättstillgången och leasingskulden redovisas därmed inte i balansräkningen.

Uppställningsform
För moderbolaget redovisas resultaträkning och övrigt totalresultat i två rapporter. För moderbolaget har rapport över totalresultat och balansräkning upprättats i enlighet med årsredovisningslagens scheman medan rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och IAS 7 Rapport över kassaflöden.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F1219D

2025082502956

2. Intäkter och kostnader

2.1 Ersättning till revisorer

Revisionsuppdraget avser revisionen av finansiella rapporter. Övriga bestyrkandeuppdrag som har tillhandahållits under rapporteringsperioden från bolagets revisorer avser granskning av delårsrapporter samt övriga bestyrkandeuppdrag. Ersättningen till revisorerna sammanfattas i tabellen nedan:

EY

miljoner SEK	2024	2023
Revisionsuppdrag	1	1
Övriga bestyrkandeuppdrag	–	–
Totalt	1	1

2.2 Personal och ledande befattningshavare

Redovisningsprinciper

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

	2024			2023		
	Kvinnor	Män	Summa	Kvinnor	Män	Summa
Medelantal anställda	17	17	33	22	26	48

Ersättningar

Mellan bolaget och VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhålls avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner. Mellan bolaget och styrelseledamot är ingen uppsägningstid tillämplig. VD samt styrelsemedlemmar har erhållit rörlig ersättning om 0 (0) mSEK under året. För ledande befattningshavare och övrig personal finns sedvanliga pensionsutfästelser inom ramen för allmän pensionsplan, med undantag för före detta VDn. Utöver sedvanlig pension har bolaget tecknat pensionsförsäkring till före detta VD med årlig premie om 10% av bruttolönen. VD Helge Krogsbøl erhåller ersättning från Heimstaden Group Norway AS.

LÖNER, ERSÄTTNINGAR, SOCIALA KOSTNADER OCH PENSIONSKOSTNADER HAR UTGÅTT

2024

Ställning	Co-VD	Co-VD	Övriga ledande befattningshavare	Övriga anställda	Totalt
Namn	Helge Krogsbøl	Christian Fladeland			
miljoner SEK					
Grundlön	–	–	9	52	61
Förmåner	–	–	–	1	1
Sociala kostnader	–	–	2	18	20
Pensionskostnader	–	–	–	7	7
Variable remuneration	–	–	–	–	–
Summa	–	–	11	78	89
Women in %	–	–	100	50	50

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2023

Ställning	Verkställande direktör	Vice VD	Övriga ledande befattnings-havare	Övriga anställda	Totalt
Namn	Helge Krogsbøl	Christian Fladeland			
miljoner SEK					
Grundlön	–	–	4	48	52
Förmåner	–	–	–	2	2
Sociala kostnader	–	–	1	20	21
Pensionskostnader	–	–	1	7	8
Rörlig ersättning	–	–	–	12	12
Summa	–	–	6	89	96
Women in %	–	–	100	46	46

2.3 Resultat från andelar i dotterbolag

miljoner SEK	2024	2023
Utdelning	70	250
Totalt	70	250

2.4 Resultat från avyttring av aktier i dotterbolag

SEK million	2024	2023
Resultat från avyttring av aktier i dotterbolag	–	313
Totalt	–	313

2.5 Finansiella intäkter och kostnader

miljoner SEK	2024	2023
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter dotterbolag	128	102
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	23	53
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	151	155
Räntekostnader lån	-591	-695
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	-591	-695
Övriga finansiella poster		
Valuta, finansiella poster	-275	-32
Övriga finansiella kostnader	128	-6
Total other financial items	-147	-38
Summa resultat från finansiella poster	-587	-578

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502957

2.6 Inkomstskatt

miljoner SEK	2024	2023
Inkomstskatt	-70	–
Uppskjuten skatt	-6	-24
Inkomstskatt redovisad i rapport över totalresultat	**-64**	**-24**
Resultat före skatt	-515	145
Skatt enligt gällande skattesats	242	-30
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	-426	-66
Ej avdragsgillt räntenetto	-137	226
Överfört negativt räntenetto	–	7
Skatteeffekter av hybridobligationer	–	-129
Skatt hänförlig till tidigare år	2	–
Utnyttjat underskottsavdrag	–	20
Utdelningar	14	-51
Inkomstskatt redovisad i rapport över totalresultat	**-64**	**-24**

3. Tillgångar

3.1 Långfristiga fordringar, dotterbolag

miljoner SEK	31 december 2024	31 december 2023
Ingående anskaffningsvärde	701	186
Årets förändring	-163	515
Utgående anskaffningsvärde	538	701

Lån löper med marknadsmässiga villkor och har ingen säkerhet.

3.2 Uppskjuten skattefordran

miljoner SEK	31 december 2024	31 december 2023
Ingående anskaffningsvärde	282	306
Årets förändring	24	-24
Utgående anskaffningsvärde	**306**	**282**

Aktiverade underskottsavdrag avser underskott om 1 367 miljoner SEK (1 483).

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

Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

3.3 Kortfristiga fordringar, dotterbolag

miljoner SEK	31 december 2024	31 december 2023
Ingående anskaffningsvärde	676	14 394
Årets förändring	-665	-13 718
Utgående anskaffningsvärde	11	676

Fordringar på koncernföretag avser löpande avräkning mellan moder- och dotterbolag. Koncerninterna lån löper med marknadsmässiga villkor. Ingen säkerhet har ställts för lånens fullgörande.

3.4 Likvida medel

Likvida medel består i huvudsak av traditionella kassamedel och kortfristiga, lätt konvertibla placeringar som snabbt kan omvandlas till kända belopp i likvida medel. Förändring av likvida medel framgår av kassaflödesanalysen. Det finns outnyttjade kreditfaciliteter på 0 miljoner SEK (1) som inte ingår i likvida medel.

4. Eget kapital

4.1 Eget kapital

Händelse	Totalt antal aktier	Förändring aktiekapital	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
Ingående balans 2023-01-01	190 633 750		95 316 875	0,5
Utgående balans 2023-12-31	190 633 750		95 316 875	0,5
Ingående balans 2023-01-01	190 633 750		95 316 875	0,5
Utgående balans 2023-12-31	190 633 750		95 316 875	0,5

Vid räkenskapsårets utgång finns 132 040 000 st stamaktier (132 040 000), 58 593 750 st preferensaktier (58 593 750) preferensaktier med ett kvotvärde om 0,5 SEK (0,5) per aktie. Varje preferensaktie har en röst vardera, medan varje stamaktie har tio röster. information om hybridobligationer, se koncern Not 5.

Förslag till vinstdisposition, SEK			
Överkursfond	1 802 321 685	Utdelning till aktieägare	-
Hybridobligationer	7 374 342 665	Överkursfond	1 802 321 685
Balanserade vinstmedel	10 967 794 797	Hybridobligationer	7 374 342 655
Årets resultat	-337 763 672	Balanserade vinstmedel	10 630 031 125
Totalt	**19 806 695 475**	**Totalt**	**19 806 695 475**

Det föreslås att 19 806 695 475 SEK står till årsstämmans förfogande balanseras i ny räkning. Ingen utdelning skall lämnas till något aktieslag. Utdelning till innehavare av preferensaktier skall ske i enlighet med bolagets bolagsordning. Preferensaktier är berättigade till en årlig utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie. Om ingen utdelning föreslås, kommer den årliga föredragna utdelningen för preferensaktierna att föras framåt och ha företräde framför framtida utdelningar till preferensaktier och vanliga aktier

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502958

5. Kapitalstruktur och finansiella poster

5.1 Räntebärande skulder

miljoner SEK	31 december 2024	31 december 2023
Förfall, år		
Inom 1 år från balansdagen	1 393	302
Inom 1–2 år från balansdagen	4 011	1 628
Inom 2–3 år från balansdagen	4 584	3 853
Inom 3–4 år från balansdagen	–	4 452
Inom 4–5 år från balansdagen	–	–
Senare än 5 år från balansdagen	–	–
Totalt	9 988	10 235
Förutbetalda kostnader	-40	-66
Totalt	9 948	10 169

RÄNTEBINDNINGSTID

	2024		2023	
miljoner SEK	Lånebelopp	Snittränta, % inkl. marginal	Lånebelopp	Snittränta, % inkl. marginal
Räntebindningstid, år				
Inom 1 år från balansdagen	1 393	6 7	1 930	7,9
Inom 1–2 år från balansdagen	4 011	4 3	–	–
Inom 2–3 år från balansdagen	4 584	4 4	3 852	4,3
Inom 3–4 år från balansdagen	–	–	4 454	4,4
Inom 4–5 år från balansdagen	–	–	–	–
Senare än 5 år från balansdagen	–	–	–	–
Totalt	9 988	4 6	10 235	5,0
Förutbetalda kostnader	-40		-66	
Totalt	9 948		10 169	

AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

miljoner SEK	Företags-obligationer	Realkreditlån/ banklån	Förutbetalda kostnader	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	13 768	196	77	14 041
Amortering låneskuld	-2 330	-1 699	-	-4 029
Nya lån/övertagna skulder i samband med förvärv	–	142	-	142
Valutaeffekt på lån	-16	–	-	-16
Övriga justeringar	-1 503	1 503	31	31
Utgående balans 2023-12-31	9 919	142	108	10 169
Ingående balans 2024-01-01	9 919	142	108	10 169
Loan repayments	-456	–	–	-456
Valutaeffekt på lån	115	–	–	115
Övriga justeringar	96	-2	26	121
Utgående balans 2024-12-31	9 674	140	134	9 948

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A184F17A90C4F3592E9F171BBAA2909

6. Övriga skulder

6.1 Långfristiga skulder, dotterbolag

miljoner SEK	31 december 2024	31 december 2023
Ingående anskaffningsvärde	15	181
Årets förändring	-15	-166
Utgående anskaffningsvärde	–	15

6.2 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

miljoner SEK	31 december 2024	31 december 2023
Personalkostnader	14	20
Ackumulerade räntekostnader	120	126
Övriga upplupna kostnader	2	3
Totalt	135	149

7. Övriga upplysningar

7.1 Eventualförpliktelser och åtaganden

miljoner SEK	31 december 2024	31 december 2023
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	136	278
Totalt	136	137

Det finns inga ställda säkerheter per den 31 december 2023 (0).

7.2 Upplysningar om närstående

Transaktioner med dotterbolag
Heimstaden AB har sålt management fee-tjänster till Heimstaden Bostad AB för 44 miljoner SEK 2023 (43).

För mer information se koncernens Not 8.1.

miljoner SEK	2024	2023
Försäljning till dotterbolag	140	199
Inköp från dotterbolag	36	49
Ränteintäkter från dotterbolag	128	119
Räntekostnader till dotterbolag	548	676
Fordringar hos dotterbolag	47	15
Skulder till dotterbolag	70	250
Kapitaltillskott till dotterbolag	165	9 645
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	136	278
Totalt	1 271	11 231

Högsta ledningen
För information om ersättning till styrelse och VD, se Not 2.2.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502959

7.3 Övriga justeringar i kassaflödesanalys

SEK million	2024	2023
Resultat försäljning	–	-313
Ränteintäkter, dotterbolag	47	-86
Utdelningar	-70	-250
Valutakursdifferens	275	32
Totalt	252	-617

7.4 Koncernbolag

ANDELAR I DOTTERBOLAG

Bolag	Org. nr	Säte	Antal aktier	Andel i %[1,2]	Redovisat värde i moderbolaget, miljoner SEK 2024	2023
Heimstaden Exploatering AB	556485-9014	Malmö	1 000	100	2	2
Heimstaden i Skåne AB	556694-5753	Malmö	1 000	100	–	–
Heimstaden Investment AB	556788-1205	Malmö	1 000	100	28 145	28 023
Heimstaden Fastigheter AB	559063-8580	Malmö	500	100	49	8
Heimstaden Tyskland AB	559092-3420	Malmö	500	100	1	1
Heimstaden Group Manager AB	559382-7925	Malmö	25 000	100	6	6
Heimstaden Investment II AB	559386-6949	Malmö	25 000	100	–	–
Heimstaden Danmark Ejendomme A/S	35852093	Copenhagen	500 000	100	–	–
Heimstaden Danmark A/S	35524525	Copenhagen	500 000	100	–	–
Heimstaden Group Denmark A/S	41639768	Copenhagen	500 000	100	–	–
Heimstaden Development Properties II Aps	43548379	Copenhagen	40 000	100	103	102
Heimstaden Norway AS	934631005	Oslo	106 505	100	–	–
Heimstaden Group Norway AS	926432176	Oslo	1 000 000	100	–	–
Heimstaden Nederland B.V.	60625449	Amsterdam	100	100	–	–
Heimstaden GmbH	HRB211632	Berlin	25 000	100	–	–
Heimstaden Investment CEE s.r.o	8824410	Prag	1	100	–	–
Heimstaden Poland sp. z o.o.	0000875410	Warsaw	10 000	100	–	–
Heimstaden Group Poland sp. z o.o.	0000875786	Warsaw	10 000	100	–	–
Heimstaden ehf.	440315-1190	Hlíðasmári	11 251 397 746	100	–	–
Heimstaden Group Finland Oy	3218660-4	Helsingfors	25 000	100	–	–
Heimstaden U.K. Ltd	13214989	London	50	100	–	–
Heimstaden Group U.K. Ltd	13215293	London	150	100	–	–
Totalt					28 307	28 143

[1] *Kapitalandelen motsvarar andelen röster.*
[2] *Med undantag för de koncernbolag som förvärvats under 2023 motsvarar kapitalandelen 2023 kapitalandelen 2022.*

miljoner SEK	31 december 2024	31 december 2023
Ingående anskaffningsvärde	28 142	20 233
Aktieägartillskott	165	9 645
Avyttring	–	-1 736
Utgående anskaffningsvärde	28 306	28 142

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Förslag till vinstdisposition och underskrifter

Förslag till vinstdisposition

Enligt moderbolagets balansräkning står följande vinstmedel till årsstämmans förfogande:

SEK	
Överkursfond	1 802 321 685
Hybridobligationer	7 374 342 665
Balanserade vinstmedel	10 967 794 797
Årets vinst/förlust	–337 763 672
Totalt	**19 806 695 475**

Styrelsen föreslår att årets förlust disponeras enligt följande:

SEK	
Utdelning till aktieägare	–
Överkursfond	1 802 321 685
Hybridobligationer	7 374 342 665
Balanserade vinstmedel	10 630 031 125
Totalt	**19 806 695 475**

Förslag till vinstdisposition

Det föreslås att 19 806 695 475 SEK står till årsstämmans förfogande balanseras i ny räkning. Ingen utdelning skall lämnas till något aktieslag. Utdelning till innehavare av preferensaktier skall ske i enlighet med bolagets bolagsordning. Preferensaktier är berättigade till en årlig utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie. Om ingen utdelning föreslås, kommer den årliga föredragna utdelningen för preferensaktierna att föras framåt och ha företräde framför framtida utdelningar till preferensaktier och vanliga aktier.

Underskrifter

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder (IFRS), sådana de antagits av EU, samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 och att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild över koncernens och bolagets ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför. Årsredovisningen innehåller också koncernens och moderbolagets hållbarhetsrapportering enligt Årsredovisningslagen, se sidan 38.

Malmö, 27 februari 2025

Helge Krogsbøl	Ivar Tollefsen	John Giverholt	Fredrik Reinfeldt
VD	Styrelseledamot	Styrelseledamot	Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 februari 2025
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

20250825029960

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Heimstaden AB (publ) för år 2024 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 29–37 och hållbarhetsrapporten på sidorna 42, 47–93 samt 104–109. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 2–4, 6, 19–22, 36 och 117–181 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 December 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 December 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen.

Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 29–37 och hållbarhetsrapporten på sidorna 42, 47–93 samt 104–109. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning för moderbolaget och rapporten över totalresultat och balansräkning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

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 moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A1841A9UC4F3592E9F171BBAA2809

Värdering förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området
Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter redovisade i Rapport över finansiell ställning uppgick den 31 december 2024 till 335 422 Mkr.

Värderingarna görs genom en kombination av ortsprisanalys och marknadssimulering av framtida kassaflöden. Fastigheterna värderas externt vid utgången av året. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär.

Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår i årsredovisningen under not 3.1 Förvaltningsfastigheter.

Hur detta område beaktades i revisionen
I vår revision av verkligt värde för koncernens förvaltningsfastigheter har vi bland annat:
- Utvärderat och granskat processen för fastighetsvärderingen.
- Utvärderat värderingsmetod.
- Vi har med stöd av våra interna fastighetsvärderingsspecialister granskat ett urval av de externa fastighetsvärderingarna och bedömt rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader.
- Vi har granskat indata avseende hyresnivåer och driftskostnader och beräkningar i de externa värderingarna på fastighetsnivå för ett urval av förvaltningsfastigheterna.
- Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet.
- Vi har granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

Goodwill

Beskrivning av området
Det redovisade värdet för goodwill uppgår i koncernen per den 31 december 2024 till 15 990 MSEK.

Nedskrivningsprövning för goodwill har upprättats av koncernen per 31 december 2024. Nedskrivningsprövning av koncernens goodwill innehåller väsentliga antagande och bedömningar, särskilt vad gäller faktorer såsom framtida kassaflöden, diskonteringsränta och tillväxttakt. Små förändringar i enskilda antaganden kan leda till väsentliga skillnader i återvinningsvärdet på tillgångarna.

Med anledning av de väsentliga antaganden och bedömningar som sker i samband med nedskrivningsprövning av goodwill anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Beskrivning av Goodwill och nedskrivningsprövning framgår i årsredovisningen av not 3.2 Goodwill och immateriella tillgångar.

Hur detta område beaktades i revisionen
Våra revisionsåtgärder inkluderar bland annat följande granskningsåtgärder:
- Granskat rimlighet i bedömning och antaganden för framtida kassaflöden genom att utvärdera tillförlitlighet i koncernens kassaflödesprognoser utifrån vår kännedom om bolaget.
- Med stöd av våra värderingsspecialister har vi utvärderat tillämpad metod för nedskrivningsprövning och utvärderat de väsentliga antaganden som ingår i nedskrivningsprövningen. Dessa inkluderar diskonteringsränta och tillväxttakt.
- Granskat den matematiska korrektheten i nedskrivningsprövningen och relevant indata.
- Utfört känslighetsanalys för väsentliga antaganden.
- Granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 5, 7–18, 23–28, 38–41, 43–46, 94–103, 110–116 samt 187–190. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Heimstaden AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502962

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

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

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

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

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 29–37 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 42, 47–93 samt 104–109 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger mig (oss) tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Heimstaden AB (publ) revisor av bolagsstämman den 4 april 2024 och har varit bolagets revisor sedan 15 april 2015.

Stockholm den 27 februari 2025
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Kvartalsmässig finansiell information

Koncernens rapport över totalresultat

miljoner SEK	Kv4 2024	Kv3 2024	Kv2 2024	Kv1 2024	Kv4 2023
Hyresintäkt	4 083	4 017	3 943	3 876	3 850
Serviceintäkter som betalas av hyresgäster	471	340	395	506	431
Fastighetskostnader	-1 687	-1 423	-1 523	-1 809	-1 741
Driftnetto	**2 867**	**2 934**	**2 814**	**2 573**	**2 540**
Centrala administrationskostnader	-169	-151	-150	-152	-185
Övriga rörelseintäkter	16	30	17	36	40
Övriga rörelsekostnader	-220	-124	-109	-139	-190
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	365	474	643	206	180
Resultat före justeringar av verkligt värde	**2 860**	**3 163**	**3 215**	**2 524**	**2 385**
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	2 209	2 600	1 258	2 488	-5 323
Värdeförändring på exploateringsfastigheter	14	19	-383	-357	-8
Rörelseresultat	**5 082**	**5 781**	**4 090**	**4 655**	**-2 945**
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	-20	-148	-74	197	666
Ränteintäkter	32	66	43	97	177
Räntekostnader	-1 713	-1 680	-1 607	-1 553	-1 529
Valutakursdifferenser	-723	342	918	-2 575	3 257
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	368	-993	-189	199	-963
Övriga finansiella poster	-116	-29	-26	-21	-13
Resultat före skatt	**2 911**	**3 340**	**3 154**	**999**	**-1 350**

miljoner SEK	Kv4 2024	Kv3 2024	Kv2 2024	Kv1 2024	Kv4 2023
Inkomstskatt	-654	-919	-1 092	-116	-887
Periodens resultat	**2 257**	**2 422**	**2 061**	**884**	**-2 236**
Övrigt totalresultat					
Omräkningsdifferenser	1 860	-982	-1 541	4 124	-6 728
Periodens totalresultat	**4 117**	**1 439**	**520**	**5 008**	**-9 221**
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	604	1 519	640	–	-1 475
Innehav utan bestämmande inflytande	1 652	902	1 421	884	-1 017
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	1 640	997	-254	2 393	-5 590
Innehav utan bestämmande inflytande	2 477	442	773	2 614	-3 631

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502963

Koncernens balansräkning

miljoner SEK	31 December 2024	30 September 2024	30 Juni 2024	31 Mars 2024	31 December 2023
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	335 422	331 939	331 359	331 957	320 607
Goodwill och immateriella tillgångar	16 223	16 073	16 110	16 223	15 893
Maskiner och inventarier	313	330	331	332	346
Andelar i intressebolag och joint ventures	8 957	8 827	9 007	9 149	8 702
Finansiella derivatinstrument	57	10	175	177	34
Uppskjutna skattefodringar	1 125	1 119	1 199	1 497	1 081
Övriga finansiella anläggningstillgångar	957	1 170	1 196	1 529	3 528
Summa anläggningstillgångar	363 054	359 467	359 377	360 863	350 190
Exploateringsfastigheter	896	501	501	534	538
Hyres- och kundfordringar	243	422	221	212	229
Övriga omsättningstillgångar	1 633	1 875	1 861	2 331	1 637
Finansiella derivatinstrument	8	31	52	231	464
Förskottsbetalningar	873	1 130	1 030	1 543	1 165
Likvida medel	4 547	15 283	4 448	3 765	12 492
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning	2 163	1 371	1 106	750	294
Summa omsättningstillgångar	10 363	20 611	9 218	9 366	16 817
SUMMA TILLGÅNGAR	373 416	380 079	368 595	370 229	367 008

miljoner SEK	31 December 2024	30 September 2024	30 Juni 2024	31 Mars 2024	31 December 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Summa eget kapital	147 803	143 890	142 477	142 208	137 929
Räntebärande skulder	181 466	182 254	180 089	184 087	181 535
Leasingskulder	1 307	1 297	1 224	1 121	1 098
Finansiella derivatinstrument	632	973	170	184	481
Uppskjutna skatteskulder	21 856	21 264	20 656	20 321	19 729
Övriga finansiella skulder	1 907	1 718	1 711	1 719	1 663
Summa långfristiga skulder	207 168	207 505	203 850	207 432	204 505
Räntebärande skulder	13 462	24 385	180 089	16 113	19 898
Leasingskulder	64	75	1 224	82	88
Leverantörsskulder	669	496	170	458	800
Övriga skulder	1 748	1 334	20 656	1 394	892
Finansiella derivatinstrument	28	28	1 711	2	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 474	2 366	203 850	2 540	2 896
Summa kortfristiga skulder	18 445	28 683	22 268	20 589	24 574
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	373 416	380 079	368 595	370 229	367 008

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

miljoner SEK	Aktiekapital	Övrigt kapita	Hybridobligationer	Valutaomräknings reserv	Balanserade vinstmedel	Hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2023-01-01	95	7 504	7 374	8 001	21 124	44 098	124 711	168 808
Periodens resultat	–	–	–	–	-15 798	-15 798	-10 386	-26 184
Valutakursdifferenser	–	–	–	-1 189	–	-1 189	-609	-1 799
Totalresultat	–	–	–	-1 189	-15 798	-16 987	-10 995	-27 982
Nyemission	–	–	–	–	–	–	1 942	1 942
Emissionskostnad	–	–	–	–	–	–	-6	-6
Återköp av hybridobligationer	–	–	–	–	8	8	-71	-63
Kupongkostnad på hybridobligationer	–	–	627	–	–	627	–	627
Kupongbetalning på hybridobligationer	–	–	-627	–	–	-627	–	-627
Utdelning	–	–	–	–	-1 617	-1 617	-5 724	-7 342
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	1 112	1 112	1 461	2 573
Summa transaktioner med bolagets ägare	–	–	–	–	-497	-497	-2 399	-2 896
Eget kapital, 2023-12-31	95	7 504	7 374	6 812	4 829	26 613	111 317	137 929
Ingående balans 2024-01-01	95	7 504	7 374	6 812	4 829	26 613	111 317	137 929
Periodens resultat	–	–	–	–	2 159	2 159	3 206	5 365
Valutakursdifferenser	–	–	–	977	–	977	623	1 601
Totalresultat	–	–	–	977	2 159	3 136	3 829	6 966
Utdelning	–	–	–	–	-59	-59	–	-59
Valutaomräkning vid återköp av hybridobligationer	–	–	–	–	-10	-10	–	-10
Kupongkostnad på hybridobligationer	–	–	272	–	-272	–	–	–
Kupongbetalning på hybridobligationer	–	–	-272	–		-272	-678	-950
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	14	14	–	14
Summa transaktioner med bolagets ägare	–	–	–	–	-326	-326	-678	-1 005
Eget kapital, 2024-09-30	95	7 504	7 374	7 789	6 661	29 423	114 468	143 890
Periodens resultat	–	–	–	–	604	604	1 652	2 256
Valutakursdifferenser	–	–	–	1 036	–	1 036	825	1 860
Totalresultat	–	–	–	1 036	604	1 640	2 477	4 116
Emission av hybridobligationer	–	–	–	–	–	–	5 743	5 743
Emissionskostnad	–	–	–	–	–	–	-61	-61
Återköp av hybridobligationer	–	–	–	–	–	–	-5 334	-5 334
Valutaomräkning vid återköp av hybridobligationer	–	–	–	–	10	10	-444	-434
Kupongbetalning på hybridobligationer	–	–	–	–	–	–	-118	-118
Summa transaktioner med bolagets ägare	–	–	–	–	10	10	-214	-204
Eget kapital, 2024-12-31	95	7 504	7 374	8 825	7 276	31 073	116 730	147 803

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

2025082502964

Koncernens kassaflödesanalys

miljoner SEK	Kv4 2024	Kv3 2024	Kv2 2024	Kv1 2024	Kv4 2023
Löpande verksamhet					
Resultat före skatt	2 909	3 341	3 154	999	-1 350
Justeringar för avstämning av resultat före skatt mot nettokassaflöden:					
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	-2 208	-2 600	-1 259	-2 487	5 323
Värdeförändring på exploateringsfastigheter	-14	-19	383	357	8
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	-368	993	189	-199	963
Ränteintäkter	-32	-66	-43	-97	-177
Räntekostnader	1 461	1 933	1 607	1 553	1 457
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	20	148	74	-197	-666
Likvid efter direkta transaktionskostnader från försäljning av fastigheter från privatisering	-364	-474	-642	-206	-183
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	820	-285	-918	2 648	-3 268
Övriga justeringar	820	-285	-918	2 648	-3 268
Förändringar i rörelsekapital					
Ökning(-)/minskning(+) av hyresfordringar och övriga fodringar	-124	-380	460	-450	660
Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder och övriga skulder	352	-312	-232	440	-1 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 452	2 277	2 773	2 360	1 582
Betald ränta uppgår till	-1 547	-1 928	-1 490	-1 675	-1 420
Erhållen ränta uppgår till	29	66	43	97	177
Betald inkomstskatt	133	-122	-211	-314	75
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	3 434	2 512	2 772	1 299	414

miljoner SEK	Kv4 2024	Kv3 2024	Kv2 2024	Kv1 2024	Kv4 2023
Investeringsverksamheten					
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-10	–	-34	-495	-900
Likvid efter direkta transaktionskostnader från försäljning av fastigheter från privatisering	2 362	2 219	1 657	830	439
Likvid efter direkta transaktionskostnader från försäljning av fastigheter från portföljförsäljning	1 040	–	–	–	–
Försäljning av affärsenhet (Island)	686	–	–	–	1 492
Investeringar i förvaltnings- och exploateringsfastigheter	-1 823	-1 232	-1 571	-1 038	-2 263
Erlagd handpenning för avtalade förvärv	-2	–	–	1	322
Förvärv/försäljningar av maskiner och inventarier	-20	-2	1	-3	-18
Förvärv av immateriella tillgångar	-22	-2	-22	-9	-59
Investeringar i intressebolag och joint ventures	91	59	-62	4	144
Övriga kassaflöden från investeringsverksamheten	64	–	-14	103	-920
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	2 367	1 042	-45	-607	-1 763
Finansieringsaktiviteter					
Likvid från emission av räntebärande skulder	8 443	21 006	3 570	2 374	11 383
Återbetalning av räntebärande skulder	-22 356	-11 467	-3 835	-10 035	-4 057
Utbetalad utdelning	–	–	-29	-29	-1 555
Likvid från innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	14	399
Likvid från emission av hybridkapital	5 743	–	–	–	–
Återköp av hybridobligationer	-5 759	–	–	–	–
Kuponger på hybridobligationer	-148	–	-325	-872	-111
Övriga kassaflöden från finansieringsverksamheten	110	12	8	17	532
Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten	-13 968	9 552	-612	-8 532	6 591
Nettoförändringar i likvida medel	-10 533	10 887	459	-8 670	5 242
Likvida medel vid periodens början	15 283	4 448	3 765	12 492	7 341
Valutakursförändring i likvida medel	-203	-52	225	-56	-92
Likvida medel vid periodens slut	4 546	15 283	4 448	3 765	12 491

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A194117A90C4F3592E9F171BBAA2909

Finansiell kalender

Delårsrapport kv. 1 2025	6 maj 2025
Delårsrapport kv. 2 2025	22 augusti 2025
Delårsrapport kv. 3 2025	28 oktober 2025
Årsredovisning 2025	27 februari 2026

Kontaktpersoner

Thomas Alexander Hansen, CFO, +47 90 06 30 54, thomas.hansen@heimstaden.com
Cody Nelson, Investor Relations, +47 94 89 41 96, ir@heimstaden.com

Denna information är sådan information som Heimstaden AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 28 februari 2025 kl. 08.00 CET.

Heimstaden

Carl Gustafs Väg 1, 217 42 Malmö, Sweden
Organisationsnummer: 556670-0455
+46 40 660 2000, www.heimstaden.com

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F7A18417A90C4F3592E9F171BBAA2909

artbox.no