

# Årsredovisning

## för

### Heimstaden Mangelboden AB

Org.nr. 556942-6603

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

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

Undertecknad styrelseledamot i Heimstaden Mangelboden AB.  
intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer  
med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den  
22 juni 2022.  
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2022-06-22



.....  
Maria Petersson

## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Bolaget har sitt säte i Malmö och äger och förvaltar fastigheter i Stockholm. Förteckning över ägda fastigheter finns i not 8.

### Flerårsjämförelse

|                                   | 2021        | 2020        | 2019        | 2018        | 2017        |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 15 628 697  | 15 204 743  | 14 912 115  | 14 585 687  | 14 859 968  |
| Resultat efter finansiella poster | 7 867 085   | 5 819 037   | 5 156 698   | 5 288 361   | 4 333 319   |
| Balansomslutning                  | 216 973 243 | 207 184 056 | 207 171 079 | 204 746 862 | 203 063 844 |
| Justerad soliditet*               | 58,1%       | 52,8%       | 48,3%       | 42,8%       | 39,2%       |

\*Eget kapital med tillägg av mellanskillnad mellan marknadsvärdet och bokfört värde avseende bolagets fastighetsinnehav dividerat med summa tillgångar med tillägg av mellanskillnad mellan marknadsvärdet och bokfört värde avseende bolagets fastighetsinnehav.

### Ägarförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden Kronan AB, org nr 559111-6107, med säte i Malmö. Heimstaden Kronan AB ingår i en koncern där Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via [post@fredensborg.no](mailto:post@fredensborg.no).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under år 2021 har bostadsmarknaden visat sig mycket motståndskraftig mot effekterna av Covid-19 pandemin. Regeringen har genomfört ekonomiska och sociala åtgärder för att stödja företag och individer som varit särskilt drabbade under krisen varför inverkan på Heimstaden Bostads verksamhet har varit begränsad. Heimstaden Bostad förutser inte några betydande operationella eller finansiella effekter framöver.

Heimstaden Bostad har en stor ekonomisk flexibilitet med en robust balans och är fortfarande väl positionerade för att hantera eventuella negativa effekter som kan uppstå på kort och medellång sikt.

### Risker och riskhantering

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

#### *Värdet förändring på fastigheter*

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

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

AL

#### *Finansierings- och refinansieringsrisk*

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

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

#### *Ränterisk*

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

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

#### *Hysesintäkter och hyresutveckling*

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

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

#### *Fastighets- och underhållskostnader*

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

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

#### **Bolagets förväntade framtida utveckling**

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

#### **Förslag till disposition av bolagets vinst**

Till årsstämman förfogande står:

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| balanserat resultat     | 25 910 000 |
| årets resultat          | 6 607 292  |
|                         | <hr/>      |
|                         | 32 517 292 |
| Styrelsen föreslår att: |            |
| i ny räkning överföres  | 32 517 292 |
|                         | <hr/>      |
|                         | 32 517 292 |

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

*Å*

## Resultaträkning

|  | Not  | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| Hysesintäkter                            | 2    | 15 628 697               | 15 204 743               |
| Driftkostnader                           | 4    | <u>-4 024 173</u>        | <u>-3 542 140</u>        |
| <b>Driftöverskott före avskrivningar</b> | 3, 5 | 11 604 525               | 11 662 603               |
| Övriga rörelseintäkter                   |      | 53 317                   | 0                        |
| Avskrivningar förvaltningsfastigheter    |      | -2 041 962               | -2 041 962               |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |      | 9 615 880                | 9 620 641                |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>  |      |                          |                          |
| Finansiella kostnader                    | 6    | -1 748 795               | -3 801 604               |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |      | 7 867 085                | 5 819 037                |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>             |      |                          |                          |
| Lämnade koncernbidrag                    |      | 0                        | -5 975 071               |
| <b>Resultat före skatt</b>               |      | 7 867 085                | -156 034                 |
| Skatt på årets resultat                  | 7    | <u>-1 259 793</u>        | <u>-507 606</u>          |
| <b>Årets resultat</b>                    |      | <b>6 607 292</b>         | <b>-663 640</b>          |
| <b>Rapport över totalresultat</b>        |      |                          |                          |
| Årets resultat                           |      | 6 607 292                | -663 640                 |
| Övrigt totalresultat                     |      | <u>0</u>                 | <u>0</u>                 |
| <b>Summa totalresultat</b>               |      | <b>6 607 292</b>         | <b>-663 640</b>          |

AL

| <b>Balansräkning</b>                         |            | <b>2021-12-31</b>  | <b>2020-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
|  | <b>Not</b> |                    |                    |
| <b>Tillgångar</b>                            |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                    |                    |
| Förvaltningsfastigheter                      | 8          | 191 247 076        | 193 019 896        |
| Inventarier                                  | 9          | 1 312 933          | 1 582 075          |
|  |            | <u>192 560 009</u> | <u>194 601 971</u> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |            |                    |                    |
| Fordringar hos koncernföretag                | 10         | 6 689 025          | 6 732 402          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>199 249 034</b> | <b>201 334 373</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                    |                    |
| Kundfordringar                               |            | 42 952             | 54 885             |
| Fordringar hos koncernföretag                |            | 17 537 076         | 0                  |
| Aktuell skattefordran                        |            | 29 176             | 440 146            |
| Övriga fordringar                            |            | 70 908             | 145 794            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 44 097             | 35 529             |
|  |            | <u>17 724 209</u>  | <u>676 354</u>     |
| <b>Kassa och bank</b>                        |            | <b>0</b>           | <b>5 173 329</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>17 724 209</b>  | <b>5 849 683</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |            | <b>216 973 243</b> | <b>207 184 056</b> |

AL

## Balansräkning

|   |     | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|---|-----|-------------------|-------------------|
|   | Not |                   |                   |
| <b>Eget kapital, avsättningar och skulder</b> |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                           |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Aktiekapital                                  |     | 50 000            | 50 000            |
|   |     | <u>50 000</u>     | <u>50 000</u>     |
| <b>Fritt eget kapital</b>                     |     |                   |                   |
| Balanserad vinst                              |     | 25 910 000        | 26 573 640        |
| Årets resultat                                |     | 6 607 292         | -663 640          |
|   |     | <u>32 517 292</u> | <u>25 910 000</u> |
| <b>Summa eget kapital</b>                     |     | 32 567 292        | 25 960 000        |
| <b>Avsättningar</b>                           |     |                   |                   |
| Uppskjuten skatteskuld                        | 12  | 2 225 573         | 1 376 750         |
|   |     | <u>2 225 573</u>  | <u>1 376 750</u>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                   |     |                   |                   |
| Skulder till koncernföretag                   | 13  | 180 278 326       | 178 529 531       |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                   |     |                   |                   |
| Leverantörsskulder                            |     | 80 619            | 57 673            |
| Övriga skulder                                |     | 2 362             | 57                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  |     | 1 819 071         | 1 260 044         |
|   |     | <u>1 902 052</u>  | <u>1 317 774</u>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>         |     | 216 973 243       | 207 184 056       |

## Rapport över förändring av eget kapital

|                         | Aktiekapital | Balanserat<br>resultat | Totalt eget<br>kapital |
|-------------------------|--------------|------------------------|------------------------|
| Eget kapital 2019-12-31 | 50 000       | 26 573 640             | 26 623 640             |
| Årets resultat          |              | -663 640               | -663 640               |
| Eget kapital 2020-12-31 | 50 000       | 25 910 000             | 25 960 000             |
| Årets resultat          |              | 6 607 292              | 6 607 292              |
| Eget kapital 2021-12-31 | 50 000       | 32 517 292             | 32 567 292             |

Aktiekapitalet var per 2021-12-31 fördelat på 50 000 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 1 kr per aktie.

BC

## Kassaflödesanalys

|   | 2021-01-01  | 2020-01-01 |
|---|-------------|------------|
| Not   | 2021-12-31  | 2020-12-31 |
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |             |            |
| Driftöverskott före avskrivningar   | 11 604 525  | 11 662 603 |
| Övriga rörelseintäkter  | 53 317      | 0          |
| Erlagd ränta  | -1 748 795  | -3 801 604 |
| Betald inkomstskatt   | 0           | -676 650   |
|   | <hr/>       | <hr/>      |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | 9 909 047   | 7 184 349  |
|   |             |            |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                               |             |            |
| Förändring av kortfristiga fordringar   | 78 251      | -33 321    |
| Förändring av kortfristiga skulder  | 584 277     | -75 445    |
|   | <hr/>       | <hr/>      |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | 10 571 575  | 7 075 583  |
|   |             |            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   | <hr/>       | <hr/>      |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | 0           | 0          |
|   |             |            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |             |            |
| Förändring fordringar/skulder till koncernföretag                                   | -15 744 905 | -3 975 817 |
|   | <hr/>       | <hr/>      |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | -15 744 905 | -3 975 817 |
|   |             |            |
| <b>Förändring av likvida medel</b>  | -5 173 329  | 3 099 766  |
| Likvida medel vid årets början  | 5 173 329   | 2 073 564  |
|   | <hr/>       | <hr/>      |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | 0           | 5 173 329  |

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

M

## Redovisningsprinciper och noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmän information*

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

#### *Hållbarhetsrapport*

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

#### *Grunder för redovisningen*

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

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

#### *Uppställningsform*

Bolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman.

#### *Intäkter*

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

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

#### *Avskrivningar*

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

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

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

Å

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

#### **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 % (föregående år 21,4 %). Aktuell skatt beräknas på skattepliktigt resultat för perioden. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. I aktuell skatt ingår även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt har beräknats med 20,6 %, vilket är den skattesats som beslutats och förväntas gälla när uppskjuten skatt realiserar eller regleras. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader enligt balansräkningsmetoden mellan en tillgångs eller en skulds redovisade respektive skattemässiga värde. Temporära skillnader uppstår bland annat till följd av att bolaget gör större skattemässiga än räkningsenliga 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.

ML

### *Leasingavtal*

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

### *Förvaltningsfastigheter*

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

Reglerna beträffande verkligt värde i IAS 40 p. 33-55 är inte förenliga med ÅRL. Bolaget har därför valt att, i enlighet med RFR 2, tillämpa RR 24 Förvaltningsfastigheter och RR 12 Materiella anläggningstillgångar i den lydelse dessa hade den 31 december 2004. Förvaltningsfastigheter redovisas därför till anskaffningsvärde, med tillägg för tillkommande utgifter och med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan samt nedskrivningar. Tillkommande utgifter som är av värdehöjande karaktär aktiveras. Utgifter för reparationer och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Fastighetsköp och fastighetsförsäljningar redovisas som huvudprincip på tillträdesdagen då riskerna och de ekonomiska förmånerna övergår.

I noten avseende förvaltningsfastigheter anges verkliga värden avseende bolagets förvaltningsfastigheter. Varje enskild fastighet har per den 31 december 2020 och 2021 värderats av Newsec respektive CBRE. Värderingen görs genom en kombination av ortsprisanalys och marknadssimulering med hjälp av kassaflödesanalyser som baseras på respektive enhets driftnetto. Utifrån bedömda driftnetton sker en simulering för kommande tio års intjäningsförmåga och ett nuvärde beräknas utifrån årliga flöden samt evighetskapitaliserat slutvärde. Summan av de beräknade nuvärdena utgör bedömt marknadsvärde för fastigheten.

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

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

AL

### *Inventarier*

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för uppskrivningar och med avdrag för avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

### *Finansiella instrument*

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

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

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

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

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

Kortfristiga skulder utgörs av skulder vilka förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde.

Leverantörsskulder redovisas när faktura har mottagits. Skuld avseende utfört arbete där motparten har fullgjort sin prestation och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger redovisas under posten upplupna kostnader. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader.

### *Likvida medel*

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten.

### *Koncernkonto*

Tillgodohavande på konton som ingår i en koncernkontostruktur redovisas som banktillgodohavande i Heimstaden Bostad AB eftersom Heimstaden Bostad AB är avtalspart med banken. Dotterbolag som ingår i strukturen redovisar då sina behållningar eller skulder på underkonton som kortfristig fordran respektive kortfristig skuld på och till Heimstaden Bostad AB.

### *Övriga koncernmellanhavanden*

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

SL

### **Låneutgifter**

Bolaget tillämpar ej IFRS 23 vilket innebär att låneutgifter kostnadsförs 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**

Fastighetsförvaltning och fastighetsadministration köps in från Heimstaden Sweden AB, ett dotterbolag till Heimstaden AB, enligt ingånget avtal. Avtalet är upprättat på armslängds avstånd.

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

### **Viktiga antaganden och bedömningar**

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

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

KL

### Finansiell riskhantering

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

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

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

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

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

### Nya och beslutade ändringar av redovisningsprinciper

Av EU nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka bolagets redovisning i väsentlig omfattning. Förändringar i svenska regelverk under 2021 har inte heller haft någon väsentlig påverkan på bolagets redovisning.

Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som träder i kraft 2022 bedöms för närvarande inte påverka bolagets resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Samma sak gäller även svenska regelverk.

### Noter till resultaträkningen

| Not 2 | Hyresintäkter   | 2021             | 2020             |
|-------|---|------------------|------------------|
|       | Hyresintäkter   | 15 628 697       | 15 204 743       |
|       | Av årets hyresintäkter avser 97% bostadshyror och 3% kommersiella kontrakt.                       |                  |                  |
|       | Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal uppgår till: |                  |                  |
|       | Mindre än 1 år  | 3 531 175        | 3 692 346        |
|       | 1-5 år  | 0                | 0                |
|       | Mer än 5 år   | 0                | 0                |
|       |   | <u>3 531 175</u> | <u>3 692 346</u> |

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

AL

| Not 3 | Inköp och försäljning inom koncernen        | 2021       | 2020       |
|-------|---|------------|------------|
|       | Hysesintäkter                               | 3 100      | 1 200      |
|       | Inköp fastighets- och ekonomisk förvaltning | -1 635 494 | -1 229 591 |

| Not 4 | Driftkostnader           | 2021              | 2020              |
|-------|--------------------------|-------------------|-------------------|
|       | Drift                    | -2 449 721        | -2 347 871        |
|       | Underhåll                | -408 107          | -476 043          |
|       | Fastighetsskatt          | 0                 | 0                 |
|       | Fastighetsadministration | -1 166 345        | -718 227          |
|       |                          | <u>-4 024 173</u> | <u>-3 542 140</u> |

**Not 5 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 3, varav 1 kvinnor.

**Revisorer**

Arvode till revisorer faktureras Heimstaden Bostad AB (publ).

| Not 6 | Finansiella kostnader              | 2021              | 2020              |
|-------|------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | Räntekostnader till koncernföretag | -1 748 795        | -3 801 604        |
|       | <i>Ar</i>                          | <u>-1 748 795</u> | <u>-3 801 604</u> |

| Not 7 | Skatt på årets resultat | 2021              | 2020            |
|-------|-------------------------|-------------------|-----------------|
|       | Aktuell skatt           | -410 970          | -310 075        |
|       | Uppskjuten skatt        | -848 823          | -197 531        |
|       |                         | <u>-1 259 793</u> | <u>-507 606</u> |

**Avstämning mellan aktuell inkomstskatt baserad på gällande skattesats och redovisad inkomstskatt**

|   |                 |                 |
|---|-----------------|-----------------|
| Redovisat resultat före skatt                   | 7 867 085       | -156 034        |
| Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (21,4%) | -1 620 620      | 33 391          |
| Skatteeffekt av:                                |                 |                 |
| Ej avdragsgilla kostnader                       | 0               | -832 004        |
| Utnyttjat ränteavdrag från tidigare år          | 539 961         | 0               |
| Överföring negativt räntenetto inom koncernen   | -360 252        | 0               |
| Skattemässiga överavskrivningar                 | 522 916         | 543 223         |
| Förändring av skattemässigt underskott          | 123 418         | -128 211        |
| Övriga skattemässiga justeringar                | 6               | 0               |
| Skatt hänförlig till tidigare år                | 383 600         | 73 525          |
|   | <u>-410 970</u> | <u>-310 075</u> |

**Noter till balansräkningen**

| Not 8 | Förvaltningsfastigheter                  | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|-------|--|--------------------|--------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärde               | 202 997 362        | 202 997 362        |
|       | Omklassificeringar                       | 0                  | 0                  |
|       | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>202 997 362</u> | <u>202 997 362</u> |
|       | Ingående avskrivningar                   | -9 977 466         | -8 204 646         |
|       | Årets avskrivningar                      | -1 772 820         | -1 772 820         |
|       | Utgående ackumulerade avskrivningar      | <u>-11 750 286</u> | <u>-9 977 466</u>  |
|       | Utgående redovisat värde                 | 191 247 076        | 193 019 896        |
|       | Redovisat värde byggnader                | 162 343 223        | 163 189 365        |
|       | Redovisat värde markanläggningar         | 13 668 496         | 14 595 174         |
|       | Redovisat värde mark                     | 15 235 357         | 15 235 357         |
|       |  | <u>191 247 076</u> | <u>193 019 896</u> |
|       | Uppgift om verkligt värde                | 414 000 000        | 370 000 000        |

**Fastighetsbeteckning**

Mangelboden 1

Å

**Stad**

Huddinge

| Not 9 Inventarier                        | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärde               | 2 691 424  | 2 691 424  |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 691 424  | 2 691 424  |
| Ingående avskrivningar                   | -1 109 349 | -840 207   |
| Årets avskrivningar                      | -269 142   | -269 142   |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -1 378 491 | -1 109 349 |
| Utgående redovisat värde                 | 1 312 933  | 1 582 075  |

| Not 10 Fordringar hos koncernföretag | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Ingående fordringar                  | 6 732 402  | 8 177 124  |
| Tillkommande fordringar              | 0          | 0          |
| Avgående fordringar                  | -43 377    | -1 444 723 |
| Utgående ackumulerade fordringar     | 6 689 025  | 6 732 402  |

**Not 11 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.

|                                   | 2021-12-31  | 2020-12-31  |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Finansiella tillgångar</b>     |             |             |
| Hyses- och kundfordringar         | 42 952      | 152 152     |
| Reservering för osäkra fordringar | 0           | -97 267     |
| Hyses- och kundfordringar netto   | 42 952      | 54 885      |
| <br>                              |             |             |
| Fordringar hos koncernföretag     | 24 226 101  | 6 732 402   |
|                                   | 24 269 053  | 6 787 287   |
| <br>                              |             |             |
| <b>Finansiella skulder</b>        |             |             |
| Leverantörsskulder                | 80 619      | 57 673      |
| Skulder till koncernföretag       | 180 278 326 | 178 529 531 |
|                                   | 180 358 945 | 178 587 204 |

| Not 12 Uppskjuten skatteskuld  | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------|------------|
| Uppskjuten skatteskuld avseende skillnaden mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värden | 2 225 573  | 1 376 750  |
|  | 2 225 573  | 1 376 750  |
| <br>   |            |            |
| Ingående balans  | 1 376 750  | 1 179 219  |
| Förändring enligt resultaträkningen  | 848 823    | 197 531    |
| Utgående balans  | 2 225 573  | 1 376 750  |

| Not 13 Skulder till koncernföretag | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående lån                       | 178 529 531        | 177 975 000        |
| Nya lån                            | 1 748 795          | 554 531            |
| Amorteringar                       | 0                  | 0                  |
|                                    | <u>180 278 326</u> | <u>178 529 531</u> |

#### Övriga noter

| Not 14 Ställda säkerheter            | 2021-12-31  | 2020-12-31  |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckningar               | 180 000 000 | 180 000 000 |
| Varav till förmån för koncernföretag | 180 000 000 | 180 000 000 |

| Not 15 Eventualförpliktelser         | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Borgensförbindelser                  | 0          | 0          |
| Varav till förmån för koncernföretag | 0          | 0          |

#### Not 16 Koncernförhållande

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden Kronan AB, org nr 559111-6107, med säte i Malmö. Heimstaden Kronan AB ingår i en koncern där Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via [post@fredensborg.no](mailto:post@fredensborg.no).

#### Not 17 Väsentliga händelser efter balansdagen

Under februari 2022 inleddes invasionen av Ukraina vilket har påverkat den finansiella världsmarknaden. Kriget i Ukraina har per idag inte haft någon direkt påverkan på företagets finansiella ställning och resultat men skulle effekterna, med hög inflation och stigande räntor, bli långvariga kan det komma att påverka.

Årsredovisningen undertecknas av styrelsen den 24 maj 2022.



Heimstaden Mangelboden AB  
Org.nr. 556942-6603

2022072640411

Not 18 Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står:

balanserat resultat

25 910 000

årets resultat

6 607 292

32 517 292

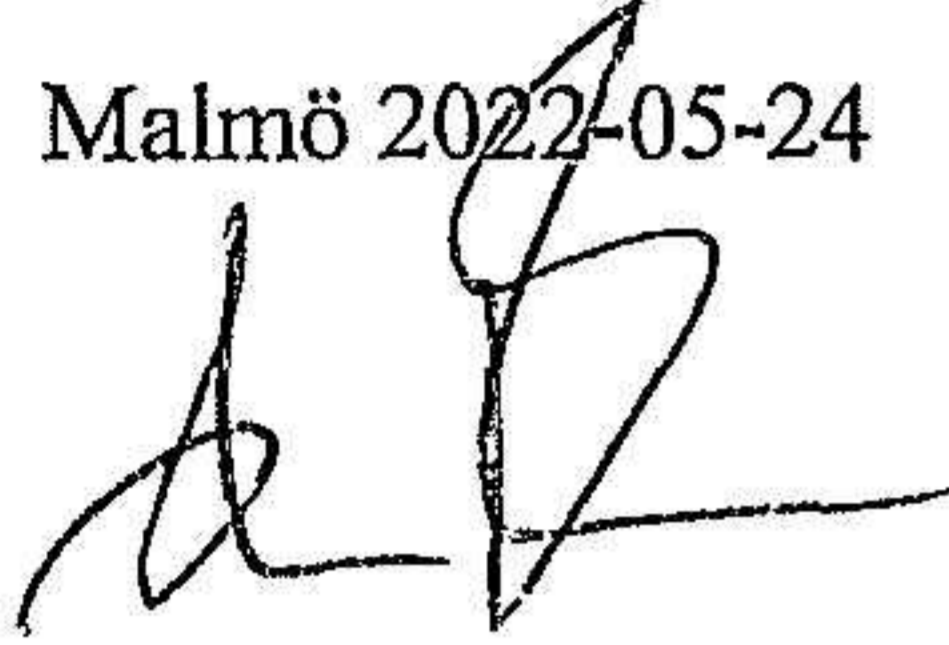
Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres

32 517 292

32 517 292

Malmö 2022-05-24



Helge Krogsbøl  
Ordförande



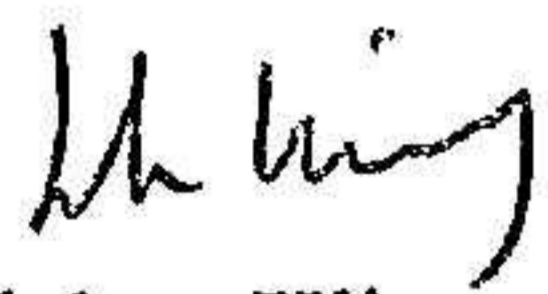
Maria Petersson  
Styrelseledamot



Marcus Olsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den <sup>31</sup>24 maj 2022.

MOORE Malmö AB



Johan Kling  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Heimstaden Mangelboden AB  
Org.nr. 556942-6603

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heimstaden Mangelboden AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Heimstaden Mangelboden ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Mangelboden 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Heimstaden Mangelboden AB för år 2021 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 revisionsbedömning i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden Mangelboden AB enligt god revisorsbedömning 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.

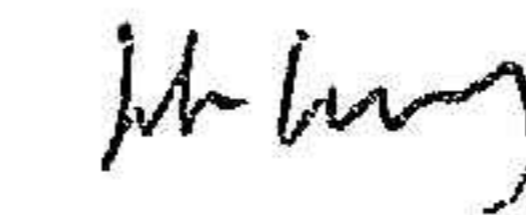
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsbedömning 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 revisionsbedömning 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.

Malmö den 31 maj 2022

MOORE Malmö AB



Johan Kling

Auktoriserad revisor