20230721104826

Årsredovisning

för

Heimstaden Bostad Invest 13 AB

Org.nr. 559276-3345

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

Undertecknad styrelseledamot i Heimstaden Bostad Invest 13 AB.
intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer
med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 21 juni 2023.
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2023-06-30

.....

Tobias Grönvall

DocuSign Envelope ID: 1AA167C9-2B1C-4528-A0A0-CCD88972E108

20230721104827

Årsredovisning

för

Heimstaden Bostad Invest 13 AB

Org.nr. 559276-3345

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

Innehåll **Sida**

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

Heimstaden Bostad Invest 13 AB
Org.nr. 559276-3345

20230721104838

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

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

Flerårsjämförelse

	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	105 382 852	3 810 051	-1 679 947
Balansomslutning	3 424 538 228	2 094 464 287	196 335 688

Ägarförhållanden

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

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

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

Risker och riskhantering

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

Finansierings- och refinansieringsrisk

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

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

Heimstaden Bostad Invest 13 AB
Org.nr. 559276-3345

20230721104829

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

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

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

Förslag till disposition av bolagets vinst
Till årsstämmans förfogande står:

balanserat resultat	1 306 630 665
årets resultat	3 931 185
	1 310 561 850
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	1 310 561 850
	1 310 561 850

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

20230721043830

Heimstaden Bostad Invest 13 AB
Org.nr. 559276-3345

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Övriga rörelseintäkter	2	0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-42 000	-1 000
Rörelseresultat	3	-42 000	-1 000
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	139 699 559	16 164 250
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-34 274 707	-12 353 199
		105 424 852	3 811 051
Resultat efter finansiella poster		105 382 852	3 810 051
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	2 276 195
Lämnade koncernbidrag		-101 451 667	0
		-101 451 667	2 276 195
Resultat före skatt		3 931 185	6 086 246
Skatt på årets resultat	6	0	-907 690
Årets resultat		**3 931 185**	**5 178 556**

Rapport över totalresultat

Årets resultat	3 931 185	5 178 556
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	**3 931 185**	**5 178 556**

Heimstaden Bostad Invest 13 AB
Org.nr. 559276-3345

20230721104831

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	1 479 546 956	1 479 546 956
Fordringar hos koncernföretag	8	1 944 967 272	614 892 331
		3 424 514 228	2 094 439 287
Summa anläggningstillgångar		3 424 514 228	2 094 439 287
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		24 000	25 000
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		24 000	25 000
Summa tillgångar		**3 424 538 228**	**2 094 464 287**

20230721104832

Heimstaden Bostad Invest 13 AB
Org.nr. 559276-3345

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25 000	25 000
		25 000	25 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 306 630 665	1 301 452 109
Årets resultat		3 931 185	5 178 556
		1 310 561 850	1 306 630 665
Summa eget kapital		1 310 586 850	1 306 655 665
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	10	2 113 003 688	786 900 932
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		40 000	0
Aktuell skatteskuld		907 690	907 690
		947 690	907 690
Summa eget kapital och skulder		**3 424 538 228**	**2 094 464 287**

20230721104833

Heimstaden Bostad Invest 13 AB
Org.nr. 559276-3345

Rapport över förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2020-12-31	**25 000**	**150 574 535**	**150 599 535**
Erhållna aktieägartillskott		1 150 877 574	1 150 877 574
Årets resultat		5 178 556	5 178 556
Eget kapital 2021-12-31	**25 000**	**1 306 630 665**	**1 306 655 665**
Årets resultat		3 931 185	3 931 185
Eget kapital 2022-12-31	**25 000**	**1 310 561 850**	**1 310 586 850**

Aktiekapitalet var per 2022-12-31 fördelat på 250 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 100 kr per aktie.

Heimstaden Bostad Invest 13 AB
Org.nr. 559276-3345

20230721104834

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-42 000	-1 000
Erhållen ränta mm		139 699 559	16 164 250
Erlagd ränta		-34 274 707	-12 353 199
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		105 382 852	3 810 051
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		0	0
Förändring av kortfristiga skulder		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		105 382 852	3 810 051
Investeringsverksamheten			
Förvärv av koncernföretag		0	-1 150 877 574
Lämnade aktieägartillskott		0	-176 414 900
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-1 327 292 474
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		0	1 150 877 574
Förändring fordringar/skulder till koncernföretag		-105 382 852	172 604 849
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-105 382 852	1 323 482 423
Förändring av likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

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

20230721104835

Heimstaden Bostad Invest 13 AB
Org.nr. 559276-3345

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information
Heimstaden Bostad Invest 13 ABs verksamhet omfattar att bedriva fastighetsförvaltning genom ägande i dotterbolag. Bolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Malmö. Adressen till huvudkontoret är Östra Promenaden 7 A, 211 28 Malmö.

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

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

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

Uppställningsform
Bolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman.

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

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

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

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

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

Heimstaden Bostad Invest 13 AB
Org.nr. 559276-3345

20230721104836

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.

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 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.

20230721104837

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

Låneutgifter
Bolaget tillämpar undantaget i RFR2 vad gäller IAS 23. Detta innebär att bolaget kostnadsför låneutgifter i den period de 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
Managementtjänster köps från och med 2022 in från Heimstaden Bostad AB, enligt ingånget avtal. Avtalet är upprättat på armslängds avstånd. Uppgift om belopp finns i noten avseende inköp och försäljning inom koncernen.

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

Viktiga antaganden och bedömningar
För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med ÅRL, RFR 2 och god redovisningssed krävs det att företagsledningen och styrelsen gör en del väsentliga antaganden och bedömningar som påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övriga upplysningar. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga utifrån rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. 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.

20230721104838

Finansiell risk

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

Finansiell riskhantering

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker:
- Finansierings- och refinansieringsrisk, dvs risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- Ränterisk, dvs risken att marknadsräntan förändras på ofördelaktigt sätt
- Motpartsrisk, dvs risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

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

Utifrån senaste balansdags låneportfölj beräknas en ökning av marknadsräntan med 1%-enhet innebära en kostnadsökning om 17 686 Tkr.

Nya och beslutade ändringar av redovisningsprinciper

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

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

Noter till resultaträkningen

Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen	2022	2021
Inköp managementtjänster	-40 000	0
	-40 000	0

Not 3 Personal, styrelse och revisorer

Personal

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

Styrelse

Någon ersättning till styrelsen har inte utgått. Antalet styrelseledamöter har under året uppgått till 4 (2), varav 1 (0) kvinnor.

Revisorer

Arvode till revisorer faktureras Heimstaden Bostad AB (publ).

Heimstaden Bostad Invest 13 AB
Org.nr. 559276-3345

20230721104839

Not 4 **Ränteintäkter och liknande resultatposter**	**2022**	**2021**
Ränteintäkter	101 493 667	3 324 045
Ränteintäkter från koncernföretag	38 205 892	12 840 205
	139 699 559	16 164 250

Not 5 **Räntekostnader och liknande resultatposter**	**2022**	**2021**
Räntekostnader till koncernföretag	-34 274 707	-12 353 199
	-34 274 707	-12 353 199

Not 6 **Skatt på årets resultat**	**2022**	**2021**
Aktuell skatt	0	-907 690
Uppskjuten skatt	0	0
	0	-907 690
Avstämning av effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	3 931 185	6 086 246
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-809 824	-1 253 767
Skatteeffekt av:		
Utnyttjat ränteavdrag från tidigare år	0	346 018
Överföring negativt räntenetto inom koncernen	809 824	0
Förändring av skattemässigt underskott	0	52
Övriga skattemässiga justeringar	0	8
	0	-907 690

Noter till balansräkningen

Not 7 Andelar i koncernföretag

Företag **Organisationsnummer**	**Säte**	**Antal/Kap. andel %**	**2022-12-31** **Redovisat värde**	**2021-12-31** **Redovisat värde**
Invest Poland 13 sp z.o.o. 0000855110	Polen	132 953 100%	1 479 546 956	1 479 546 956
			1 479 546 956	**1 479 546 956**
Ingående anskaffningsvärde			1 479 546 956	152 254 482
Årets inköp			0	1 150 877 574
Årets försäljningar			0	0
Lämnade tillskott			0	176 414 900
Utgående anskaffningsvärde			1 479 546 956	1 479 546 956

Heimstaden Bostad Invest 13 AB
Org.nr. *559276-3345*

20230721048 40

Not 8	**Fordringar hos koncernföretag**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
	Ingående fordringar	614 892 331	44 056 206
	Tillkommande fordringar	1 330 074 941	570 836 125
	Avgående fordringar	0	0
	Utgående ackumulerade fordringar	1 944 967 272	614 892 331

Not 9 Finansiella instrument

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

	2022-12-31	**2021-12-31**
Finansiella tillgångar		
Andelar i koncernföretag	1 479 546 956	1 479 546 956
Fordringar hos koncernföretag	1 944 991 272	614 917 331
	3 424 538 228	2 094 464 287
Finansiella skulder		
Skulder till koncernföretag	2 113 043 688	786 900 932
	2 113 043 688	786 900 932

	1 016 103 667	0

Not 10	**Skulder till koncernföretag**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
	Ingående lån	786 900 932	45 736 153
	Nya lån	1 326 102 756	741 164 779
	Amorteringar	0	0
		2 113 003 688	786 900 932

Övriga noter

Not 11	**Ställda säkerheter**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
	Pantsatta aktier i dotterbolag	0	0

Not 12	**Eventualförpliktelser**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
	Borgensförbindelser	0	0
	Varav till förmån för koncernföretag	0	0

Heimstaden Bostad Invest 13 AB
Org.nr. 559276-3345

20230721104841

Not 13 Koncernförhållande

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

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

Not 14 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har identifierats.

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

Not 15 Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står:

balanserat resultat	1 306 630 665
årets resultat	3 931 185
	1 310 561 850
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	1 310 561 850
	1 310 561 850

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

DocuSigned by:
Eduard Gerardus Antonius Rats
F8C546BA73D34AA...
Eduard Rats
Ordförande

DocuSigned by:
Tobias Grönvall
1463972278E8421...
Tobias Grönvall
Styrelseledamot

DocuSigned by:
Maria Petersson
F220DBEDC8684BE...
Maria Petersson
Styrelseledamot

DocuSigned by:
Thomas Alexander Hansen
1E7FCB413BAE4E2...
Thomas Alexander Hansen
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:
Jonas Svensson
A2B2C0E1...
Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

20230721104842

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden Bostad Invest 13 AB, org.nr 559726-3345

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heimstaden Bostad Invest 13 AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Heimstaden Bostad Invest 13 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden Bostad Invest 13 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 document key: ZU2BL-FGSVK-5GLX8-7KS46-XLXJ0-VXT80

20230721104843

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 Bostad Invest 13 AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden Bostad Invest 13 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 document key: ZU2BL-FGSVK-5GLX8-7K546-XLXJ0-VXT80

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

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

JONAS SVENSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19681130xxxx
IP: 92.34.xxx.xxx
2023-05-25 10:25:36 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: ZU2BL-FGSVK-5GLX8-7K546-XLXJ0-VXT80

20230721044844

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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

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

DocuSign

Certifikat om färdigställande

Kuvert-ID: 1AA167C92B1C4528A0A0CCD88972E108 Status: Färdigställda

Ämne: Complete with DocuSign: 519 HST Bostad Invest 13 AB ver 2.pdf, 545 HST Bostad Invest 14 AB ver ...

Källkuvert:

Dokumentsidor: 153
Certifikatsidor: 8
AutoNav: Aktiverat
Kuverterad stämpling: Aktiverat
Tidszon: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Signaturer: 46
Initialer: 0

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

Spela in spårning

Status: Original
2023-05-24 12:56:50

Hållare: Ibrahim Shaalan
ibrahim.shaalan@heimstaden.com

Plats: DocuSign

Signeringshändelser

Arve Regland
arve.regland@fredensborg.no
Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen)

Signatur

DocuSigned by:
Arve Regland
DEE4FBEDBFF840A...

Signaturantagande: Förvald stil
Med IP-adress: 62.101.211.233

Tidsstämpel

Skickade: 2023-05-24 13:26:36
Visade: 2023-05-24 13:28:41
Signerade: 2023-05-24 13:29:20

Autentiseringsuppgifter
Uppgifter för identitetsverifiering:
Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification
Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID
Typ av elektroniskt ID: BankID Norway Mobile
Unikt transaktions-ID: 829f712f-758f-5c8e-8329-c42a408a61ae
Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: NO
Resultat: Godkänd
Genomförd: 2023-05-24 13:28:24

Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:
Godkänt: 2023-05-24 13:28:41
ID: 88b0de9c-d235-4641-a6b7-44f5aa7c0e7c

Christian Winther Fladeland
christian.fladeland@heimstaden.com
CIO
Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen)

DocuSigned by:
Christian Winther Fladeland
D62207AB191948F...

Signaturantagande: Förvald stil
Med IP-adress: 188.178.232.56

Skickade: 2023-05-24 13:26:37
Visade: 2023-05-24 17:31:49
Signerade: 2023-05-24 17:32:41

Autentiseringsuppgifter
Uppgifter för identitetsverifiering:
Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification
Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID
Typ av elektroniskt ID: MitID
Unikt transaktions-ID: 1bc18895-388f-5702-9371-4f0f7e06ab6b
Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: DK
Resultat: Godkänd
Genomförd: 2023-05-24 17:31:31

Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:
Godkänt: 2023-03-03 13:32:33
ID: beddbc2a-a6ce-4e4e-b801-0a33079aa4e7

20230721048A5

20230721048.46

Signeringshändelser

Eduard Gerardus Antonius Rats
e.rats@heimstaden.nl
Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen)

Signatur

DocuSigned by:
Eduard Gerardus Antonius Rats
F8C546BA73D34AA...

Signaturantagande: Förvald stil
Med IP-adress: 213.83.186.94

Tidsstämpel

Skickade: 2023-05-24 13:26:33
Omskickade: 2023-05-24 13:33:18
Visade: 2023-05-24 22:31:59
Signerade: 2023-05-24 22:42:59

Autentiseringsuppgifter
Uppgifter för identitetsverifiering:
Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification
Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identifieringsmetod: Myndighetsutfärdad ID-handling
Typ av ID: Pass
Identifieringsnivå: Endast ID-handling
Unikt transaktions-ID: 8738b46e-2cc6-5eef-9aed-665daaf5ef60
Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: NL
Resultat: Godkänd
Genomförd: 2023-05-24 22:31:38

Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:
Godkänt: 2023-04-26 13:41:59
ID: 7875f2e0-1b15-401d-a788-7c5689e65c2d

Helge Krogsbøl
helge.krogsbol@heimstaden.com
COO
Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen)

DocuSigned by:
Helge krogsbøl
10CE091FEA614B3...

Signaturantagande: Förvald stil
Med IP-adress: 83.253.44.166

Skickade: 2023-05-24 13:26:34
Visade: 2023-05-24 16:03:52
Signerade: 2023-05-24 16:04:04

Autentiseringsuppgifter
Uppgifter för identitetsverifiering:
Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification
Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID
Typ av elektroniskt ID: BankID Norway
Unikt transaktions-ID: 7aac6e40-6bbc-5925-a578-bc89996b6a21
Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: NO
Resultat: Godkänd
Genomförd: 2023-05-24 16:03:36

Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:
Godkänt: 2023-05-05 10:21:01
ID: d112d720-8dcf-43d0-a423-45ef509877f1

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

DocuSigned by:
Maria Petersson
B22CDFEDC8C84BE...

Signaturantagande: Förvald stil
Med IP-adress: 185.225.48.109

Skickade: 2023-05-24 13:26:32
Visade: 2023-05-24 13:43:22
Signerade: 2023-05-24 13:43:43

Autentiseringsuppgifter
Uppgifter för identitetsverifiering:
Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification
Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden
Unikt transaktions-ID: 9d314514-c2a2-59a3-ac0e-be5e4f9c1e2c
Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE
Resultat: Godkänd
Genomförd: 2023-05-24 13:43:04

Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:
Godkänt: 2023-03-08 14:44:42
ID: 61567687-f3a3-4fc4-a9e6-ac5d981e0040

20230721048447

Signeringshändelser

Patrik Hall
patrik.hall@heimstaden.com
CEO
Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen)

Signatur

DocuSigned by:
Patrik Hall
C043B32652384A5...

Signaturantagande: Förvald stil
Med IP-adress: 178.31.199.12

Tidsstämpel

Skickade: 2023-05-24 13:26:34
Visade: 2023-05-24 13:34:31
Signerade: 2023-05-24 13:35:36

Autentiseringsuppgifter
Uppgifter för identitetsverifiering:
Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification
Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden
Unikt transaktions-ID: 17d78792-fe56-5d78-b5c1-edf8c92a0b6a
Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE
Resultat: Godkänd
Genomförd: 2023-05-24 13:34:13

Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:
Godkänt: 2023-05-24 13:34:31
ID: 97ef2333-37c8-41b7-922a-683aadd043a1

René Przygoda
rene.przygoda@heimstaden.de
Geschäftsführer / Head of Finance Deutschland
Heimstaden Germany GmbH
Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen)

DocuSigned by:
9CFBB6E9079B4E1...

Signaturantagande: Uppladdad signaturbild
Med IP-adress: 213.155.158.162

Skickade: 2023-05-24 13:26:37
Visade: 2023-05-24 17:06:21
Signerade: 2023-05-24 17:07:50

Autentiseringsuppgifter
Uppgifter för identitetsverifiering:
Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification
Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identifieringsmetod: Myndighetsutfärdad ID-handling
Typ av ID: Pass
Identifieringsnivå: Endast ID-handling
Unikt transaktions-ID: b63b6fd5-c034-5a01-b07b-4bb1c0e77af3
Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: DE
Resultat: Godkänd
Genomförd: 2023-05-24 17:05:25

Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:
Erbjöds inte via DocuSign

Thomas Alexander Hansen
thomas.hansen@heimstaden.com
CFO
Heimstaden UK
Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen)

DocuSigned by:
1F7FC8443BAF4F2...

Signaturantagande: Förvald stil
Med IP-adress: 62.101.211.233

Skickade: 2023-05-24 13:26:35
Visade: 2023-05-24 16:15:42
Signerade: 2023-05-24 16:16:14

Autentiseringsuppgifter
Uppgifter för identitetsverifiering:
Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification
Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID
Typ av elektroniskt ID: BankID Norway Mobile
Unikt transaktions-ID: 785099d8-87cc-5d5a-bac3-c1e56ee7dd05
Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: NO
Resultat: Misslyckades
Genomförd: 2023-05-24 16:14:42

20230721048488

Signeringshändelser	Signatur	Tidsstämpel

Uppgifter för identitetsverifiering:
Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification
Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID
Typ av elektroniskt ID: BankID Norway
Unikt transaktions-ID: 785099d8-87cc-5d5a-bac3-c1e56ee7dd05
Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: NO
Resultat: Godkänd
Genomförd: 2023-05-24 16:15:23

Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:
Godkänt: 2023-05-24 16:15:42
ID: 6fea1e95-8bb8-467b-a684-a7be97de71e8

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

DocuSigned by:
Tobias Grönvall
463972273FE8421...

Skickade: 2023-05-24 13:26:32
Visade: 2023-05-24 13:28:29
Signerade: 2023-05-24 13:31:59

Signaturantagande: Förvald stil
Med IP-adress: 78.77.171.145

Autentiseringsuppgifter
Uppgifter för identitetsverifiering:
Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification
Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden
Unikt transaktions-ID: 93834c80-ddf7-5c56-b9c2-f14db6a2e90f
Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE
Resultat: Godkänd
Genomförd: 2023-05-24 13:28:11

Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:
Godkänt: 2023-05-05 14:45:06
ID: bea76961-4337-4d1b-9001-d2df3c566b4d

Jonas Svensson
Jonas.svensson@se.ey.com
CEO
Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen)

DocuSigned by:
Jonas Svensson
4B24C933CD91419...

Skickade: 2023-05-24 22:43:13
Visade: 2023-05-24 23:50:24
Signerade: 2023-05-25 12:24:02

Signaturantagande: Förvald stil
Med IP-adress: 92.34.245.49

Autentiseringsuppgifter
Uppgifter för identitetsverifiering:
Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification
Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden
Unikt transaktions-ID: d46d5947-aad1-554f-ba87-fa6ab914b62c
Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE
Resultat: Godkänd
Genomförd: 2023-05-24 23:50:01

Uppgifter för identitetsverifiering:
Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification
Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden
Unikt transaktions-ID: d46d5947-aad1-554f-ba87-fa6ab914b62c
Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE
Resultat: Godkänd
Genomförd: 2023-05-25 11:05:11

20230721048849

Signeringshändelser	Signatur	Tidsstämpel

Uppgifter för identitetsverifiering:
Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification
Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden
Unikt transaktions-ID: d46d5947-aad1-554f-ba87-fa6ab914b62c
Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE
Resultat: Godkänd
Genomförd: 2023-05-25 12:21:34

Uppgifter för identitetsverifiering:
Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification
Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden
Unikt transaktions-ID: 508d2e74-35f3-5187-9af1-7c77cc990275
Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE
Resultat: Godkänd
Genomförd: 2023-05-25 12:27:15

Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:
Godkänt: 2023-05-24 23:50:24
ID: 88daa2bf-4d6f-4a03-9112-a810cfd2cce1

Händelser med undertecknare på plats	Signatur	Tidsstämpel

Redigerarleveranshändelser	Status	Tidsstämpel

Agentleveranshändelser	Status	Tidsstämpel

Mellanhandsleveranshändelser	Status	Tidsstämpel

Certifierade leveranshändelser	Status	Tidsstämpel

Kopieringshändelser	Status	Tidsstämpel
Martin Scharp Martin.scharp@helmstaden.com Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen) **Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:** Erbjöds inte via DocuSign	**Kopierad**	Skickade: 2023-05-25 12:24:16 Visade: 2023-06-02 12:04:07

Vittneshändelser	Signatur	Tidsstämpel

Notariehändelser	Signatur	Tidsstämpel

Sammanfattning av kuverthändelser	Status	Tidsstämplar
Kuvertet har skickats	Hashkodat/krypterat	2023-05-24 13:26:38
Kuvertet har uppdaterats	Säkerhetskontrollerat	2023-05-24 13:33:18
Certifierat levererat	Säkerhetskontrollerat	2023-05-24 23:50:24
Signeringen är slutförd	Säkerhetskontrollerat	2023-05-25 12:24:02
Färdigställda	Säkerhetskontrollerat	2023-05-25 12:24:16

Betalningshändelser	Status	Tidsstämplar

Delgivande av elektronisk uppgift och signatur

2023072104850

2022 Årsredovisning, bolagsstyrnings- och hållbarhetsrapport

Heimstaden
BOSTAD



202307210485 1

Innehåll

Om Heimstaden 3
Året i korthet 6
Motståndskraft i en utmanande marknad 8

Strategi och målsättningar 10
Customer Centred 11
Friendly Workplace 13
Sustainable Mindset 16
Investerings- och transaktionsmarknaden 20
Fastighets- och tillgångsförvaltning 22
Fastighetsbestånd 23
Kapitalstruktur 25

Bolagsstyrningsrapport 28
Aktiestruktur och -ägare 29
Bolagsstyrningsstruktur 30
Styrelse 31
Förvaltarens ledande befattningshavare 35
Riskhantering 37
Regelefterlevnad och styrning 39
Intern kontroll 40

Finansiell information 43
Koncernredovisning 44
Moderbolagets finansiella rapporter 82
Förslag till vinstdisposition 95
Undertecknande 96
Revisionsberättelse 97
Alternativa nyckeltal 100
Kvartalsmässig finansiell information 103

Hållbarhetsredovisning 110
Om Hållbarhetsredovisningen 111
Redovisningsprinciper 112
Färdplan för klimatet 115
Scenarioanalys 118
EU-taxonomi 119
Miljöledningssystem 122
Intressentdialog 123
GRI Index 126
TCFD Index 129
Specifika upplysningar 130
Ekonomiskt resultat 131
Anti-korruption 133
Skatt 135
Energi 137
Vatten 141
Utsläpp av växthusgaser 143
Avfall 145
Anställningar 147
Hälsa och säkerhet i arbetet 150
Mänskliga rättigheter 152
Lokalsamhället 156

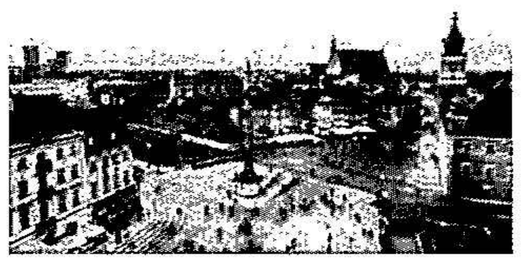
- Avser reviderade avsnitt. Sidorna 1–2, 6, 23–26 och 42–96 utgör Heimstaden Bostads förvaltningsberättelse och finansiella rapporter och har granskats av bolagets revisorer.

  Den lagstadgade hållbarhetsrapporten har godkänts för publicering av styrelsen i enlighet med kapitel 6, §11 i den svenska årsredovisningslagen. Index för vår lagstadgade hållbarhetsredovisning finns på sidan 110.

Förvaltningsberättelse och finansiella rapporter
Heimstaden Bostad är ett publikt aktiebolag med organisationsnummer 556864-0873. Bolaget har sitt säte i Malmö.

Denna rapport innehåller prognoser och bygger på aktuella förväntningar från Heimstaden Bostads ledning. Det finns inga garantier för att dessa förväntningar kommer att infrias och resultat kan avvika betydligt från vad som angetts i prognosen, bland annat på grund av föränderliga ekonomiska, marknadsmässiga och konkurrensmässiga förhållanden, ändrade lagkrav, politiska åtgärder och valutakursfluktuationer.

Årsredovisningen publiceras på svenska och engelska. Den svenska versionen utgör originalversionen och har reviderats av Heimstaden Bostads revisor. Siffror inom parentes avser föregående år, 2021, om inget annat anges.



Omslagsfoto:
Flygfoto över Warszawa

En långsiktig plattform med *Friendly Homes*

Med ett livslångt perspektiv på fastigheter och närvaro på nio europeiska marknader är Heimstaden Bostad ett av Europas ledande bostadsfastighetsbolag.

Guidade av vårt skandinaviska arv och våra värderingar, strävar vi efter att ge våra kunder och våra medarbetare största möjliga lycka och livskvalitet samt att bedriva en ansvarsfull och kostnadseffektiv verksamhet.

Det är så vi uppfyller vår vision om att förenkla och förgylla livet genom omtänksamma boenden – Friendly Homes.



Care

Vi bryr oss om och respekterar medarbetare, partners och kunder, och tar god hand om våra fastigheter genom att värna om god boendemiljö och hållbarhet.

Dare

Vi vågar vara innovativa och tittar alltid på hur vi kan förbättra sättet vi arbetar på. Vi förespråkar mångfald och oliktänkande och utvärderar ständigt nya sätt att främja tillväxt och produktivitet.

Share

Vi är ärliga, trovärdiga och transparenta. Vi tar ansvar för våra handlingar och arbetar för att skapa bestående värde för alla våra intressenter. Detta genom lösningar som bidrar till ett långsiktigt hållbart samhälle och en hållbar miljö.

Förvaltningsfastigheter

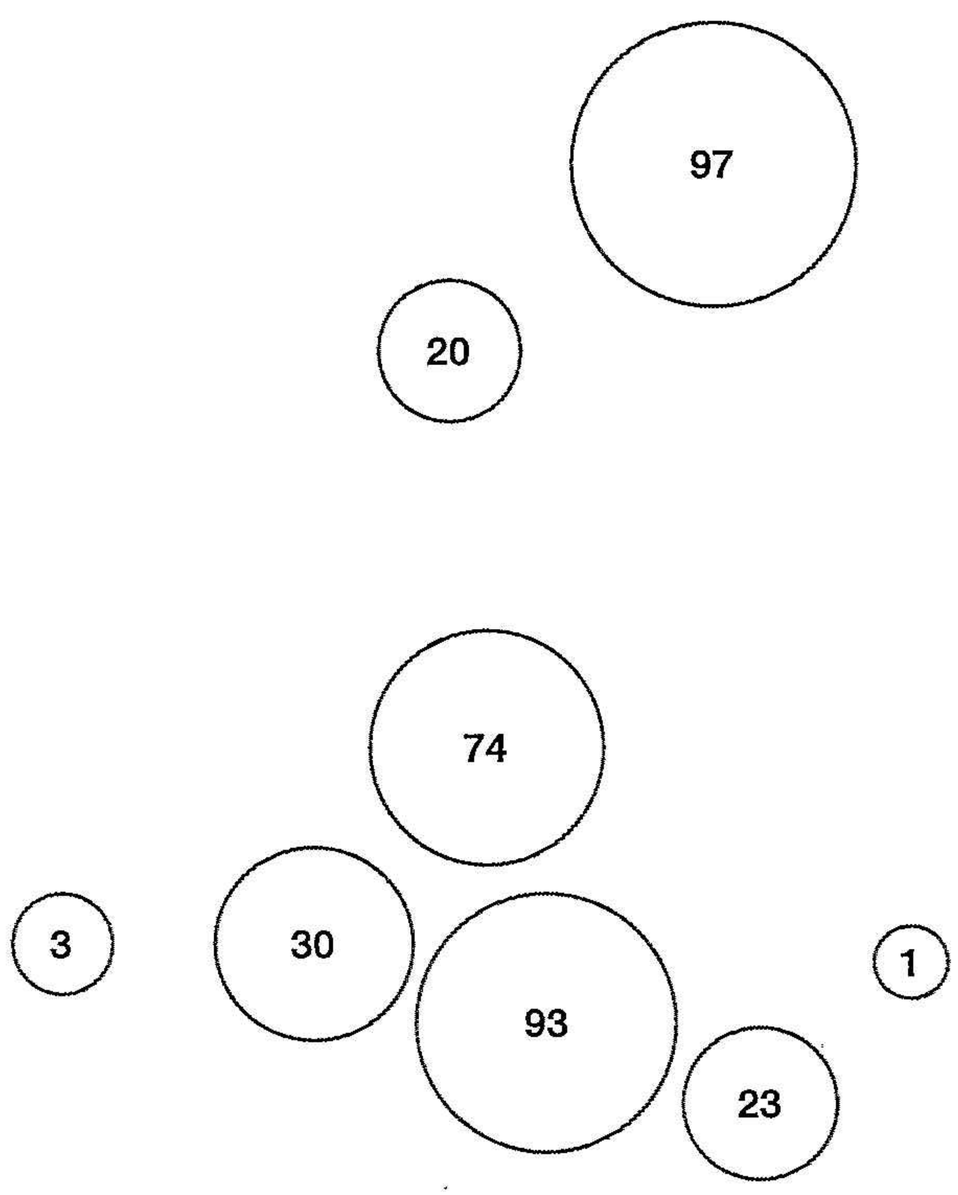
158 326
Bostäder

93%
Bostadsyta[1]

60%
Hyresintäkter från reglerade marknader

11 miljoner
total yta, kvm

[1] *7% av den totala ytan utgörs av kommersiella lokaler och parkeringsplatser.*





Viktiga egenskaper

Stabil ägarstruktur

Heimstaden Bostad ägs av Heimstaden tillsammans med institutionella ägare som delar synen på långsiktiga och hållbara investeringar. Heimstaden har lång erfarenhet av att förvärva, utveckla och aktivt förvalta bostadsfastigheter och är Heimstaden Bostads samarbetspartner när det gäller förvaltning.

Attraktiv och stabil tillgångsklass

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



Diversifierad portfölj på starka europeiska marknader

Heimstaden Bostads fastighetsportfölj är diversifierad på attraktiva europeiska marknader med växande ekonomier och gynnsamma demografier. Beståndet har en balanserad exponering mot reglerade och oreglerade hyror, vilket ger Heimstaden Bostad stabila och säkra kassaflöden samt en potentiell uppsida vid positiva marknadsförändringar.

Integrerad och beprövad operativ plattform

En helt integrerad och skalbar operativ plattform säkerställer en gemensam upplevelse för våra kunder i kombination med snabb och kostnadseffektiv integrering på nya marknader.



Stabil finansiell ställning och en konservativ finanspolicy

Heimstaden Bostads strategi går ut på att växa ansvarsfullt och skapa värde för sina ägare. Bolaget har fortlöpande förbättrat sitt rörelseresultat och sina finansiella nyckeltal. Vi följer konservativa finansiella riktlinjer som stöder Heimstaden Bostads långsiktiga strategi och vision. Heimstaden Bostad har erhållit kreditbetyget BBB av S&P Global Ratings och Fitch Ratings.

20230721048S5

Året i korthet

Vi levererade ett starka operativt resultat på en utmanande marknad med en jämförbar hyrestillväxt på 5,4% Fortsatt optimering av verksamheten ledde till förbättrade kund-undersökningsbetyg. Våra reviderade klimatmål godkändes av Science Based Targets initiative, vilket bekräftar att vår plan för att minska utsläpp och energianvändning är i linje med Parisavtalet.Vårt hållbarhetsarbete minskade de totala växthusgasutsläppen med 7% och energianvändningen med 11% per kvm jämfört med 2021 (Scope 1 & 2). Efter en stark inledning på året gav den förändrade makromiljön under andra halvåret 2022 en negativ justering av verkligt värde på vårt fastighetsbestånd med 5%. Vi agerade med försiktighet genom att aktivt förbättra balansräkningen och dämpa tillväxten. Vårt samarbete med SOS Barnbyar nådde 55 000 barn i 25 länder och vi tillhandahöll bostäder åt fler än 1 000 ukrainska flyktingfamiljer.

47,6%
Ökning av hyresintäkter

21 miljarder
Förvärv i SEK

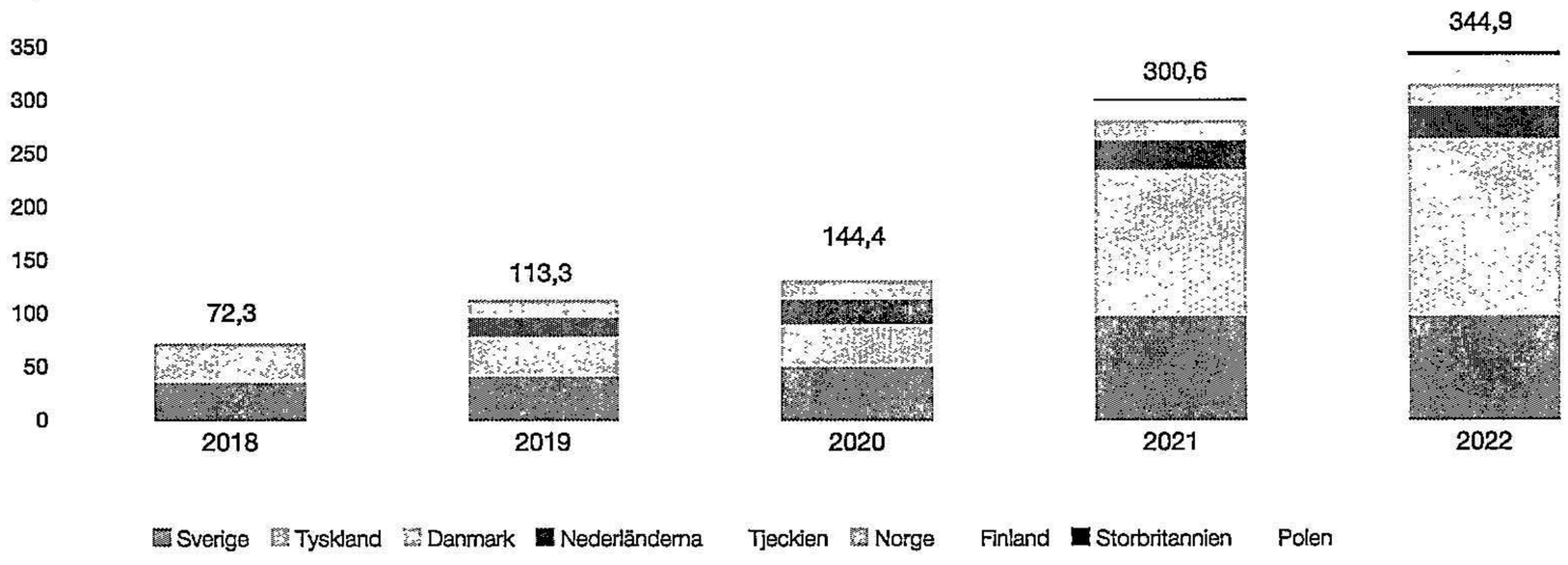
50,3%
Nettobelåningsgrad (LTV)

3,4x
Räntetäckningsgrad

Nyckeltal
miljarder SEK

	2022	2021	2020	2019	2018
Hyresintäkter	12 702	8 608	6 332	4 135	3 046
Driftsöverskott	8 141	5 386	3 893	2 403	1 751
Resultat före förvaltningsfastigheter och justeringar av verkligt värde	7 901	2 834	3 589	2 263	1 611
Övrigt totalresultat	8 382	22 579	4 194	4 740	2 581
Nettobelåningsgrad, %	50,3	46,2	43,9	48,0	54,3
Räntetäckningsgrad, gånger	3,4	4,1	2,9	2,5	2,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,4	97,9	97,5	98,8	98,6

Verkligt värde
miljarder SEK



20230721048S6

	Kv1	Kv2	Kv3	Kv4
Verkligt värde, SEK	316 miljarder	336 miljarder	337 miljarder	345 miljarder
Bostäder	148 764	153 205	154 145	158 326
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	98,5%	98,5%	98,4%	98,2%
Nettobelåningsgrad (LTV)	44,5%	46,5%	48,9%	50,3%

Allianz Real Estate investerade 7,9 miljarder SEK i Heimstaden Bostads svenska fastighetsbestånd via ett parterskapsbolag.

Emitterade obligationer för 1,2 miljarder EUR till fast ränta och återbetalade brygglån för Akelius.

Stärkte klimatmålen och åtog sig att investera nästan 7 miljarder SEK för att minska utsläppen av växthusgaser med 42% till 2030.

Ökade närvaron i Storbritannien och Sverige genom att förvärva projekt som omfattar 464 bostäder i Edinburgh och 806 bostäder i Jönköping.

Gjorde stora insatser under året och stöttade fler än 1 000 ukrainska flyktingfamiljer med ett hem.

Förvärvade 1 091 bostäder i Tyskland och 2 009 bostäder i Finland.

Firade ettårsjubileum för A Home for a Home och 35 000 hjälpta barn.

Framgångsrikt återköp av hybridobligationer om 868 miljoner EUR finansierat med nytt eget kapital från aktieägarna.

Förvärvade landsförvaltningsorganisationen från Heimstaden AB.

De första kunderna välkomnades till sina nya omtänksamma boenden i Polen.

Tillkännagav att Helge Krogsbøl kommer att efterträda Patrik Hall som VD från och med 1 januari 2023.

Offentliggjorde kundbetyg för 2022.

Heimstaden Bostads klimatplan validerades i enlighet med Science Based Targets Initiative för att kunna reducera utsläppen i linje med Parisavtalet.

Allianz och Heimstaden Bostad tillförde 7 miljarder SEK i nytt kapital till sitt befintliga svenska partnerskapsbolag och bildade ett nytt parternskap som omfattar Allianz tyska fastighetsbestånd.

2023072104857

Motståndskraft i en utmanande marknad

Skenande energipriser, stigande inflation och räntor samt en utmanande geopolitisk omgivning satte tonen för förra året. Tack vare vår långsiktiga strategi att investera i prisvärda bostäder på europeiska marknader med starka fundament, har vi en diversifierad och motståndskraftig fastighetsportfölj. Med en hög beläggning på 98,4% och en jämförbar hyrestillväxt på 5,4%, levererade vi ett starkt operativt resultat 2022.

Effektiv förvaltning
Vi fortsätter att finjustera vår operativa plattform. Genom att rulla ut nya digitala verktyg optimerar vi vår effektiva, datadrivna och strömlinjeformade affärsmodell samtidigt som vi förbättrar servicen gentemot våra kunder. Jag är stolt över hur våra team klarat av att fortsätta leverera utmärkt kundservice, vilket framgår i de förbättrade resultaten från kundundersökningarna.

Våra månatliga medarbetarundersökningar bekräftar genomgående en stark och välmående organisation och jag är tacksam för våra medarbetare som hanterat denna turbulenta period med en positiv attityd.

En balansakt
Efter år av värdetillväxt gav den förändrade makromiljön under andra halvåret 2022 en negativ justering av verkligt värde på våra fastigheter med 5% (18 miljarder SEK). Underliggande fundamenta för europeiska bostadsfastigheter förblir dock intakt och kan komma att förbättras i samband med att byggaktiviteten kraftigt bromsar in. Likväl spiller utvecklingen från de finansiella marknaderna över även på bostadsfastigheter genom stigande avkastningskrav, och investerare är försiktiga medan man väntar på bekräftelse avseende förmågan att kunna överföra inflationen till hyrorna för att kompensera för de ökade finansieringskostnaderna. Trots osäkerheten på marknaden förväntar vi oss en stabilisering under 2023 då inflationstrycket planar ut och det blir tydligare var räntorna kommer att lägga sig.

Med en diversifierad förfallostruktur och balanserad mix av skuldinstrument, är vi väl positionerade för att möta de skarpare villkoren på finansmarknaden. Efter att ha säkrat en betydande del ny bankfinansiering, har vi god täckning för våra kommande löptider på obligationsmarknaden. Återköpen av hybridobligationer som finansierats med eget kapital visade också på fortsatt ägarengagemang för verksamheten. S&P:s reviderade finansiella tröskelvärden är ett bevis på Heimstaden Bostads förbättrade riskprofil, vilket skapar utrymme för att bibehålla nuvarande rating.

Ökade hållbarhetsåtgärder
Vi har ökat takten och omfattningen av våra insatser för att begränsa klimatförändringarna och minska utsläppen. Genom att proaktivt engagera våra hyresgäster för att få en effektiv energianvändning i sina hem, och genom att finjustera prestandan i undercentraler och tekniska lösningar, installera effektiv belysning och smarta styrsystem och förbättra värmeisoleringen, lyckades vi minska energianvändningen med 11% 2022 jämfört med 2021. Vårt kontinuerliga arbete med att förbättra energieffektiviteten i våra byggnader minskar vår och våra hyresgästers energianvändning och håller ner kostnader avsevärt.

Förra året godkände det internationellt erkända Science Based Targets-initiativet (SBTi) Heimstaden Bostads Färdplan för klimatet. Detta bekräftar kvaliteten i vårt arbete och våra ambitiösa klimatmål för att minska utsläppen av växthusgaser i linje med Parisavtalet.

Genom att donera 125 miljoner kronor via vårt partnerskap med SOS Barnbyar, skapade vi värde för fler än 55 000 barn i 25 länder under 2022. Dessutom hjälpte vi över 1 000 ukrainska flyktingfamiljer med bostad under året.

Framåtblick
Även om nuvarande osäkerhet kommer följa med oss in i 2023, är jag övertygad om att den höga efterfrågan på hyresbostäder kommer att fortsätta i en marknad med minskat utbud och vi kommer återigen leverera starka operativa resultat. Med det nya långsiktiga förvaltningsavtalet som tecknades med Heimstaden i somras och förvärvet av landsförvaltningsorganisationerna, är vi väl positionerade för att leverera på vår långsiktiga strategi att tillhandahålla hållbara och Friendly Homes till våra kunder.

Helge Krogsbøl
VD Heimstaden Bostad



”Jag är stolt över att vi möter klimatfrågorna på ett målmedvetet, strukturerat och innovativt sätt.”



Stöd till ukrainska flyktingar

Omedelbart när kriget i Ukraina bröt ut agerade vi för att hjälpa ukrainska flyktingar och vidtog åtgärder för att efterleva sanktionerna mot Ryssland och Vitryssland. Genom A Home for a Home skänkte vi 1,5 miljoner EUR till SOS Barnbyars krisfond och våra medarbetare i Tjeckien arbetade dygnet runt för att tillhandahålla hundratals fullt utrustade hem för flyktingar. Detta följdes upp av liknande initiativ från medarbetare runt om i Europa – ett tydligt exempel på vad Friendly Homes handlar om.

Mer information om programmen

2023072104859

Strategi och målsättningar

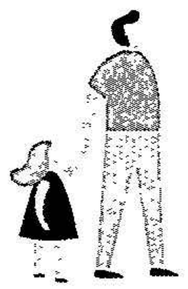
Strävan efter omtänksamma boenden fortsätter

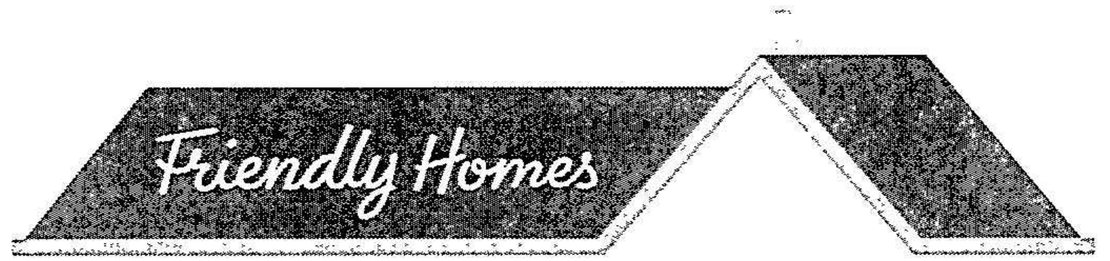
Konceptet Friendly Homes vilar på våra värderingar Care, Dare och Share och genomsyrar hela verksamheten.

Vi jobbar oavbrutet med att förbättra vår branschledande långsiktiga operativa plattform med effektiv och innovativ förvaltning som bygger på våra fyra strategiska hörnstenar: Customer Centred, Friendly Workplace, Sustainable Mindset och Financial Strength.

Detta gör det möjligt för oss att uppfylla våra huvudmålsättningar: att skapa bästa möjliga livskvalitet för kunder och medarbetare och att bidra till samhället på ett positivt sätt, samtidigt som vi är kommersiellt framgångsrika.

Besök vår webbplats för att läsa mer om vår strategi







Våra huvudmål-sättningar

- Största möjliga lycka och livskvalitet i hemmet
- Största möjliga lycka och livskvalitet på arbetet
- Bidra till, inspirera och berika samhället
- Kommersiellt enastående

20230721048600

Customer Centred

Vikten av kundrelation

Löpande kundkontakt och investeringar i Heimkänsla-konceptet med flera olika kontaktytor, är avgörande för att vi ska kunna förbättra livskvaliteten för våra kunder och skapa bestående värde inom ramen för Heimkänsla.



Ett år av konsolidering
Under 2022 fokuserade kundservice på att strömlinjeforma kommunikationen och serviceutbudet på samtliga marknader. Friendship-konceptet är nu helt utrullat i Sverige och har implementerats i varierande grad på samtliga marknader där vi bedriver verksamhet. Interaktionen med kunderna bygger på tre hörnstenar: Personligt, Digitalt och Självbetjäning.

Tillbaka till personliga möten
En förutsättning för personlig kontakt är förmågan att kunna interagera med kunder i olika sammanhang. Vi har därför anordnat ett flertal fysiska evenemang, till exempel tävlingar, trädgårdsaktiviteter, barndagar, välkomnanden av nya hyresgäster och attraktiva erbjudanden som berikar hyresgästernas liv. I Tjeckien anordnade vi evenemang till stöd för ukrainska flyktingar och vi kommer även fortsättningsvis stötta olika behjärtansvärda ändamål, bland annat härbärgen och SOS Barnbyar genom programmet A Home for A Home.

Vikten av bra innehåll
Våra webbplatser, blogginlägg, digitala nyhetsbrev, sociala medier och magasin utgör tillsammans de viktigaste informationskällorna för våra kunder. Under 2022 fokuserade vi på att sprida information som uppmuntrar till beteenden som sparar energi och vatten, ökar återvinningen och minskar matsvinnet.

Vi utökade också det redaktionella materialet för att försöka skapa dialog och inspirera.

Hjälp till självhjälp
Inom området självbetjäning lanserade vi vår hyresgästportal MyHome i Danmark, Norge och Nederländerna. Ett digitalt kundforum – HjälpCenter – har nu införts på ännu fler marknader och gör det möjligt för kunderna att exempelvis chatta med servicepersonal och söka hjälp på frågor.

Kundens röst
Vi gör fortlöpande mätningar av kundnöjdheten för att kunna identifiera såväl våra starka sidor som områden vi behöver jobba lite mer på. Våra operativa prioriteringar inför 2023 styrs av kundernas synpunkter.

Förutom våra årliga kundundersökningar (Customer Score Cards, CSC) genomför vi löpande kontroller i samband med viktiga steg i kundresan: kontraktsskrivningen, inflyttningen, hyresperioden och utflyttningen. Baserat på den positiva respons vi fått för de första kontaktpunkterna har vi under 2022 fokuserat extra på att förbättra utflyttningen. Vi vill att kunder som flyttar ut ska ha en positiv inställning till oss. De ska fortsatt känna sig viktiga för oss och välkomna tillbaka.

HeimMade är bäst!

Initiativet HeimMade går ut på att ge våra medarbetare möjlighet att komma med tips på saker som kan förbättra kundernas upplevelse av bolaget. Varje år delar vi även ut ett globalt pris till det bästa förslaget. Priset för 2022 års bästa förslag gick till Klara Svensson i Sverige för ett pilotprojekt som syftade till att förbättra sopsorteringen.

Klara föreslog att man skulle göra om och rusta upp soprummen för att locka hyresgästerna till att återvinna ännu mer. Detta minskar inte bara vår egen miljöpåverkan utan uppmuntrar också våra hyresgäster till mer klimatsmarta val i vardagen.

202307210486l

Ökat kundfokus i uthyrningsbranschen

Vi har bestämt oss för att öppet redovisa våra kundundersökningar (Customer Scorecard, CSC) och uppmanar även andra hyresvärdar att mäta kundnöjdheten och vara öppna med resultaten. Betyg från tidigare år återfinns på vår webbplats.

Under 2022 förväntade vi oss att betygen på flera marknader skulle återspegla kundernas finansiella oro på grund av ekonomiska och geopolitiska osäkerheter. Resultaten visar en ökning för Service indes med 0,7% och med 0,4% i Profile Index.

Även om det finns utrymme för förbättringar på alla marknader är vi ändå glada över den allmänna förbättringen inom de viktigaste områdena. Detta ökar så klart motivationen att jobba ännu hårdare för att uppnå vårt mål: att ha de nöjdaste kunderna i branschen.

Serviceindex

	2022	2021	2020
Sverige	78,3%	78,4%	78,4%
Finland	71,3%	-	-
Norge	75,7%	74,7%	74,5%
Danmark	68,2%	74,6%	74,4%
Tjeckien	70,8%	68,8%	67,2%
Nederländerna	63,1%	58,6%	55,8%
Tyskland[1]	63,1%	66,2%	-
Genomsnitt för koncernen	73,7%	73,0%	73,1%

Profilindex

	2022	2021	2020
Sverige	79,6%	80,1%	79,3%
Finland	69,4%	-	-
Norge	77,0%	77,5%	77,2%
Danmark	60,4%	67,6%	67,1%
Tjeckien	70,1%	65,1%	60,3%
Nederländerna	58,5%	59,5%	52,0%
Tyskland[1]	59,9%	71,3%	-
Genomsnitt för koncernen	73,3%	72,9%	72,8%

Rekommendera Heimstaden till andra

	2022	2021	2020
Sverige	87,2%	85,7%	85,3%
Finland	81,1%	-	-
Norge	79,0%	83,0%	78,4%
Danmark	68,0%	73,5%	77,0%
Tjeckien	73,6%	67,8%	66,2%
Nederländerna	62,9%	77,7%	-
Tyskland[1]	71,1%	79,8%	-
Genomsnitt för koncernen	80,2%	79,8%	79,9%

Hjälp när det behövs

	2022	2021	2020
Sverige	84,6%	85,6%	85,3%
Finland	75,3%	-	-
Norge	81,3%	77,5%	76,5%
Danmark	69,0%	75,3%	74,3%
Tjeckien	73,8%	72,2%	69,3%
Nederländerna	65,2%	64,4%	59,4%
Tyskland[1]	63,4%	71,1%	-
Genomsnitt för koncernen	78,7%	78,5%	79,0%

Tar kunden på allvar

	2022	2021	2020
Sverige	84,4%	84,0%	84,8%
Finland	68,7%	-	-
Norge	83,6%	83,0%	84,4%
Danmark	63,9%	75,6%	76,5%
Tjeckien	79,6%	77,1%	74,9%
Nederländerna	58,0%	59,0%	52,5%
Tyskland[1]	61,6%	76,9%	-
Genomsnitt för koncernen	78,3%	78,6%	79,8%

Kundnöjdhet

	2022	2021	2020
Sverige	87,0%	85,2%	84,6%
Finland	88,9%	-	-
Norge	80,1%	79,5%	80,1%
Danmark	64,8%	76,3%	77,3%
Tjeckien	76,6%	73,4%	70,9%
Nederländerna	62,5%	60,0%	57,0%
Tyskland[1]	66,6%	77,7%	-
Genomsnitt för koncernen	79,9%	78,2%	79,2%

Ytterligare svar för 2021 har lagts till efter offentliggörandet av Heimstadens årsredovisning för 2021.

[1] *Den främsta orsaken till att betygen för Tyskland sjunkit något är att undersökningen även omfattar hyresgäster i de fastigheter som förvärvades från Akelius i december 2021. Betygen från våra tidigare hyresgäster är stabila eller ganska positiva och vi ser också en förbättring jämfört med december förra året när det gäller betygen från kunder som bor i fastigheterna som förvärvats från Akelius.*

20230721048862

Friendly Workplace

Vi fortsätter att förbättra vår arbetsplats

2022 var ett år som präglades av konsolidering. Vårt People & Culture-team var fullt upptagna med att finslipa alla projekt som inleddes under 2021. Efter pandemin gick vi tillbaka till mer fysisk interaktion, men fortsatte ändå att använda digitala verktyg där det ökar produktiviteten.



Heimstaden jobbar ständigt med att förstärka grunden till det löfte vi ger till våra medarbetare. Detta löfte vilar på de åtta hörnstenar (se sidan 14) som utgör Friendly Workplace – vår filosofi om en omtänksam arbetsplats, som ständigt utvärderas.

Vi startade nya verksamheter i Finland och Storbritannien, och istället för att anlita lokala HR-partners valde vi att administrera de nya marknaderna centralt i syfte att tillhandahålla enhetliga, resurseffektiva och högkvalitativa processer i hela koncernen.

Användningen av koncernens digitala plattform Workday ökade under 2022, och vi lanserade flera globala HR-processer i vår operativa modell för att kunna strömlinjeforma arbetsmetoderna. Ett enhetligt arbetssätt harmoniserar processerna, minskar administrationen, ökar effektiviteten, höjer kvaliteten på datasäkerheten och regelefterlevnaden.

Integrering och konsolidering

Första halvåret efter förvärvet av Akelius ägnades åt att integrera våra nya medarbetare i Tyskland, Sverige och Danmark. Under andra halvåret koncentrerade vi oss på att ytterligare konsolidera vår personalstyrka och se över och harmonisera vår organisationsstruktur för att dra nytta av skalfördelar samtidigt som vi tillgodoser behoven på de lokala marknaderna.

Övergripande förändringar leder ofta till osäkerhetskänslor, något som ytterligare förstärktes av en omfattande politisk och ekonomisk turbulens. Istället för att dra ner på den löpande personalvården tycker vi att det i nuläget är extra viktigt att stärka den gemensamma kulturen och ledarskapet.

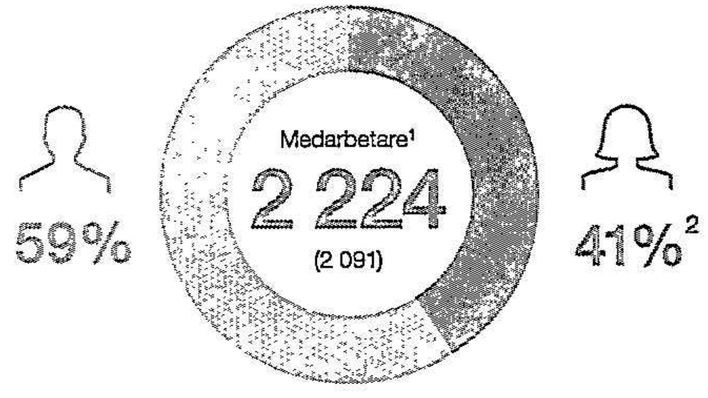
Under 2022 införde vi kostnadsfri psykologisk rådgivning med upp till tio samtal i Sverige, något som kommer kunna göra även på andra marknader. I linje med ny EU-lagstiftning uppdaterade vi vår process för visselblåsning som nu är tillgänglig via vår hemsida och kan användas av anställda såväl som externa intressenter. Antalet anmälningar har ökat vilket indikerar att lösningen fungerar väl och att användare känner sig trygga med att rapportera eventuella missförhållanden.

Omfattande internutbildning

Nolltolerans mot diskriminering är en hörnsten i vår företagskultur. Under 2022 fortsatte arbetet med att fortbilda vårt People and Culture-team inom förebyggandet av diskriminering i rekryteringsprocessen. Vi har även lanserat en global chefsutbildning om hur man bedriver mångfaldsarbete och motverkar fördomar i samband med rekrytering. Dessa principer är också en viktig del av våra ledarskapsprogram. Numera använder vi anonymiserade tester för att motverka fördomar redan på ett tidigt stadium, och dessutom göra det enklare att matcha de bästa kandidaterna med olika kompetensprofiler.

Efter lanseringen 2021 av vår digitala utbildningsplattform kunde vi under 2022 erbjuda fler utbildningstillfällen än någonsin tidigare. Samtidigt har vi minskat administrationen med

Könsfördelning



[1] *Heltidsanställda (FTE) inklusive anställda i Heimstaden AB. Totalt antal medarbetare (headcount) är 2 482 inklusive medarbetare i Heimstaden AB.*
[2] *Jämfört med föregående år har antalet anställda ökat. Tyvärr har vi sett andelen kvinnor i organisationen minska med 1,8%. Vi följer löpande upp på fördelning och en förklaring är att vi växt mest inom de roller som ligger inom facility/property management där kvinnliga sökanden är få.*

2023072104863

hjälp av automatiska påminnelser för att upplysa om tillgängliga utbildningar och behovet av certifikatförnyelser i god tid innan de löper ut. Vi utökade vårt ledarprogram för nya chefer, New@ Leading, till nya marknader samtidigt som vi vidareutvecklade vårt program för landschefer, Leading@Heimstaden.

Under året införde vi även en ny modell för utvecklingssamtal, Reflect & Act. Det här är en process där man utvärderar medarbetarens prestationer under det senaste halvåret och planerar för nästa, ett initiativ som tagits emot väl av anställda.

Vi har även slutfört arbetet med att definiera samtliga roller i Mercers ramverk. Därmed har vi fått tillgång till tillförlitlig internationell jämförelsedata om löner, något som förbättrar rapporteringen och uppföljningen av löneskillnader mellan könen samt tydliggör de fem olika karriärströmmarna inom Heimstaden. Vi har även infört en global process för lönerevision vilken minskar manuell hantering, skapar bättre överblick för lönesättande chefer samt uppfyller gällande sekretesskrav.

Vi utvecklade också vårt kulturbyggande koncept med vårt digitala All-Hands-möte som hölls i februari, ett Operations Summit i Berlin i maj där våra 150 högsta chefer samlades för att utbyta erfarenheter och sluta upp bakom vår strategi, samt med nationella endagskonferenser för att diskutera aktuella ämnen och stärka företagskulturen.

Vårt löfte till medarbetarna består av åtta byggstenar (Employee Value Proposition)

• En trygg arbetsplats där människor känner sig omhändertagna • Nollvision för arbetsrelaterade olyckor • Lägre kort- och långtidssjukfrånvaro än branschgenomsnittet	Arbete, hälsa och säkerhet	Mångfald, inkludering och tillhörighet	• Inkluderande, vänlig, värderingsdriven kultur • Nolltolerans mot diskriminering och kränkande särbehandling • Välkomnande och stöttande medarbetare
• Tydliga villkor • Marknadsmässig lön och lika lön för lika arbete • Förmåner och pension som tryggar nuet och framtiden	Ersättning och förmåner	Gott ledarskap	• Goda ledare som inkluderar sina medarbetare, visar riktning, ger förtroende, mandat och verktygen att nå våra mål • Frekvent, transparent och tydlig kommunikation • Öppen dörr-, öppet sinne- och öppet hjärta-attityd
• Vi möjliggör flexibilitet när det gäller var, hur och när vi arbetar • Vi gör plats för både privat- och arbetsliv • Vi strävar efter nollvision för frånvaro på grund av arbetsrelaterad stress	Flexibelt arbetsliv	Möjlighet att växa	• Vi stöttar varje medarbetare för att växa och nå sin fulla potential • Varje medarbetare kan ta initiativ och ägande för egen utveckling
• Vi letar alltid efter områden att digitalisera för att öka effektiviteten och kvaliteten • Vi ligger i framkant och älskar teknisk utveckling med mänsklig handpåläggning	Digitala smarta lösningar	Välbefinnande och kul på jobbet	• Vi är engagerade och drivna människor, vi hittar vårt eget syfte och vår egen motivation • Vi tycker om det vi gör – vi ser till att ha kul! • Vi strävar efter fysiskt, psykiskt, ekonomiskt och socialt välbefinnande för våra medarbetare

20230721048̶6̶4

Vårt arbete med att skapa en omtänksam arbetsplats (Friendly Workplace) omfattar följande fokusområden[1]

Total temperatur

Resultat 2022:

7,9[2]

Mål 2023: 8,5
Index: 7,5

Mångfald och lika möjligheter

Resultat 2022:

9,1

Mål 2023: 10
Inget index

Ledarskap

Resultat 2022:

8,2

Mål 2023: 8,5
Index: 7,9

Möjligheter att växa

Resultat 2022:

7,6

Mål 2023: 8,5
Index: 7,2

Trivsel på arbetsplatsen

Arbetssituation

Resultat 2022:

7,5

Mål 2023: 8,5
Index: 6,8

Arbetsglädje

Resultat 2022:

7,7

Mål 2023: 8,5
Index: 7,1

Hälsa och säkerhet

Arbetsplatsolyckor

Resultat 2022:

85[3]

Mål 2023: Arbetsplatsolyckor 0

Sjukfrånvaro

Resultat 2022:

5,7%

Mål 2023: Sjukfrånvaro < 5%

Personalomsättning

Resultat 2022:

15,7%[4]

Mål 2023: < 15%

Mer information finns på sidan 147. Nyckeltalen ovan är hämtade från vårt verktyg för medarbetarengagemang, Winningtemp, från vårt HR-system Workday och från lokala lönesystem. Index är genomsnittet för alla bolag som använder Winningtemp. Där index saknas har frågeställningen skapats av Heimstaden och saknas i leverantörens standardenkät.

[1] *Mer detaljerad information finns i vår hållbarhetsredovisning på sidorna 108–171. Medarbetarundersökningen skickas ut månatligen, med uppehåll under juli månad. De områden som undersöks (ledarskap, arbetsglädje, meningsfullhet, självständighet, arbetssituation, delaktighet, personlig utveckling, gruppkänsla, åtaganden, säkerhet, likabehandling, feedback) mäts på en skala från 1–10, där 1 motsvarar lägst resultat och 10 högst.*

[2] *Total temperatur är ett genomsnittsvärde för alla de områden som undersöks på månatlig basis i Winningtemp (ledarskap, arbetsglädje, meningsfullhet, självständighet, arbetssituation, delaktighet, personlig utveckling, gruppkänsla, åtaganden, säkerhet, likabehandling, feedback).*

[3] *Totalt rapporterades 154 incidenter, varav 85 var arbetsplatsolyckor.*

[4] *15,7% avser frivillig personalomsättning där vi utelämnat kortare visstidsanställningar, pensionsavgångar och anställda som sagts upp på Helmstadens initiativ.*

2023072104865

Sustainable Mindset

Målstyrt hållbarhetsarbete

Hållbarhet genomsyrar allt vi gör. Våra ambitiösa hållbarhetsmål syftar till att sätta en helt ny standard för den europeiska bostadsfastighetsbranschen.



Våra ambitiösa mål godkändes
Vårt nya vetenskapligt baserade mål, godkänt av Science Based Targets Initiative (SBTi) går ut på att minska utsläppen i Scope 1, Scope 2 och kategori 13 inom Scope 3, som omfattar nedströms leasade tillgångar[1], med 42% fram till 2030, med 2020 som basår. Det reviderade målet är skarpare än det tidigare, med tanke på vår tillväxt under 2021 och den extra andelen utsläpp hänförligt till våra hyresgästers energianvändning. Vi åtar oss också att de inköp av varor och tjänster som vi gör, så ska 27% komma från leverantörer som åtagit sig att ha vetenskapligt baserade mål vid 2027.

Klimatfärdplan
Vi kommer även i fortsättningen att arbeta fokuserat med att minska energianvändning och utsläppen i hela vårt bestånd, i linje med vår färdplan för begränsning av klimatförändringarna fram till 2030. Vår tidigare kommunicerade budget baserad på vår portfölj för 2020 på över 7 miljarder SEK till 2030 är under revidering och en uppdaterad budget i linje med nuvarande portföljstorlek och den senaste tidens tillväxt kommer att presenteras under 2023.

Den viktigaste åtgärden handlar om att gå över till renare bränslen, något som uppskattningsvis minskar de totala koldioxidutsläppen med 26% fram till 2030. Vi byter till exempel ut gamla pannor, installerar värmepumpar, byter till renare fjärrvärme (om det finns tillgängligt), optimerar värmesystemen, installerar intelligenta styrsystem, förbättrar värmeisoleringen och uppmuntrar hyresgästerna att använda mindre energi.

Även om vi förväntar oss att gasleveranserna kommer att normaliseras före 2030, hoppas vi ändå att den nuvarande krisen leder till ökad användning av ren energi i Europa på medellång sikt.

Vi arbetar också med vatten- och avfallsstrategier på samtliga marknader, och vi arbetar med en lösning för uppföljning av vattenanvändning samt även att uppmuntra hyresgästerna till att använda mindre vatten. Genom att ge våra hyresgäster, medarbetare och affärspartners goda förutsättningar, säkerställer vi att våra fastigheter bidrar till en hållbar resursförsörjning.

Ett turbulent 2022 i energisektorn
Vi har lokala team på plats med den tekniska kunskap som krävs för att förbättra energieffektiviteten i våra fastigheter. På grund av

Energibesparingar – höjdpunkter under 2022

- Vi isolerade fler än 2 000 lägenheter i Tjeckien och sänkte energianvändningen med cirka 21 000 GJ/år.
- Vi påbörjade arbetet med att byta ut gamla gaspannor i Tyskland och sänkte energianvändningen med upp till 30% i de fastigheterna.
- Vi bytte ut alla oljepannor i Nederländerna mot effektiva naturgaspannor.
- Vi fortsatte arbetet med att installera värmepumpar i ett antal fastigheter i Sverige, där vi sänkte energianvändningen med upp till 25%.
- Vi installerade intelligenta styrsystem i fem norska fastigheter och sänkte energianvändningen med minst 7%.
- Vårt danska pilotprojekt med fastighetsautomation sänkte energianvändningen med 10% i den första fastigheten.

[1] Energi inköpt av hyresgäst

2023072104866

det svåra läget för Europas energiförsörjning under 2022 har våra team intensifierat arbetet med att minska energianvändningen i våra fastigheter. Genom att finjustera centralvärmesystem och andra tekniska lösningar, installera energisnåla lampor och smarta intelligenta styrsystem samt förbättra värmeisoleringen, lyckades vi under 2022 minska den normalårskorrigerade energianvändningen med 11% jämfört med 2021.

Energiintensiteten per kvadratmeter (normalårskorrigerad) förbättrades i alla länder under det gångna året.

Eftersom risken för höga energikostnader sannolikt kvarstår för kunderna har vi vidtagit ett flertal åtgärder för att kunna optimera tekniken och justera inomhustemperaturen i samtliga byggnader till en lagom nivå. Vi har även försökt engagera kunderna genom att informera dem om hur de bäst sparar energi i hemmet, så att alla gör vad de kan för att minska energianvändningen.

Social hållbarhet
Som ett led i arbetet med att skapa ett tryggt och omtänksamt samhälle för alla, tog vi under 2022 fram en social hållbarhetsplan för att kunna fokusera på de områden där vi gör mest nytta. Det handlar om saker som att tillhandahålla trygga boenden till överkomliga priser, skapa nya arbetstillfällen och bygga upp ett samhälle präglat av mångfald och inkludering.

Bostäder för alla
Vi erbjuder sociala hyreskontrakt – definierade som hyreskontrakt med lokala myndigheter eller välgörenhetsorganisationer som i sin tur hyr ut lägenheter till behövande – i Sverige, Tjeckien, Nederländerna, Tyskland och Norge. Under 2022 insåg vi att vår nuvarande definition inte går att tillämpa på alla marknader. Vi kommer därför att anpassa definitionen så att den omfattar fler typer av kontrakt som syftar till att hjälpa utsatta grupper att få en bostad. Det nya målvärdet kommer troligtvis att vara ett nominellt flerårigt målvärde och ligga på ungefär samma nivå som i nuläget – 3% av vårt totala lägenhetsbestånd fram till 2023.

Mångfald och inkludering i rekryteringsarbetet
Vi jobbar vidare med målsättningen att hjälpa människor in på arbetsmarknaden, bland annat genom att erbjuda praktikplatser, ungdomsjobb och, i samarbete med externa parter, jobbträning för människor med socioekonomiska utmaningar.

När det gäller könsfördelningen i den egna verksamheten arbetar vi vidare mot det aktuella målet om en könsfördelning på 40/60 i koncernledningen.

Mänskliga rättigheter
Under 2021 genomförde vi en grundlig gap-analys av vår leverantörskedja. Följaktligen stärkte vi vår due diligence-process för att kunna identifiera och hantera risker för mänskliga rättigheter som kan uppstå.

A Home for a Home
Under 2022 donerade vi cirka 125 miljoner SEK till SOS Barnbyar genom vårt unika partnerskap A Home for a Home, vilket hjälpte 35 000 barn i 25 länder att få en bättre och tryggare start på livet. Bland de program som vi stöttar finns familjesammanhållning, förbättringar av fosterhem, yrkesutbildningar och stöd för ungdomar samt påverkansarbete på både lokal och statlig nivå (se A Home for A Home på sidan 19).

I juni 2022 lanserade vi ett pilotprogram för kunskapsdelning där vår personal hjälper SOS Barnbyar med kompetens och expertis inom lärande och utveckling, affärsutveckling och mätning av koldioxidavtryck.

Utvidgning av ESG-tillsynen
Under 2022 tillsatte vi på koncernnivå tre nya medarbetare i hållbarhetsteamen, inklusive en ny ansvarig för social hållbarhet. Koncernens hållbarhetsråd hade regelbundna sammanträden under året och vi inrättade också en verkställande hållbarhetskommitté med uppgiften att föra fram viktiga ESG-frågor till styrelsen.



Full koll på bestämmelserna

Under 2022 förberedde vi oss för att rapportera i enlighet med EU:s taxonomin som presenteras på sidan 117 i denna årsredovisning. Vi fortsätter att bevaka utvecklingen av kommande delegerade akter i taxonomin. Och vi kommer att fortsätta arbetet med att minska vår klimatpåverkan och anpassa verksamheten efter klimatförändringar även framöver.

Vi följer noga utvecklingen av CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) som ersätter det befintliga NFRD (Non-Financial Reporting Directive) och utvidgar omfattningen och kraven för företagens hållbarhetsrapportering.

Vi följer också utvecklingen av EU:s Fit for 55-paket, som bland annat förespråkar ändringar i Byggnadsdirektivet (EPBD) och att byggnader ska ingå i EU:s system för handel med utsläppsrätter. Vi håller ögonen på hur 55%-paketet eventuellt påverkar vår verksamhet.

Vi utvecklar just nu processer för att efterleva EU-kommissionens kommande CSDDD (Corporate Sustainability Due Diligence Directive), som omfattar företagets hela värdekedja och alla proportionerliga och rimliga åtgärder som kan vidtas för att förhindra negativa effekter på mänskliga rättigheter, bolagsstyrning och miljön.

Snabb hjälp till ukrainska flyktingar

Ryssland invaderade Ukraina den 24 februari 2022. Redan dagen efter skänkte Heimstaden 15,5 miljoner SEK (1,5 miljoner EUR) till SOS Barnbyars katastroffond. En vecka senare ställde vi hundratals lägenheter till förfogande, främst i Tjeckien, som nödbostäder för familjer på flykt. Idag kan vi ställa nästan 950 lägenheter till förfogande för flyktingfamiljer, bland annat i Tyskland, Danmark, Nederländerna och Norge. Utöver detta har vi genomfört en extraordinär granskning av hela vår leverantörskedja för att säkerställa att EU:s sanktioner följs.

Neighbourhood Hero 2022

Utmärkelsen Neighbourhood Hero instiftades av Heimstaden Nederländerna för att hedra en person som gjort stora insatser för närsamhället under covid-19-pandemin. Vem som helst fick nominera en pristagare. 150 personer blev nominerade, men priset gick slutligen till Meltem Tamzok på centralbiblioteket i Amsterdam (OBA) för hennes insats för människorna i närsamhället, bland annat genom Buurtzus-programmet som främjar personlig utveckling och kreativitet bland unga flickor och kvinnor. Meltem vann en fest med sina grannar och en ny cykel.

2023072104867

Hållbarhetsresultat 2022



Heimstaden Tjeckien vann prestigefyllt pris för arbetet med sociala bostäder

Business for Society Alliance i Prag utsåg Heimstaden Tjeckien till 'TOP Responsible Company 2022' för att i samarbete med lokala välgörenhetsorganisationer ha tillhandahållit sociala bostäder till behövande. Vinnarna inom sociala och miljömässiga hållbarhetsprojekt koras av 60 oberoende jurymedlemmar.



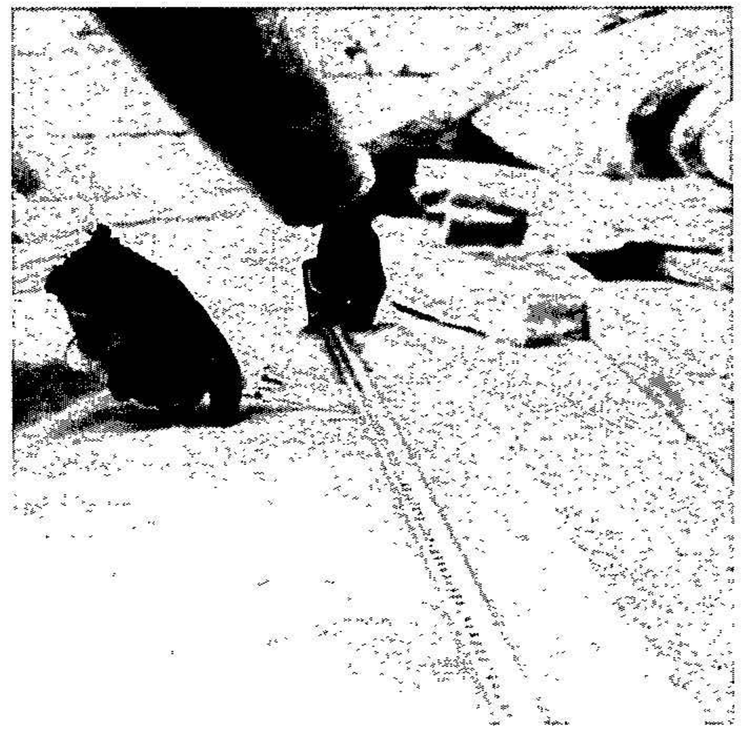
Kunskapsdelning med SOS Barnbyar

Vi fortsätter att utforska olika sätt att göra skillnad genom A Home for a Home. Under andra kvartalet lanserade vi ett pilotprogram för kunskapsdelning där Heimstadens medarbetare hjälper SOS Barnbyar med expertis inom lärande och utveckling, affärsutveckling och mätning av koldioxidavtryck.



Optimerad uppvärmning i Tyskland

Uppvärmningen står för merparten av våra fastigheters energianvändning och relaterade koldioxidutsläpp. Under året har vi genomfört en hydraulisk balansering av värmesystemen i 34 fastigheter och bytt ut 12 gamla värmesystem i Tyskland, vilket minskar koldioxidutsläppen med uppskattningsvis 400 ton per år.



Värmeisolering i Tjeckien

Våra värmeisoleringsprojekt minskar koldioxidutsläppen från uppvärmningen med cirka 20–35%. Under 2022 har vi tilläggsisolerat över 2 000 lägenheter.

2023072104868

Ett minnesvärt första år för A Home for a Home

Sommaren 2022 firades det första året av vårt A Home for a Home-partnerskap med SOS Barnbyar. Under 2022 skänkte vi cirka 125 miljoner kronor och genomförde totalt 42 program vilket stöttat 55 000 barn i 25 länder runt om i världen.

Vi tror på lika möjligheter för alla och vill ge barn och ungdomar de bästa möjliga förutsättningarna till att växa och blomstra som individer. Hittills har vi gett över 55 000 barn och ungdomar en bättre start i livet. Vårt samhällsengagemang kommer att öka under de kommande åren.

Vi har fastställt fyra fokusområden som ligger i linje med våra värderingar och vår expertis: tillgång till ett tryggt hem under uppväxten, tillgång till ett tryggt hem när man lämnar samhällsvård, tillgång till aktiviteter som främjar integration samt kompetensutveckling som gör fler självförsörjande. Bland de program som vi stöttar finns familjesammanhållning, förbättringar av fosterhem, yrkesutbildningar och stöd för ungdomar samt påverkansarbete på både lokal och statlig nivå.

Mer än en donnation

Att medverka till att bygga upp sociala skyddsnät för barn och deras familjer är en viktig del av det sociala hållbarhetsarbetet. Men A Home for a Home handlar om så mycket mer än att bara skänka pengar till behjärtansvärda ändamål. Vår ambition är att kunna sätta en ny standard för samarbetet mellan välgörenhetsorganisationer och privata företag genom att använda våra resurser och vår expertis för att maximera effekten av vår insats.

Läs mer om alla våra program och aktiviteter på vår webbplats.

Höjdpunkter 2022

55 000
barn har fått stöd sedan start

25
länder

27
globala SOS-program

15
lokala gemensamma program



2023072104869

Investerings- och transaktionsmarknaden

Försiktighet i ett turbulent ekonomiskt klimat

Under 2022 upplevde vi en abrupt förändring av marknadsläget där en snabbt stigande inflation, som vi inte bevittnat tidigare, ledde till åtstramningar på finansmarknaderna, parallellt med Rysslands invasion av Ukraina och den europeiska energikrisen. Kombinationen av stigande räntor och försämrade tillväxtutsikter resulterade i en transaktionsavmattning och ökad försiktighet.

På grund av det förändrade marknadsläget var 2022 ett mindre aktivt transaktionsår för oss än föregående år. Vi har fortsatt att vara synliga på marknaden och bevakat alla transaktionsflöden för att kunna agera på transaktioner som varit såväl strategiska som attraktiva för oss givet marknadsomständigheterna.

Bland de genomförda transaktionerna gjorde vi ett större förvärv från SATO i Finland, i linje med vår uttalade strategi om att uppnå stordriftsfördelar på våra nya marknader, vilket våra nyproduktionsprojekt i Storbritannien (Edinburgh) och Polen (Warszawa) också var ett bevis på.

Eftersom osäkerheten om när inflationen skulle toppa och konsekvenserna av den europeiska energikrisen på ekonomin intensifierades under sommarmånaderna, kände vi att den mest ansvarsfulla hanteringen av situationen var att pausa vår expansion. Att noggrant analysera balansen mellan utbud och efterfrågan samt långsiktig betalningsvilja är en viktig del i vår investeringsfilosofi. För att säkerställa bästa riskjusterade

Slutförda förvärv under 2022
miljarder SEK



Sverige	2,1
Tyskland	11,6
Danmark	3,5
Nederländerna	0,2
Norge	0,1
Finland	2,0
Storbritannien	0,3
Polen	0,9



Etablerade partnerskap under 2022

Under 2022 bildade Allianz Real Estate och Heimstaden Bostad två partnerskapsbolag bestående av delar av Heimstaden Bostads svenska bestånd respektive Allianz tyska bestånd. Allianz är en partner som delar våra ambitioner och vår mission: att tillhandahålla boenden på ett ansvarsfullt och hållbart sätt. Det tyska parternskapsbolaget omfattar 38 fastigheter med 3 135 lägenheter i Düsseldorf, München, Köln, Bonn, Berlin, Stuttgart och Köln, vilket innebär att vi lägger till nya och strategiskt viktiga platser i vår portfölj. När transaktionerna har slutförts kommer Allianz att vara vår tredje största institutionella partner med investeringar på mer än 15 miljarder SEK (cirka 1,4 miljarder EUR) hos oss.

20230721048870

avkastning måste vi ta hänsyn till våra hyresgästers ökade levnadskostnader.

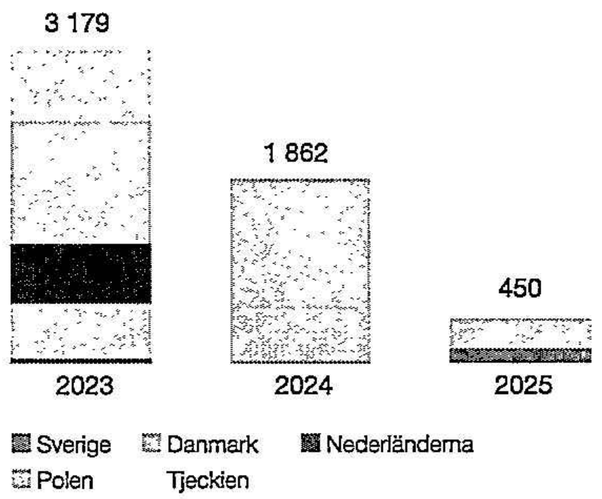
Framåtblick – finansiell disciplin och försiktig optimism
Underliggande faktorer för bostadsfastigheter förblir intakta trots de turbulenta marknadsförhållandena. Hyrestillväxten och balansen mellan utbud och efterfrågan är fortfarande god. Historiskt har perioder av ökad osäkerhet alltid gynnat hyresmarknaden eftersom blivande bostadsägare undvikit att göra stora investeringar. Vi förväntar oss därför att den höga uthyrningsgraden fortsätter och att prissättningen för hyresvärdar förbättras.

Även om det ser ut som om den breda inflationen nått sin topp finns det fortfarande frågetecken kring kärninflationen och hur snabbt den kommer att återgå till acceptabla nivåer för centralbankerna. Medan vi fortsätter att se en lågkonjunktur i Europa som det mest sannolika scenariot, pekar för tillfället ledande ekonomiska indikatorer i olika riktningar, och en mjuk landning är inte uteslutet. När vi får en bättre vy över de makroekonomiska konsekvenserna av den penningpolitiska åtstramningen samt när realräntorna stabiliseras efter ett år av kraftig volatilitet, kommer vi att återuppta våra planer om en ansvarsfull tillväxt uppbackad av stark likviditet.

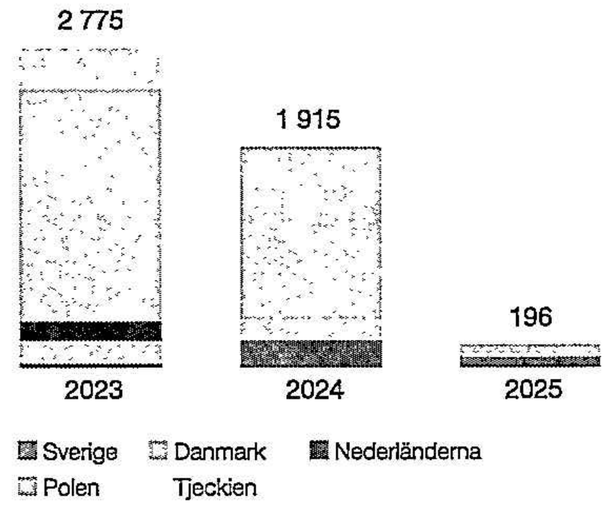
Vi förväntar oss att utbudet inom nyproduktion kommer att begränsas eftersom de ökade byggkostnaderna gör det svårt för utvecklare att uppnå acceptabla marginaler. Investeringar i nyproduktion har blivit svårare att göra kommersiellt gångbara, och i den nuvarande marknadsmiljön skulle de hyresnivåer som krävs för att nå lönsamhet vara på nivåer som vi menar är ohållbara. Med minskat utbud av nyproduktion och ökade ersättningskostnader som drivkraft, förväntar vi oss att se en obalans i utbud och efterfrågan på marknaderna vi verkar, vilket stöder värderingarna för bostäder. Följaktligen förväntar vi oss inte se några stora tvångsförsäljningar på bostadsmarknaden under 2023.

På personalfronten bestod vår investeringsfunktion i slutet av 2022 av åtta lokala transaktionsteam med en sammanlagd personalstyrka om cirka 50 personer.

Undertecknade förvärvsavtal[1]
miljoner SEK



Undertecknade förvärvsavtal
Lägenheter



[1] *De undertecknade förvärvsavtalen omfattar både hyresklara fastigheter och nybyggnationer och uppgick till 5,5 miljarder SEK per den 31 december 2022. Mer information finns i not 8.4.*

Väsentliga förvärv under 2022 (I tillägg till partnerskapen med Allianz)

Februari

Förstärkt närvaro i Jönköping
Investering på 1,7 miljarder SEK i Vätterbygdens Byggnads portfölj med 806 bostäder och 21 nya vindslägenheter under uppförande.

April

Expansion i Finland
Förvärv av 64 fastigheter med 2 009 bostäder och 30 kommersiella ytor från bostadsbolaget SATO, huvudsakligen i städerna Uleåborg, Lahtis och Jyväskylä.

Bostadsprojekt i Edinburgh
Finansiering och förvärv av PLATFORM:s bostadsprojekt med 464 bostäder för 1,5 miljarder SEK. Samtidigt slöts ett avtal om nyckelfärdiga boenden som beräknas vara färdigställda i mitten av 2024.

Bostadsprojekt i Warszawa
Förvärv av ett bostadsprojekt med 400 lägenheter från utvecklaren Dantex. Förvärvet av forward purchase-kontrakten för nyckelfärdiga boenden beräknas vara slutfört i mitten av 2024.

Utvidgning av beståndet i Hamburg
Förvärv av 513 lägenheter i Hamburg med utvecklingspotential för byggnation av cirka 90 bostäder.

2023072104871

Fastighets- och tillgångsförvaltning

Starkt fokus på energibesparingar

Inför 2022 fortsatte vårt moderniseringsprogram för förvaltningsfastigheter, i syfte att skapa långsiktigt värde, att generera stabila resultat. Efter krigsutbrottet i Ukraina justerade vi programmet till förmån för ett mindre kapitalintensivt och mer ESG-drivet fokus på hållbar energiförbrukning. Genom att göra det kunde vi behålla valmöjligheter för mer intensiva program i framtiden, samtidigt som vi utnyttjade digitala verktyg för att förbättra driften på samtliga marknader.

Anpassningsförmåga i osäkra tider – ett tecken på motståndskraft

Under 2022 drabbades marknaden av stigande inflation och materialkostnader, vilket gjorde det svårt att avgöra huruvida avkastningen och kostnaderna låg på godtagbara nivåer. Följaktligen justerade vi våra CAPEX-planer genom att sänka de diskretionära utgifterna och skjuta upp en betydande del av projekten. Kostnadsinflationen drabbade också byggindustrin direkt och timingen för förhandling i en del projekt var inte optimal, vilket ytterligare stärkte beslutet att skjuta upp projekt i väntan på bättre tider. Trots att den genomsnittliga kostnaden för standardhöjande renoveringar steg med 8% per kvadratmeter under 2022, ökade avkastningen på årets investeringar från 6,5% till 7,5%. Samtidigt lyckades vi färdigställa 831 fler lägenheter än föregående år, vilket var ett tydligt tecken på att det åtgärder som vidtogs gav resultat.

Flexibilitet gör oss agila

Vårt CAPEX-program präglas av stor flexibilitet, vilket gör det möjligt för oss att använda fler metoder och vidta olika åtgärder för att anpassa oss till marknadsutvecklingen. Hit räknas även program för standardhöjande renoveringar och moderniseringar, löpande underhåll med fokus på värdebevarande, investeringar som genererar mervärde (exempelvis ombyggnationer av vindsutrymmen och etableringar av kommersiella lokaler) samt moderniseringar i syfte att sänka energiförbrukningen och koldioxidutsläppen. Med låga obligatoriska utgifter kan vi optimera vår strategi utifrån marknadssituation. Vår CAPEX-kopplat till hållbarhet kommer att fortsätta växa i enlighet med vårt åtagande inom ramen för Science Based Targets initiative, särskilt som vi ser stora möjligheter i övergången till mer energieffektiva fastigheter och miljövänligare uppvärmning. Enligt plan ska detta kunna genomföras med bibehållen avkastning på minst 5% på portföljnivå, samtidigt som vi sänker hyresgästernas totalkostnad och minskar koldioxidutsläppen.

Högre driftnetto utan stora hyreshöjningar

Vi bidrar till en mer hållbar framtid genom att försöka minska vårt totala energibehov och sänka koldioxidutsläppen. Genom att göra långsiktiga investeringar som kompenserar för energirelaterade kostnader kan vi sänka den totala energikostnaden för både hyresgästerna och fastigheten, vilket leder till ökad avkastning i form av både inkomster och besparingar. Alla måste bli bättre på att spara energi. Därför tipsar vi kunderna om vad de kan göra för att sänka sina elkostnader, vilket gynnar planeten i stort och gör energibristen i Europa mer hanterbar.

Trygg nyproduktionsportfölj

I de flesta nyproduktionsprojekt förvärvar vi fastigheter genom forward funding eller forward purchase-kontrakten för nyckelfärdiga bostäder med en utvecklingspartner som står för den direkta risken kopplat till byggkostnader och försörjningskedja. Vi har därför en mycket låg exponering mot byggbranschen och betalar endast vid givna projektstatus och i enlighet med färdigställt värde på byggprojektet. Våra partners inom nyckelfärdiga
bostäder har genomgått ingående granskningar och har generellt sett starka balansräkningar, vilket i kombination med bygg-garantier och relevanta säkerhetspaket ger en trygg pipeline av framtida projekt.

Ständig strävan efter operationell excellens

En avmattad transaktionsmarknad under 2022 gav oss chansen att fokusera ännu mera på att våra befintliga verktyg och processer och förbättra dem inför framtida tillväxt och operationell optimering i länderna vi verkar. Genom att införa operativa handböcker har vi tillhandahållit tjänstekataloger och riktlinjer för varje vertikal för att strömlinjeforma arbetsmetoder, öka utbytet av erfarenheter och fastställa bästa praxis för samtliga marknader.

Datadriven effektivisering

Våra månatliga KPI:er bygger på högkvalitativa data om allt från antalet uthyrningskontrakt per år och uthyrningsansvarig till hur många dagar det tar att renovera en lägenhet och underhållskostnad per kvadratmeter. Tack vare denna information minskar vi riskerna och får statistik som gör det möjligt att förbättra tjänsteutbudet. Vi har även digitala verktyg som i realtid ger oss tillgång till informationsflöden mellan olika projekt och säkerställer att hela organisationen agerar utifrån KPI:erna.

MyHome ger kunderna inflytande

Lanseringen av vår kundportal MyHome fortsatte enligt plan. När hyresgästerna kan hitta relevanta avtals- och betalningsdokument på ett och samma ställe ökar självförtroendet och möjligheten att påverka. De kan också lägga in och spåra serviceförfrågningar när och var de vill. Plattformen gör det möjligt för oss att fördela resurserna mer effektivt och öka kundnöjdheten. Vi kan felsöka avvikelser och till och med analysera data ända ner till lägenhetsnivå. Plattformens värde framträder tydligt när man ser den stora minskningen av servicerelaterade telefonsamtal på de marknader där MyHome har lanserats. Enligt plan ska plattformen ha införts på samtliga marknader senast 2024.

2023072104872

Förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna ökade från 301 miljarder SEK per den 31 december 2021 till 345 miljarder SEK per den 31 december 2022, huvudsakligen genom förvärv till ett värde av 21 miljarder SEK och valutakursvinster på 19 miljarder SEK. Beståndet omfattar 158 326 bostäder fördelat på nio marknader. Bostäder utgör 93% av det verkliga värdet och 59,8% av hyresintäkterna kom från bostäder på reglerade marknader.

Värderingen av Heimstaden Bostads fastighetsbestånd görs av oberoende externa värderingsbolag.

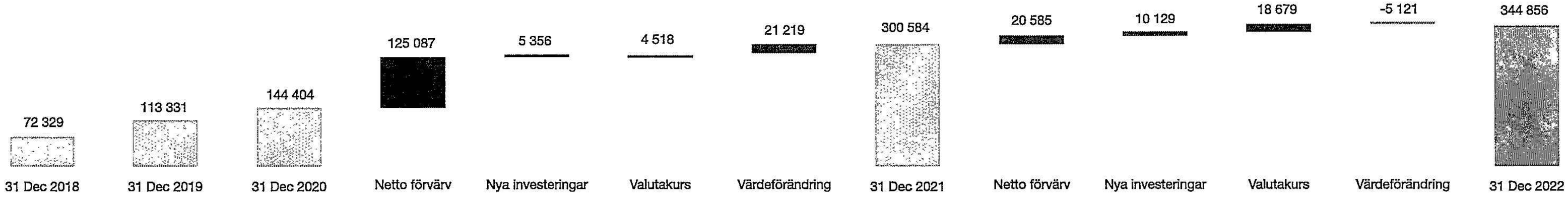
Mer information finns i not 3.1 på sidan 59 i denna rapport.

2022 blev ett oroligt år med stora förändringar i den makroekonomiska och geopolitiska miljön som i sin tur spillde över på bostadsmarknaden. De främsta orsakerna var den ryska invasionen av Ukraina och den höga inflationen, som ledde till historiska serier av räntehöjningar från centralbankerna. Den långvariga obalansen mellan utbud och efterfrågan, i kombination med en kraftigt inbromsad nyproduktion, tyder dock på en fortsatt stor efterfrågan på hyresbostäder.

Överkomliga hyror fortsätter vara en viktig fråga på de europeiska bostadsmarknaderna. Vi behåller vår disciplinerade strategi för att säkerställa att vår portfölj har en hållbar och prisvärd profil.

Under andra halvåret 2022 har Heimstaden Bostad märkt av en minskad omsättning. Under första halvåret fortsatte vi dock att växa i Sverige, Storbritannien, Nederländerna, Polen, Finland och Tyskland. Vi håller fast vid hållbarhetsmålen genom att göra investeringar i vårt befintliga bestånd. Fastigheterna uppgraderas löpande för att säkerställa långsiktig hållbarhet, förbättra energieffektiviteten och tillgodose hyresgästernas önskemål.

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter
miljarder SEK



2023072104873

Översikt över beståndet

Land	Verkligt värde, miljoner SEK	Bostäder	Verkligt värde/m², SEK	Bostadsyta, %	Hyresintäkter från reglerade marknader,[1] %
Sverige	96 851	44 785	30 671	91,4	100,0
Tyskland	92 820	29 704	46 443	92,3	100,0
Danmark	73 640	19 815	38 092	94,9	15,5
Nederländerna	30 048	13 464	28 329	98,2	53,4
Tjeckien	23 443	42 593	9 050	96,0	27,9
Norge	20 338	4 453	91 566	84,7	0,0
Finland	3 837	3 170	22 818	96,2	0,0
Storbritannien	2 854	60	75 651	88,3	0,0
Polen	1 026	282	40 844	89,3	0,0
Totalt	**344 856**	**158 326**	**30 940**	**93,0**	**59,8**

[1] *Bostäder.*



2023072104874

Kapitalstruktur

Finansieringsöversikt

En förutsättning för att kunna äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter är en stabil och god tillgång till kapital. Genom att ha en väl diversifierad finansieringsstruktur, ett fastighetsbestånd av hög kvalitet och stabila kassaflöden kan vi trygga tillgången till lånat kapital till attraktiva villkor.

Heimstaden Bostad följer en konservativ finanspolicy som ligger i linje med kreditbetyget "investment grade" och som stödjer vår långsiktiga strategi och upprätthåller en väl diversifierad finansieringsstruktur med en stabil balansräkning och bra kredit värde.

De viktigaste kreditmåtten, räntetäckningsgrad (ICR) och belåningsgrad (LTV), försämrades tyvärr något under andra halvåret 2022 på grund av stigande räntor och högre avkastningskrav. Både S&P och Fitch stod fast vid kreditbetyget "BBB Investment Grade", men ändrade sin outlook från stabil till negativ. S&P justerade också tröskelvärdena för den nuvarande kreditvärderingsnivån till en räntetäckningsgrad för EBITDA som varaktigt överstiger 1,8x (en sänkning från 2,4x) och en nettoskuld i förhållande till nettoskuld plus eget kapital till under 60% (en höjning från 55%).

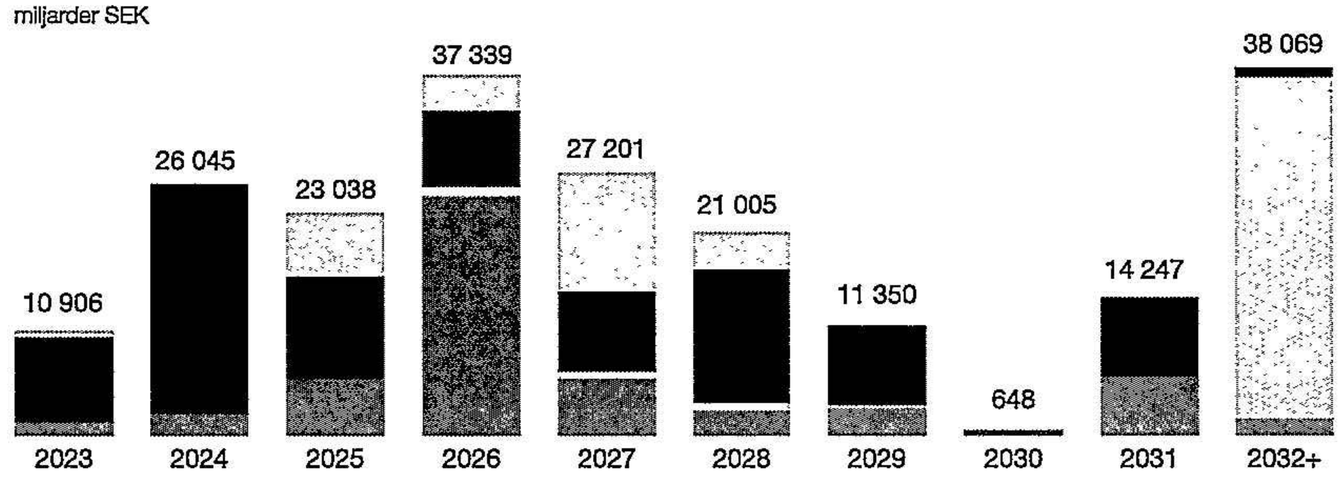
Finansieringsstrategi
Tack vare en förfalloprofil för lån med olika löptider och en balanserad mix av skuldinstrument, är vi väl positionerade för att möta de skärpta villkoren på finansmarknaden.

Aktiviteter på kapitalmarknaden
I slutet av perioden hade Heimstaden Bostad 91 051 miljoner SEK i icke säkerställda obligationer och 24 330 miljoner SEK i utestående hybridobligationer. Mer information om växel- och skuldemissioner efter balansdagen finns i not 6.3 på sidan 73. Mer information om Heimstaden Bostads skuldinstrument hittar du på vår webbplats.

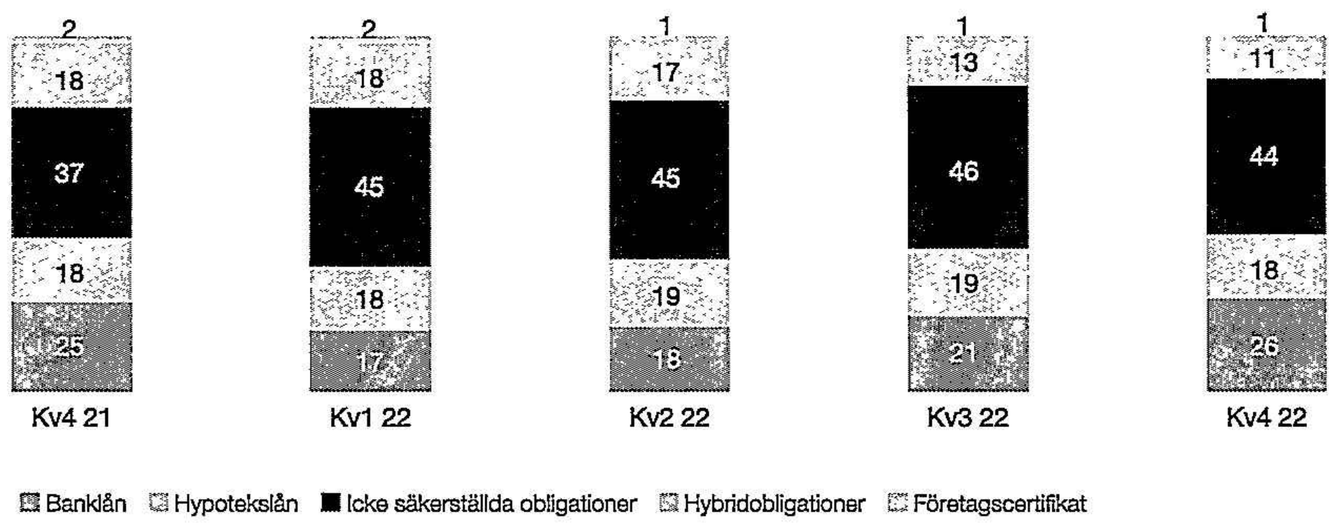
Finanspolicy

		Policy	Kv4 2022
Räntetäckningsgrad, rullande 12 månader, S&P-metod	Multipel	≥ 2,4	2,6
Nettoskuld / nettoskuld + eget kapital, S&P-metod	%	< 55	52,6
Genomsnittlig löptid – lån	År	≥ 4	8,3
Andel lån som förfaller under ett enskilt år	%	≤ 25	18
Lån från en enskild långivare	%	≤ 20	8,1
Räntesäkring	%	≥ 75	76,3
Likviditetsgrad	%	≥ 1,25	1,49

Förfalloprofil – lån
miljarder SEK



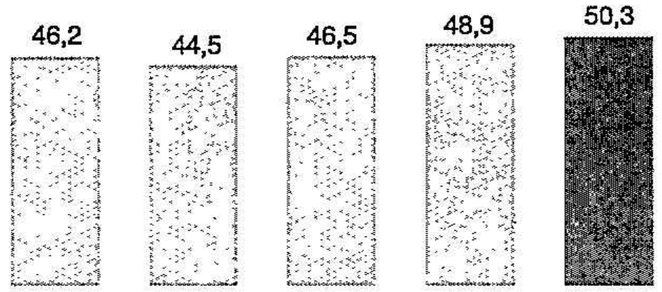
Fördelning av finansiering
%



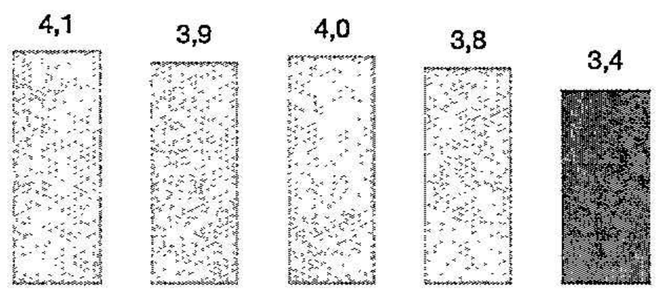
2023072104875

Kreditvärde

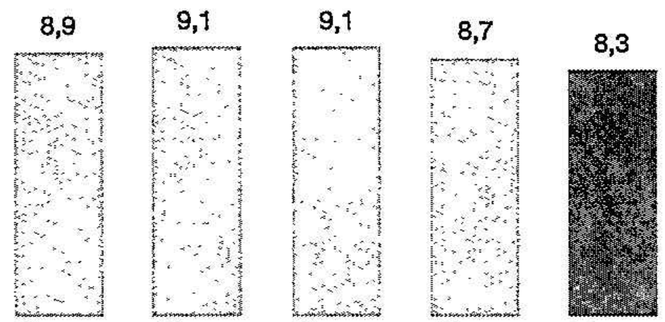
Nettobelåningsgrad (LTV)
%



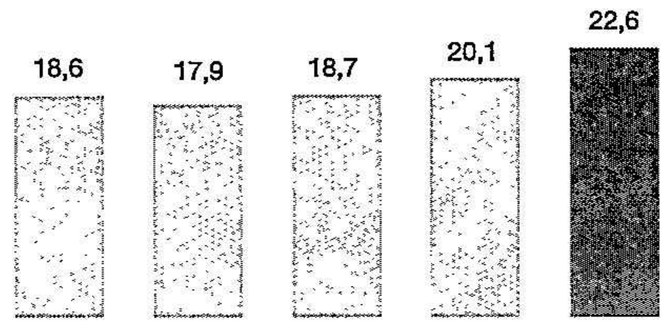
ICR
multipel



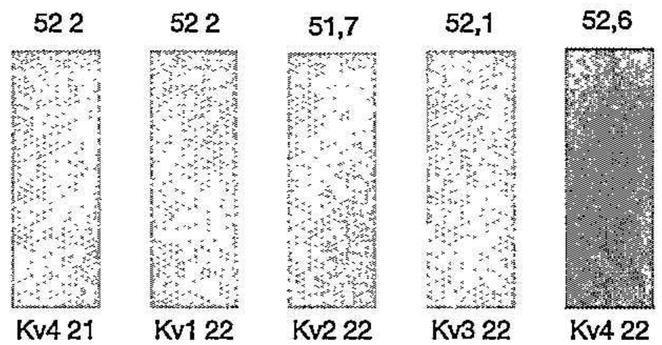
Genomsnittlig löptid – lån
år



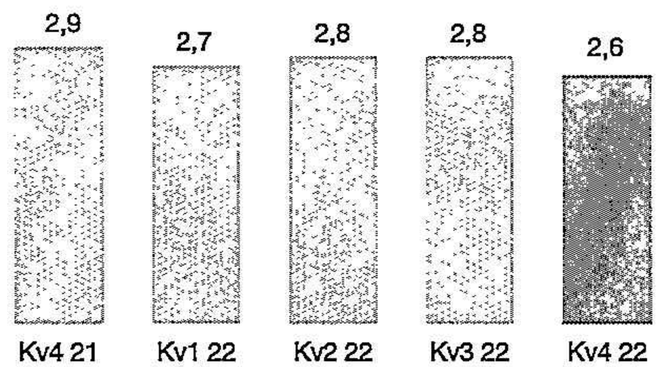
Säkerställda lån (LTV)
%



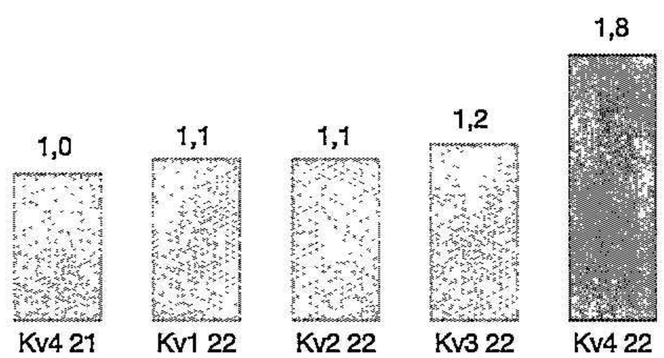
Nettoskuld / Nettoskuld + eget kapital, S&P-metod
%



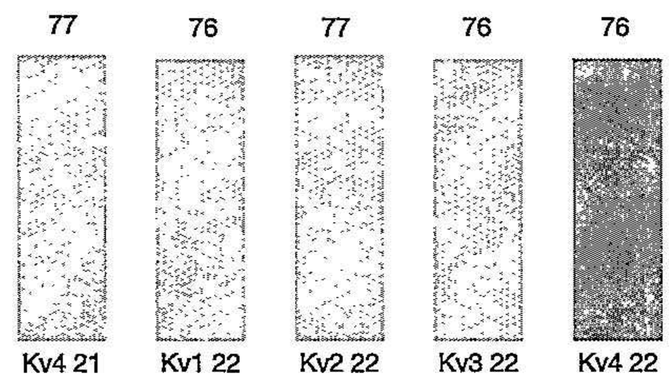
ICR, S&P-metod
multipel



Genomsnittlig ränta
%



Räntesäkring
%



Ungdomslägenheter i Norge

I samband med ett pilotprojekt inom ramen för A Home for a Home kunde unga vuxna gå från fosterhem till en egen lägenhet hos Heimstaden. För många är det första gången de bor på egen hand – så projektet är ett utmärkt sätt att ge unga en bra start i livet som självständiga vuxna. Pilotprojektet är ett samarbete mellan Heimstaden, SOS Barnbyar och socialtjänsten.

Mer information om programmen





'Heimstaden Bostad strävar efter att upprätthålla en hög standard inom bolagsstyrning, riskhantering och regelefterlevnad. Under 2022 stärkte vi ytterligare vårt ramverk för styrning, riskhantering och regelefterlevnad. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att säkerställa ett långsiktigt förtroende från våra intressenter.'

Casper von Koskull
Styrelseordförande

Bolagsstyrningsrapport

God bolagsstyrning är en viktig del av Heimstaden Bostads företagskultur och bidrar till att öka aktieägarnas, kundernas och personalens förtroende för oss. Det ger oss också ett gott anseende i samhällena vi verkar i. Bolagsstyrningsmodellen är utformad för att stötta styrelsen och koncernledningen i arbetet med att säkerställa en hållbar utveckling för bolaget genom det dagliga ledningsarbetet.

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

Regler och bestämmelser
I egenskap av publikt svenskt aktiebolag med företagsobligationer noterade på Euronext Dublin och Oslo Børs är Heimstaden Bostad föremål för ett flertal regler och bestämmelser. Ramverket för bolagsstyrning omfattar följande:

- aktiebolagslagen
- årsredovisningslagen
- bolagsordningen
- aktieägaravtalet mellan Heimstaden AB och de institutionella investerarna
- direktiv från årsstämman
- svensk kod för bolagsstyrning (koden)
- generella svenska och utländska lagar och förordningar i respektive land där Heimstaden Bostad bedriver verksamhet
- Heimstaden Bostads interna policyramverk

Bolaget anlitar Heimstaden AB som koncernledning (genom dotterbolaget Heimstaden Group Manager AB, i fortsättningen benämnt 'förvaltaren'. Förvaltaren har det strategiska och administrativa ansvaret för bolagets verksamhet, via ett förvaltningsavtal mellan bolagen. Styrelsen har det övergripande ansvaret för bolagets åtaganden och tillsynen över förvaltarens arbete. Förvaltarens ansvar framgår av förvaltningsavtalet.

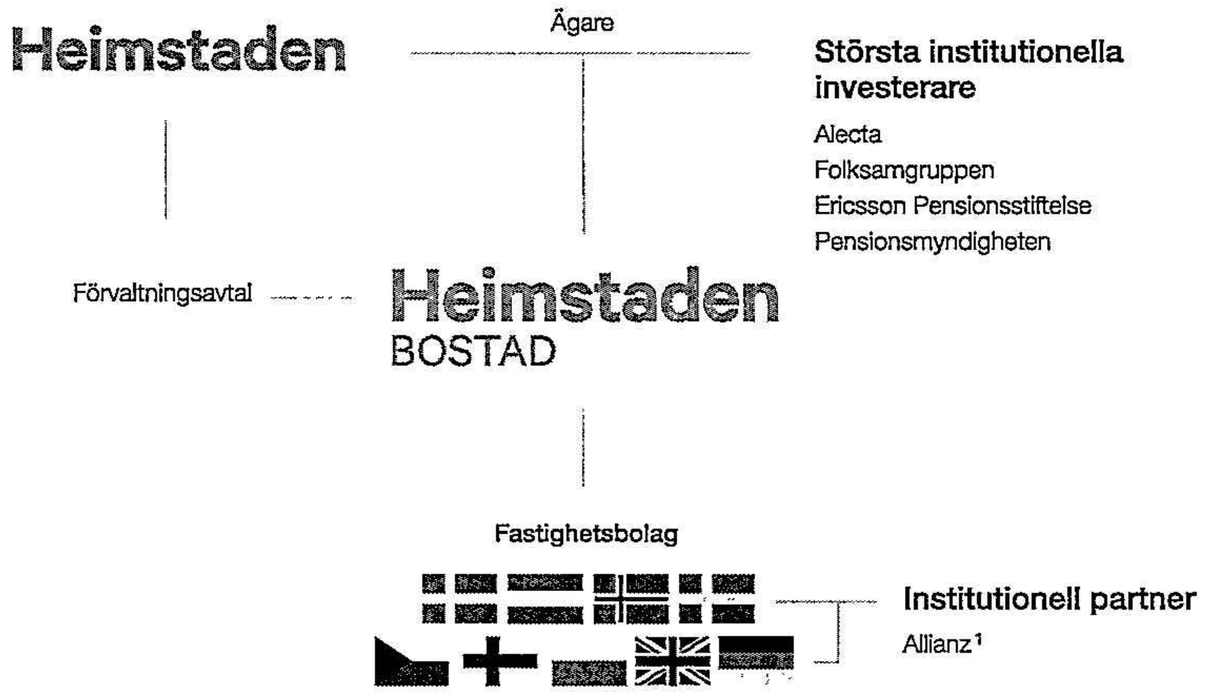
Efter omorganisationen i juli 2022 äger Heimstaden Bostad genom sina dotterbolag den operativa plattformen som utför portföljförvaltning och fastighetsförvaltning. Heimstaden AB har tillsyn och tillsyn över utförandet enligt ett Country Management Agreements.

Utöver aktieägaravtalet, förvaltningsavtalet och bolagsordningen följer bolaget också ett internt policyramverk med definitioner av våra arbetsmetoder.

Heimstaden Bostad har tagit beslutet att följa de delar av koden som styrelsen anser vara relevanta för bolaget i förhållande till dess verksamhet och ägarstruktur. Denna bolagsstyrningsrapport har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och koden. Avvikelser från koden återges på sidan 32.

2023072104878

Förenklad bolagsstruktur



Största institutionella investerare

Alecta
Folksamgruppen
Ericsson Pensionsstiftelse
Pensionsmyndigheten

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

[1] Via partnerskapsbolag äger Heimstaden Bostad och Allianz gemensamt en del av det svenska och tyska beståndet. Konsoliderat som ett koncernbolag.

Aktiestruktur och -ägare
Heimstaden Bostad ägs av Heimstaden tillsammans med institutionella ägare. Heimstaden har lång erfarenhet av att förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter och är Heimstaden Bostads samarbetspartner när det gäller fastighetsförvaltning och -skötsel.

Aktieägarna innehar en kombination av preferensaktier (B) och stamaktier. Preferensaktierna ger företräde och har rätt till en förutbestämd utdelning, men har ett lägre antal röster per aktie än stamaktier. Utdelningen på stamaktier fastställs vid årsstämman och är beroende av årets resultat, finanspolicyn och det övergripande likviditetsbehovet.

Heimstaden har fler stamaktier än B-aktier jämfört med de institutionella investerarna.

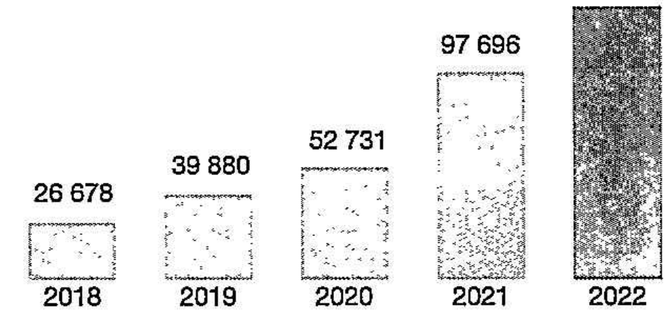
Nyemissioner 2022
Mars: Tog in 3,4 miljarder SEK i nytt kapital från de befintliga aktieägarna.

Juli: Tog in 6,9 miljarder SEK i nytt eget kapital från de befintliga aktieägarna, vilket nyttjades till att finansiera ett återköp av hybridobligationer till ett belopp om 868 miljoner EUR.

December: 750 miljoner SEK i nytt eget kapital från befintliga ägare, finansierat av ett återköp av obligationer.

Samarbete med Allianz
Allianz Real Estate och Heimstaden Bostad har bildat två partnerskapsbolag bestående av en del av Heimstaden Bostads svenska portfölj och Allianz tyska portfölj. Efter transaktionerna har Allianz investerat mer än 15 miljarder SEK (cirka 1,4 miljarder EUR) hos oss.

Ackumulerat kapitaltillskott[3]
miljoner SEK



Ägarstruktur per den 31 december 2022
miljarder SEK

	År för första investering	Totalt kapital[2]	Kapitalandel, %	Röstandel, %
Heimstaden AB	2013	62,3	42,1	50,1
Alecta	2013	52,7	35,6	30,8
Ericsson Pensionsstiftelse	2013	2,2	1,5	1,3
Folksamgruppen	2020	25,5	17,2	14,8
Pensionsmyndigheten	2021	2,8	1,9	1,6
Övriga investerare		2,3	1,6	1,4
Totalt		147,9	100,0	100,0

[2] Substansvärde (nettotillgångsvärde, NAV) exklusive minoritetsinnehav och hybridobligationer med upplupen ränta. Se sidan 102 för mer information.
[3] 23,4 miljarder SEK i utdelning återinvesterades i nyemissioner. Se sidan 69 för mer information.

2023072104879

Årsstämman

Aktieägarna utövar sitt inflytande på årsstämman, som är Heimstaden Bostads högsta beslutande organ. Aktieägarna har rätt att närvara vid och rösta på stämman, antingen personligen eller via ombud. Årsstämman hålls en gång om året.

Stämman följer bolagsordningen och låter aktieägarna välja styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt fastställa deras arvoden. Vidare fastställer årsstämman resultat- och balansräkningen, hur bolagets vinst ska disponeras och beslutar om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD gentemot bolaget.

Årsstämman 2022

Årsstämman 2022 hölls per capsulam den 30 mars 2022. Vid stämman närvarade samtliga aktieägare. En sammanfattning av protokoll och information om årsstämman 2022 finns på www.heimstadenbostad.com.

Stämman fattade bland annat beslut om följande:

- att godkänna resultat- och balansräkningen
- att bolagets vinst ska disponeras enligt förslag – det vill säga att högst 26 584 981 433 SEK delas ut till aktieägarna och att 97 618 078 637 SEK ska överföras till ny räkning
- att bevilja styrelsen och VD ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021
- omval av styrelseledamöterna Casper von Koskull, Stefan Attefall, Axel Brändström, John Giverholt, Frans Heijbel, Birgitta Stenmark, Vibeke Krag, Bente A. Landsnes och Ivar Tollefsen
- omval av Casper von Koskull som styrelseordförande
- omval av EY som revisorer
- att godkänna emissionen av stamaktier och preferensaktier av serie B9 i enlighet med styrelsens förslag
- att godkänna ersättningen till styrelse och revisor enligt förslag.

Extra bolagsstämmor under 2022

Under 2022 kallade Heimstaden Bostad till tre extra bolagsstämmor för att godkänna de aktieemissioner som redovisas på sidan 69.

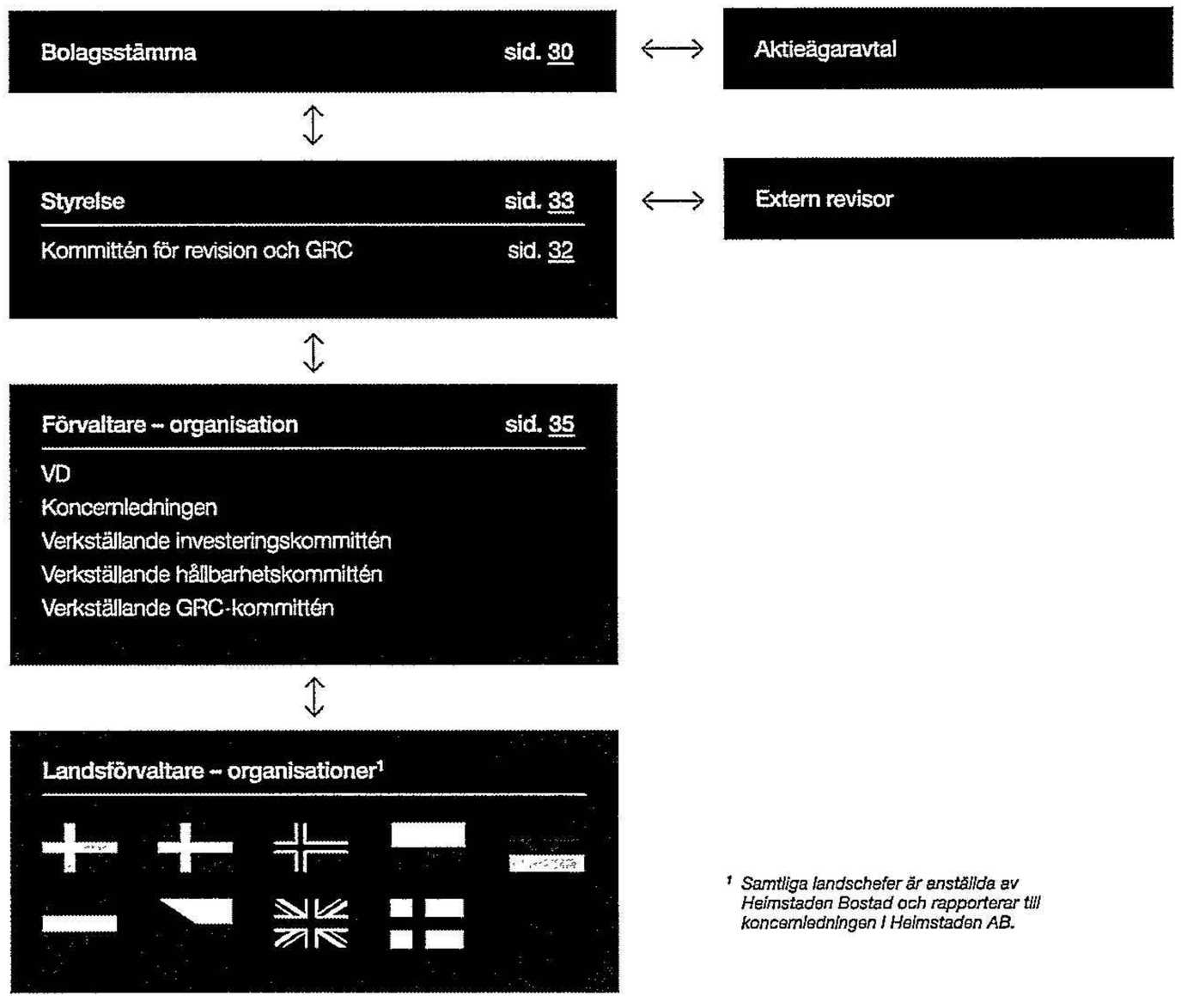
Mer information om aktieägarna och Heimstaden Bostads företagsobligationer finns på sidan 74 och på www.heimstadenbostad.com.

Valberedning

Styrelseledamöterna väljs årligen på årsstämman för en period som varar till slutet av nästa årsstämma. Med tanke på Heimstaden Bostads begränsade ägarbas har aktieägarna beslutat att inte inrätta någon valberedning, eftersom aktieägarnas rätt att nominera styrelseledamöter regleras i aktieägaravtalet. Högst sex av elva styrelseledamöter nomineras av majoritetsägaren, Heimstaden. Den största institutionella ägaren nominerar två ledamöter och den näst största och tredje största institutionella ägaren nominerar en ledamot vardera.

Bolagsstyrningsstruktur

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



[1] *Samtliga landschefer är anställda av Heimstaden Bostad och rapporterar till koncernledningen i Heimstaden AB.*

2023072104880

Styrelse
Styrelsen har det övergripande ansvaret för för tillsynen av bolagets verksamhet och för hur verksamheten organiseras.

Styrelsen ansvarar för Heimstaden Bostads organisation och skötseln av Heimstaden Bostads verksamhet. Styrelsen ska i enlighet med bolagsordningen bestå av minst tre och högst elva ledamöter, med högst fem suppleanter. Styrelseledamöterna väljs årligen på årsstämman för en period som varar fram till slutet av nästa årsstämma. Styrelsen fullgör de arbetsuppgifter som åligger den, med undantag för det ansvar som åligger revisions- och GRC-utskottet.

Styrelsen har antagit en arbetsordning som reglerar styrelsens arbete samt en instruktion till revisons- och GRC-utskottet.

Styrelseordföranden ansvarar för att styrelsens arbete är välorganiserat, bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åtaganden. Styrelseordföranden ansvarar för att övriga styrelseledamöter får den information och dokumentation som de behöver för att kunna upprätthålla en hög kvalitetsnivå på diskussioner och beslut, samt att kontrollera att styrelsens beslut verkställts.

Styrelsens arbetsuppgifter omfattar bland annat följande:
- driva igenom och kontrollera att bolaget levererar utifrån sina övergripande mål och sin strategi
- godkänna väsentliga finansiella transaktioner och fastighetsförvärv
- utnämna, utvärdera och, vid behov, entlediga VD
- fastställa lämpliga interna riktlinjer i interna styrdokument om bolagets ESG-policy, i syfte att säkerställa bolagets långsiktiga förmåga att skapa värde
- godkänna hållbarhetsstrategin och den årliga hållbarhetsrapporten
- säkerställa att det finns ett effektivt system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet samt av de risker för bolaget som är förknippade med dess verksamhet
- säkerställa att det finns en tillfredsställande process för övervakning av bolagets efterlevnad av lagar och förordningar som är relevanta för bolagets verksamhet samt tillämpningen av interna riktlinjer i interna styrdokument
- säkerställa att förvaltarens externa kommunikation kännetecknas av transparens, samt att den är korrekt, tillförlitlig och relevant.

Styrelsens arbete följer en årsplan. Under 2022 höll styrelsen 30 möten. De berörda befattningshavarna hos förvaltaren och styrelsens sekreterare deltar i styrelsemötena. Andra ledande befattningshavare hos förvaltaren deltar vid behov. Förvaltarens VD och övriga ledande befattningshavare presenterar den operationella och finansiella utvecklingen vid ordinarie styrelsemöten. Styrelsen genomför granskningar i samarbete med revisorn och går igenom rapporter från revisorn. Revisorn har också möten med styrelsen där ledningen inte närvarar.

Mer information om styrelseledamöterna finns på sidorna 33–34 samt i not 2.6 på sidan 55.

Utdrag ur styrelsens arbete under 2022[1]

Första kvartalet
- Godkännande av årsredovisning 2021
- Godkännande av årlig hållbarhets- och bolagsstyrningsrapport 2021
- Genomgång av balansräkning och kapitalstruktur samt förslag till utdelning
- Möte med externa revisorer
- Genomgång av finansiell information, kredit-rankning, marknad och investeringsstrategi
- Godkännande av reviderade klimatmål
- Kallelse till årsstämma
- Konstituerande möte med ny styrelse

Andra kvartalet
- Godkännande av delårsrapporten, kvartal 1
- Genomgång av uppdaterad prognos för helåret 2022
- Marknadsuppdatering och översyn av ekonomi och verksamhet
- Information från ordföranden i revisions- och GRC-utskottet
- Godkännande av nya långsiktiga avtalsramar för Heimstaden AB
- Godkännande av förvärv av operativ plattform från Heimstaden AB

Tredje kvartalet
- Godkännande av halvårsrapporten
- Nyemission och återköp av noterade skuldinstrument
- Granskning av revisionsplanen
- Marknadsuppdatering och översyn av ekonomi och verksamhet
- Information från ordföranden i revisions- och GRC-utskottet
- Förändring av styrelsens sammansättning och utseende av vice VD

Fjärde kvartalet
- Godkännande av delårsrapporten, kvartal 3
- Marknadsuppdatering och översyn av ekonomi och verksamhet
- Godkännande av uppdaterat ramverk för bolagsstyrning, inklusive ny policy för framtagning av ramverk
- Godkännande av uppdaterade instruktioner för revisions- och GRC-utskottet
- Godkännande av uppdaterad hållbarhetspolicy och nytt ESG-mål (i linje med Parisavtalet)
- Information från ordföranden i revisions- och GRC-utskottet
- Onboardingprogram för nya styrelseledamöter
- Nyemission och återköp av noterade skuldinstrument
- Godkännande av partnerskap med Allianz i Tyskland
- Godkännande av budget för 2023

[1] *Därutöver fattade styrelsen beslut i ett flertal frågor gällande finansiella transaktioner och fastighetsförvärv, liksom frågor som hanteras av styrelsen i enlighet med aktieägaravtalet.*

2023072104881

Revisions- och GRC-utskottet

Styrelsens övergripande ansvar kan inte delegeras. Styrelsen har dock – som ett led i sitt starka engagemang i styrning, riskhantering och regelefterlevnad – beslutat sig för att utöka kommitténs mandat vid frågor som rör revision, styrning, riskhantering och regelefterlevnad samt att ålägga kommittén att förbereda beslutsunderlag åt styrelsen.

Kommittén är ett rådgivande arbetsutskott som är underställt Heimstaden Bostads styrelse och hanterar frågor beträffande processer och system kopplade till styrning, risker, finansiell rapportering, extern revision, intern kontroll, regelefterlevnad och riskhantering. Utskottet utses av och ska regelbundet rapportera till styrelsen. Vid behov föreslår utskottet åtgärder som styrelsen fattar beslut om.

Under 2022 bestod kommittén av följande ledamöter: John Giverholt (ordförande), Axel Brändström och Bente A. Landsnes. Samtliga ledamöter är oberoende i relation till bolaget och dess ledningsgrupp. En ledamot är oberoende i relation till de större aktieägarna och ordföranden är kommitténs expert på finansiell redovisning.

Utvärdering av styrelsen

Styrelseordföranden ansvarar för att utvärdera styrelsens och de enskilda ledamöternas arbete. Detta görs på årlig basis genom en strukturerad process.

Ersättning till styrelseledamöter och ledningsgrupp

Ersättningen till styrelsen regleras indirekt genom aktieägaravtalet som föreskriver att inget arvode ska utgå till styrelseledamöterna, med undantag för styrelseordföranden och styrelseledamöter som nominerats i enlighet med aktieägaravtalet (och som inte är anställda av någon part i aktieägaravtalet). Ingen ersättning utgår till ledningsgruppen eftersom förvaltningsfunktionen tillhandahålls av Heimstaden AB.

Årsstämman fastställer arvodet till styrelsen och bestämmer hur arvodet ska fördelas mellan respektive ledamot i styrelsen och de olika utskotten. De oberoende styrelseledamöterna får ersättning enligt följande: Casper von Koskull (styrelseordförande) med 960 000 SEK samt Bente A. Landsnes med 300 000 SEK.

Sammansättning och mångfald

För att Heimstaden Bostad ska kunna uppnå de strategiska målen på ett ansvarsfullt och framgångsrikt sätt ska styrelsen bestå av en väl avvägd blandning av människor med varierande erforderlig kompetens, expertis, bakgrund, kön och ålder, där majoriteten är oberoende i förhållande till bolaget och de största aktieägarna. Heimstaden Bostad arbetar för att uppnå en balanserad mångfald och under 2022 bestod styrelsen av 44% kvinnor och 56% män.

Styrelsen har dessutom gett förvaltaren i uppdrag att fokusera på mångfald i verksamheten. Följaktligen har förvaltaren implementerat två policydokument – 'Lika rättigheter och möjligheter' och 'Diskriminering och kränkande behandling' – där man betonar vikten av mångfald som en tillgång för koncernen.

Styrelsens oberoende

Heimstaden Bostad följer koden när det gäller kravet på att majoriteten av de styrelseledamöter som väljs av bolagsstämman ska vara oberoende i förhållande till Heimstaden Bostad och dess ledande befattningshavare, samt att minst två av dessa också ska vara oberoende i förhållande till Heimstaden Bostads största aktieägare (dvs. aktieägare som innehar mer än 10% av aktierna och rösterna i bolaget).

Avvikelser från koden

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

Bolaget avviker från reglerna som föreskrivs i avsnitten 1.1 och 1.2 i koden, eftersom alla bolagsstämmor hålls per capsulam och inga fysiska möten hålls. På grund av den begränsade aktieägarbasen och det faktum att alla aktieägare samtycker till detta finns det inget behov av att offentliggöra datum för bolagsstämmor eller att genomföra fysiska möten.

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

Bolaget avviker från reglerna som föreskrivs i avsnitten 9.1–9.9 i koden eftersom ingen ersättningskommitté har inrättats och inga formella riktlinjer för ersättningar tillämpas av bolaget. Inom Heimstaden Bostad regleras styrelsearvoden i aktieägaravtalet. Ingen ersättning utgår till ledningsgruppen eftersom förvaltningsfunktionen tillhandahålls av Heimstaden.

Styrelsen har gjort bedömningen att bolaget för närvarande inte behöver någon formaliserad internrevision utöver de befintliga processerna och funktionerna för intern styrning och kontroll. Uppföljning görs av styrelsen och koncernledningen, och kontrollnivån bedöms för närvarande uppfylla företagets behov. En årlig bedömning görs av huruvida en internrevisionsfunktion anses nödvändig för att kunna upprätthålla en god kontroll inom bolaget.

Extern revisor

Revisorn utnämns av årsstämman utifrån förslag från styrelsen. Vid årsstämman 2022 valdes revisionsbolaget EY för perioden fram till och med årsstämman 2023, med auktoriserade revisorn Jonas Svensson som ansvarig revisor.

Ersättningar till revisorer

miljoner SEK	2022	2021
Revisionsuppdrag	29	24
Revisionsarbete utöver revisionsuppdraget	2	5
Övriga uppdrag	1	0
Totalt	32	29

2023072104882

Styrelse











	Casper von Koskull Ordförande	Axel Brändström Styrelseledamot	Birgitta Stenmark Styrelseledamot	John Giverholt Styrelseledamot	Stefan Attefall Styrelseledamot
Invald år	2020	2020	2019	2019	2018
Född	1960	1968	1960	1952	1960
Nationalitet	Finsk	Svensk	Svensk	Norsk	Svensk
Utbildning	MSc, Aalto-universitetets handelshögskola, Helsingfors.	MSc i företagsekonomi, Stockholms universitet och Chartered Financial Analyst (CFA)	Civilingenjör, inriktning Fastighetsekonomi	BSc, University of Manchester och MSc Accounting and Auditing, NHH Norwegian School of Economics	Fil.kand. i statsvetenskap och ekonomi, Umeå universitet
Övriga uppdrag	Ordförande i European Business Leaders' Convention, styrelseledamot i Citigroup Inc., Montrose Associates, Fazer Oy och Ductor Oy.	Styrelseledamot i Swedish Airport Infrastructure AB och Skandia Fastigheter.	Styrelseledamot i Tornet Bostadsproduktion AB, Sinoma Fastighets AB, Kvarnholmen Utveckling AB och Sicklaön Bygg Invest AB.	Styrelseledamot i Heimstaden AB och Fredensborg AS.	Strategisk rådgivare till Veidekke Bostad AB. Styrelseledamot i Hoivatilat AB.
Tidigare erfarenhet	Tidigare VD och koncernchef för Nordea, partner i och chef för Nordic Investment Banking på Goldman Sachs, London samt nyckelpositioner inom finanssektorn i Europa och USA.	Chef för Real Asset Investments på Alecta. Dessförinnan var han Chief Investment Officer på Skandia Investment Management, där han tillbringade mer än 15 år i olika befattningar.	Ansvarig för alternativa investeringar i Folksamgruppen. Tidigare erfarenhet bland annat som Portfolio Manager och inom fastighetsvärdering.	Omfattande erfarenhet av kapitalmarknaderna som CFO för DNB och VD för Ferd. Tidigare styrelseledamot i Telenor, Kongsberg Gruppen, Gjensidige Forsikring och Scatec Solar.	Tidigare ledamot av Riksbanksfullmäktige och senior rådgivare till företag inom den nordiska byggbranschen och bostadsfastighetssegmentet. Tidigare riksdagsledamot och regeringsmedlem som civil- och bostadsminister.
Oberoende till bolaget	Ja	Ja	Ja	Ja	Nej. Beroende i relation till bolaget på grund av sitt konsultuppdrag som rådgivare åt Heimstaden AB.
Oberoende till huvudägaren	Ja	Nej. Beroende i relation till bolagets huvudägare genom sin anställning i Alecta.	Nej. Beroende i relation till bolagets huvudaktieägare genom sin anställning i Folksamgruppen.	Nej. Beroende i relation till bolagets huvudaktieägare genom sin relation med den yttersta huvudägaren Heimstaden AB.	Nej. Beroende i relation till bolaget på grund av sitt konsultuppdrag som rådgivare åt Heimstaden AB.
Egna och närståendes aktieinnehav 2022	–	–	–	–	–
Närvaro vid styrelsemöten	29 av 30	28 av 30	29 av 30	27 av 30	30 av 30
Närvaro vid revisions- och GRC-utskottsmöten	–	4 av 4	–	Ordförande, 4 av 4	–









	Vibeke Krag Styrelseledamot	Anna Magnusson Styrelseledamot	Bente A. Landsnes Styrelseledamot	Ivar Tollefsen Styrelseledamot
Invald år	2021	2022	2021	2021
Född	1962	1977	1957	1961
Nationalitet	Dansk	Svensk	Norsk	Norsk
Utbildning	Master i juridik, Köpenhamns universitet	Juristexamen, Stockholms universitet		
Övriga uppdrag	Styrelseledamot i ATP, Gjensidige Forsikring ASA, Nykredit A/S och danska konkurrens- och konsumentmyndigheten.	Styrelseledamot i Institutionella Ägares Förening (IÄF) och ledamot i Aktiemarknadsnämndens självregleringskommitté (ASK).	Styrelseledamot i Danske Bank och vice styrelseordförande i Norbit ASA samt styrelseordförande i Hvitsten AS.	Styrelseordförande i Fredensborg AS och Heimstaden AB.
Tidigare erfarenhet	Lång erfarenhet av internationellt ledarskap, portföljförvaltning, juridik och försäkring från en operativ karriär inom finansiella tjänster.	Lång erfarenhet av en rad chefsposter inom det svenska Finansdepartementet och Näringsdepartementet. Innan Anna började på Alecta var hon avdelningschef för Avdelningen för bolag med statligt ägande. Tidigare styrelseledamot i Akademiska Hus och Ersättningsmark i Sverige.	Lång erfarenhet av finansiella tjänster och licensierad finansiell verksamhet från bland annat Oslo Børs. Starka relationer med stora internationella investerare och erfarenhet av digital transformation, förändrings- och krishantering, finansiell rapportering, investerarrelationer, bolagsstyrning och ESG. Tidigare styrelseledamot i Infront ASA, Oslo Clearing ASA och Federation of European Securities Exchanges (FESE).	Grundare och majoritetsägare i Fredensborg AS. På grund av sin kontroll över Fredensborg AS kontrollerar Ivar i praktiken över 50,1% av rösterna i Heimstaden Bostad. Utöver sitt majoritetsägande bedöms Ivar vara av stor betydelse för Heimstaden Bostad på grund av sina omfattande personliga- och affärsmässiga relationer.
Oberoende till bolaget	Ja	Ja	Ja	Nej
Oberoende till huvudägaren	Nej. Beroende i relation till bolaget på grund av styrelseuppdrag i Heimstaden AB.	Nej. Beroende i relation till bolagets huvudägare genom sin anställning i Alecta.	Ja	Nej
Egna och närståendes aktieinnehav 2022	–	–	–	Indirekt majoritetsägare i Heimstaden Bostad AB
Närvaro vid styrelsemöten	27 av 30	7[1] av 30	30 av 30	28 av 30
Närvaro vid revisions- och GRC-utskottsmöten	–	–	3 av 4	–

[1] *Valdes in som ny ledamot under tredje kvartalet 2022.*

2023072104884

Förvaltarens ledande befattningshavare
Heimstaden Bostad har ingått ett förvaltningsavtal med förvaltaren och har således inga egna ledande befattningshavare.

VD:s ansvarsområden regleras av koncernledningsavtalet och en skriftlig instruktion som definierar ansvarsfördelningen mellan styrelsen och VD. VD rapporterar till styrelsen och lägger fram en VD-rapport vid varje styrelsemöte, inklusive information om hur verksamheten har utvecklats utifrån styrelsens beslut.

Förvaltarens ledande befattningshavarna innefattar 13 personer, se plattan till höger.

För att bättre kunna övervaka bolagets strategiska och operativa utveckling samt göra resultatuppföljning har förvaltaren utsett en verkställande koncernledning som utför de tjänster som definierats inom ramen för koncernledningsavtalet.

För att säkerställa bolagets fortsatta framgång har förvaltaren fördelat arbetsuppgifterna till olika verkställande utskott:

Verkställande investeringskommittén
Den verkställande investeringskommittén består av ett urval ledande befattningshavare hos förvaltaren med styrelseledamoten John Giverholt som ordförande. Denna kommitté ansvarar, med assistans från de relevanta investeringsteamen, för att granska och fatta beslut om samtliga fastighetsförvärv. Kommittén ansvarar också för att strukturera avtalen på ett fördelaktigt sätt och teckna riskgarantier. Kommittén fattar beslut i följande frågor:

- diskretionärt godkännande av fastighetsförvärv på under 500 miljoner SEK
- rekommendationer av förvärv på över 500 miljoner SEK till Heimstaden Bostads styrelse
- rekommendationer av etableringar på nya marknader i linje med aktieägaravtalet.

Verkställande hållbarhetskommittén
Bolagets Chief Sustainability Officer är ordförande i hållbarhetskommittén och ansvarar för att utveckla hållbarhetsstrategin samt säkerställa att den implementeras inom samtliga områden i verksamheten. Med bolagets intresse i åtanke fattar kommittén beslut om följande:

- hållbarhetsfrågor som ska läggas fram för styrelsen
- frågor av stor betydelse eller av principiellt viktig karaktär
- frågor av övergripande karaktär som berör flera avdelningar
- hållbarhetsrelaterade policyer och ställningstaganden
- nyckeltal och mål för bolagets hållbarhetsarbete.

Verkställande riskhanteringskommittén (GRC)
Detta är en koncernövergripande kommitté som har till uppgift att behandla alla frågor rörande styrning, riskhantering och regelefterlevnad som kan ha relevans för styrelsen samt att utvärdera verksamheten ur ett större styrnings-, risk- och efterlevnadsperspektiv. Kommittén har följande uppgifter:

- bygga en organisation för styrning, riskhantering, regelefterlevnad och anpassning inom ledningsgruppen
- utvärdera frågor om styrning, riskhantering och regelefterlevnad i bolagets verksamhet
- stötta ledningen i arbetet med att integrera styrnings-, risk- och efterlevnadsöverväganden i alla viktiga beslutsprocesser
- säkerställa att ramverket för styrning, riskhantering och regelefterlevnad följs.

Ledande befattningshavare[1]


Helge Krogsbøl
CEO


Thomas Alexander Hansen
CFO


Eddo Rats
COO


Katarina Skalare
Chief Sustainability Officer


Christian Fladeland
Chief Investment Officer


Suzanna Malmgren
Chief People and Culture Officer


Steen Lønberg Jørgensen
Head of Capital Raising and Client Relations


Paul Spina
Chief Asset Management and Development Officer


Christian Vammervold Dreyer
Chief Corporate Communications Officer


Rodin Lie
Chief Technology Officer


Kristian Berentsen
Chief Legal Officer


Karmen Mandic
Chief Marketing Communications Officer


Nikolaj Degn Brammer
Chief Business Development Officer

[1] *Ledande befattningshavare efter justering gjord i januari 2023.*

20230721048885

Ledande befattningshavare

	Helge Krogsbøl CEO	Thomas Alexander Hansen Chief Finance Officer	Eddo Rats Chief Operating Officer	Katarina Skalare Chief Sustainability Officer	Christian Fladeland Chief Investment Officer
Anställd sedan år	2018	2023	2020	2018	2019
Född	1968	1975	1971	1963	1986
Nationalitet	Norsk	Norsk	Nederländsk	Svensk	Dansk
Utbildning	Markedsføringsskolen, Oslo	MSc i företagsekonomi, och auktoriserad revisor, Norges Handelshøyskole	BHA-examen i hotelladministration/-drift från Hotelschool Hague, MRE-examen i fastighetsförvaltning från Universiteit van Amsterdam	Kandidatexamen i Arbetsvetenskap, Malmö Universitet	Ekonomie masterexamen, Köpenhamns universitet
Tidigare erfarenhet	Helge har omfattande erfarenhet från ledande befattningar som SVP inom Pandox AB, VD på Benelux Thon Hotels, styrelseledamot i RoomRoom och som VD för First Hotels.	Thomas har erfarenhet från ledande befattningar inom finansiell rapportering och kontroll, finansiella system, internationell skatt och kommersiell verksamhet på Scatec ASA, Circle K Europe och KPMG.	Eddo har en lång erfarenhet av bostadsfastigheter och hotellbranschen, bland annat som regionchef på de Alliatie och General Manager för Bastion Hotels.	Katarina har en gedigen erfarenhet från sin tjänst som hållbarhetsstrateg på Kraftringen, ansvarig for Sustainable Business Solutions på PwC samt chef for Corporate Responsibility på E.ON Nordic.	Christian har omfattande erfarenhet från fastighetsinvesteringar från sin befattning som Partner på Colliers International Denmark.

	Suzanna Malmgren Chief People and Culture Officer	Steen Lønberg Jørgensen Head of Capital Raising & Client Relations	Paul Spina Chief Asset Management and Development Officer	Christian Vammervold Dreyer Chief Corporate Communications Officer	Rodin Lie Chief Technology Officer
Anställd sedan år	2017	2022	2020	2020	2020
Född	1971	1970	1987	1974	1974
Nationalitet	Svensk	Dansk	Amerikansk	Norsk	Norsk
Utbildning	MSc, Uppsala universitet	Masterexamen i ekonomi från Københavns Universitet. MBA-examen i företagsekonomi från NYU	BA Economics, Fordham University	Ekonomi och fastigheter BI, Norges Handelshøyskole	Datavetenskap och psykologi, Universitetet i Bergen; Officersskolan, Norges kustartilleri
Tidigare erfarenhet	Suzanna har omfattande erfarenhet från organisationsutveckling, HR och talangförvärv från tidigare befattningar som managementkonsult och Partner på Alumni och Impact Executives.	Steen har omfattande erfarenhet av kapitalanskaffning och investeringar från ledande befattningar på Copenhagen Infrastructure Parteners (CIP), Nordea och Dansk Kapitalanlæg.	Paul har fått sin erfarenhet från WeWork där han hade en befattning som projektchef på WeWork International och utvecklingschef, Tri-State.	Christian har erfarenhet av fastighetssektorn från ledande befattningar på Real Estate Norway, Eie Eiendomsmegling, Norwegian Realtor Association och National Federation of House Owners.	Rodin har en bakgrund inom teknik och innovation och tidigare befattningar som CDO på Selmer, CDO på Innovation Norway och CTO inom NOS Clearing.

	Kristian Berentsen Chief Legal Officer	Karmen Mandic Chief Marketing Communications Officer	Nikolaj Degn Brammer Chief Business Development Officer
Anställd sedan år	2020	2015	2021
Född	1982	1971	1992
Nationalitet	Norsk	Svensk	Dansk
Utbildning	Juristexamen, Universitetet i Oslo	Civilekonom, Lunds universitet	BSc International Business, Copenhagen Business School, och MSc International Finance, HEC Paris
Tidigare erfarenhet	Kristian har lång erfarenhet av fastigheter, fusioner och förvärv samt finansiering från sin position som Chief Legal Officer i Adolfsen Group och Corporate Council på Entra.	Karmen har en gedigen bakgrund inom marknadsföring från ledande positioner inom OctoFrost Group, Sony Mobile och Western Union.	Nikolaj har en bred och omfattande erfarenhet av företagsomvandlingar och private equity från Bain and Company, Goldman Sachs och Maersk.

2023072104886

Riskhantering

Målet med Heimstaden Bostads riskhantering är att maximera avkastningen samtidigt som vi upprätthåller godtagbara risknivåer utan att kompromissa med bolagets vision, värderingar eller uppförandekod. Heimstaden Bostad är exponerad mot en rad olika risker som kan påverka verksamheten negativt. Därför är det av största vikt att ha ett omfattande riskhanteringsprogram som gör det enklare att hitta den optimala balansen mellan risk och avkastning.

Heimstaden Bostad har gett riskhanteringen hög prioritet och behandlar den som en löpande process integrerad i det dagliga arbetet. Under 2022 har Heimstaden Bostad vidareutvecklat riskfunktionen och ramverket för riskhantering. Arbetet omfattade införandet av riskhantering, ansvarsfördelning samt implementering av riskåtgärder i hela organisationen. Styrelsen har även inrättat en revisions- och riskhanteringskommitté (A&GRC) som har till uppgift att övervaka ramverket och processen.

Riskhanteringsfunktionen sammanställer risker från de länder där vi bedriver verksamhet och analyserar övriga risker från hela Heimstaden Bostads bestånd – ett arbete som utförs av den verkställande riskhanteringskommittén. Identifierade risker, åtgärder och processer presenteras för ledningsgruppen, revisions- och riskhanteringskommittén samt styrelsen.

Under 2022 vidareutvecklade vi riskpolicyn och införlivade den i våra olika verksamhetsländer. Riskpolicyn fastställer nyckelprinciper för riskhantering i syfte att kunna utvärdera och mäta förutsägbara risker som kan påverka Heimstaden Bostads verksamhet och ambitioner. Samtliga chefer ansvarar för riskhanteringen inom sina respektive områden och säkerställer att riskhanteringen blir till en integrerad del av de dagliga affärsprocesserna. Risker som identifieras och utvärderas av lokala verksamheter och affärsområden följs kontinuerligt upp och redovisas kvartalsvis inom ramen för en granskningsprocess.

Varje landsorganisation ansvarar för att regelbundet uppdatera och upprätthålla en riskförteckning. Länderna ska tillhandahålla kvartalsvisa uppdateringar, inklusive rapporter om nytillkomna risker samt status för de riskåtgärder som vidtagits. Varje lands ledning är skyldig att anpassa riskhanteringsprocesserna till sin befintliga affärs- och förvaltningsverksamhet.

Finansiella risker

Refinansiering

För att minimera refinansieringsrisken använder Heimstaden Bostad sig av beprövade finansieringskällor med en diversifierad förfallostruktur. Bolagets finanspolicy fastställer nivån på viktiga kreditkvoter, inklusive tröskelvärden för hävstångseffekt, genomsnittlig löptid och minimikvoter. För att stå bättre rustad inför eventuella finansiella risker har Heimstaden Bostad sett till att ha stora kassareserver med outnyttjade likviditetskällor.

Ränta

Stigande räntor kan öka Heimstaden Bostads lånekostnader och påverka lönsamheten negativt. Enligt Heimstaden Bostads finanspolicy ska minst 75% av låneportföljen ha fasta räntor, vilket säkerställs genom lån upptagna i fast ränta och obligationer samt ränteswappar.

Finansiella åtaganden

Heimstaden Bostads låneavtal omfattar så kallade covenanter, finansiella åtaganden. Brott mot dessa kan leda till uppsägning av lån, krav på omedelbar återbetalning eller anspråk på säkerställda tillgångar. Viktiga kreditkvoter kontrolleras för att säkerställa att inga brott mot covenanterna uppstår. Korrekt rapportering och information säkerställs genom löpande intern översyn och extern revision.

Nedgång i fastighetsvärdet

Enskilda värdeminskningar på fastigheter kan påverka Heimstaden Bostads kreditvärden negativt och ett ökat tryck från kapitalmarknaden och kreditvärderingsinstituten om att minska skuldsättningen. Som ett led i riskhanteringen har bolaget sett till att ha en mycket diversifierad fastighetsportfölj i flera länder och regioner med starka ekonomier och gynnsamma demografiska förhållanden. Fastighetsbeståndet utvärderas en gång i kvartalet av välrenommerade tredjepartsleverantörer.

Krediter

Om motparterna inte kan fullgöra sina skyldigheter gentemot Heimstaden Bostad leder detta till minskad likviditet och finansiella förluster. Samma sak gäller om ett stort antal kunder inte betalar hyran. För att motverka detta utvärderar Heimstaden Bostad regelbundet kreditvärdigheten hos sina större motparter. Kreditrisken minskar ytterligare tack vare vår stora och diversifierade kundbas samt det faktum att majoriteten av hyresgästerna betalar hyran i förskott.

Valuta

Heimstaden Bostad äger tillgångar i andra valutor än rapporteringsvalutan. Detta medför en risk för negativ påverkan på kassaflöden eller tillgångsvärden i händelse av fluktuerande valutakurser. Heimstaden Bostad har som mål att nyttja matchande finansiering för att anpassa kassaflödena till fluktuationer i tillgångs- och skuldvärden.

Heimstaden Bostad följer kontinuerligt marknadsutvecklingen för att hitta tidiga varningssignaler och säkerställa att bolaget har ett betydande handlingsutrymme i fråga om covenanter för nettoskuld/totala tillgångar samt räntetäckningsgrad. Därutöver för vi en aktiv dialog med relevanta kreditvärderingsinstitut och hanterar aktivt vår låneportfölj för att säkerställa att kreditvärdena ligger i linje med finanspolicyn och våra ambitioner för kreditvärderingen.

Strategiska risker

Regeländringar

Heimstaden Bostads exponering för regeländringar är oftast kopplade till politiska agendor eller till den naturliga utvecklingen på bostadsmarknaden. Sådana ändringar är ibland kopplade till olika lagkrav, däribland lagar om bostadsmarknaden, skatten och momsen, som kan få både positiva och negativa långsiktiga effekter på fastighetsvärden, verksamhet och ekonomiskt resultat. Innan Heimstaden Bostad etablerar sig på

2023072104887

en ny marknad görs en utvärdering av ett stort antal faktorer, inklusive regulatoriska och politiska risker. Vår lokala närvaro bidrar till djupgående kunskaper om var och en av våra marknader och vi övervakar kontinuerligt förändringar i respektive regelverk. Vi för också en aktiv dialog med beslutsfattare och andra intressenter.

Investeringar

Förvärv av nya fastigheter medför ett flertal olika risker kopplade till juridiska, ekonomiska, skattemässiga och tekniska frågor. Dessutom kan fusioner och förvärv som omfattar hela företag leda till ytterligare risker kopplade till det specifika företaget efter slutförd affär. Heimstadens kompetenta investeringsteam har lokal närvaro på alla våra marknader och lång erfarenhet av fusioner och förvärv. Alla förvärv är föremål för sedvanlig due diligence-granskning ur juridiskt, ekonomiskt, skattemässigt och tekniskt perspektiv. Due diligence-processerna utvecklas kontinuerligt för att säkerställa att alla relevanta funktioner informeras, samordnas och görs delaktiga i förvärvsprocessen.

Vi tar ofta in expertis från tredjepart för rådgivning om de olika delarna av förvärvsprocessen, till exempel de strukturella, juridiska, skattemässiga och tekniska faktorerna. När det är nödvändigt och/eller möjligt kan en garanti- och ansvarsförsäkring ingå som en del i förvärvet för att minska risken för avtalsbrott och garantikrav i ett senare skede.

Operativa risker

Medarbetare och organisation

En annan risk för verksamheten och lönsamheten utgörs av förlusten av personer i ledningen eller i andra nyckelpositioner. Som ett led i riskhanteringen har Heimstaden på medellång och lång sikt antagit en strukturerad strategi för successionsplanering för nyckelpositioner. Vi gör även löpande mätningar av medarbetarnöjdheten. Vidare har vi en intern utbildnings- och karriärutvecklingsplattform som bland annat omfattar ett egenutvecklat program för ledarskapsutbildning.

Heimstaden Bostad är en arbetsgivare som tror på lika möjligheter för alla, har nolltolerans mot diskriminering och trakasserier och kan dessutom erbjuda konkurrenskraftiga löner. För att vara säkra på att lönesättningen sker på samma sätt överallt gör vi jämförelseundersökningar om rättvis lönesättning på de olika marknaderna, och hjälper cheferna att sätta rätt lönenivåer för alla nyanställda samt för personer som byter befattning och land.

Cybersäkerhet

Cyberattacker kan leda till dataintrång, driftsstörningar och incidenter med utpressningstrojaner som kan ha en negativ inverkan på Heimstaden Bostads verksamhet, ekonomiska resultat och rykte.

Heimstaden har infört flera olika skyddsnivåer, till exempel tvåfaktorsautentisering, ett externt säkerhetscenter som är öppet dygnet runt, brandväggar, antivirusprogram och säkerhetssystem. Vi håller även på att implementera en central molnpolicy för datacenter, cybersäkerhet och IT-infrastruktur, och med anledning av detta kommer samtliga lokala lösningar att avvecklas under 2023.

Integritet/GDPR

Bristande regelefterlevnad kan potentiellt sett leda till betydande bötesbelopp, nedfläckat rykte och intrång i kundernas och medarbetarnas integritet. Som ett led i riskhanteringen har Heimstaden bland annat infört moderna systemplattformar som Workday, lanserat en obligatorisk GDPR-utbildning för alla medarbetare och justerat alla relevanta ramverk.

Kundrelationer

Tillgänglighet har fått stor betydelse i ett alltmer digitaliserat samhälle. Dålig kundservice och bristande fastighetsförvaltning kan potentiellt sett leda till missnöjda hyresgäster, lägre uthyrningsgrad och/eller ökad hyresgästomsättning. Det har aldrig varit viktigare att kommunicera proaktivt med kunderna än det var under covid-19-pandemin, och för att Heimstaden Bostad ska förbli relevant är det viktigt att bolaget även fortsättningsvis klarar att personanpassa sina erbjudanden, tjänster och interaktioner.

Av denna anledning har bolaget infört en helt integrerad operativ plattform med en kundorienterad filosofi som även är integrerad i vår strategi, våra värderingar och målsättningar. Vi övervakar kontinuerligt hyresmarknaden, för en aktiv dialog med hyresgästföreningar och genomför årliga kundundersökningar på samtliga marknader. Vi investerar också löpande i utvecklingen av interna digitala serviceplattformar för att kunna interagera med kunderna och säkerställa en effektiv kommunikation. Läs mer om vår kundorienterade strategi på sidorna 11–12 i denna rapport.

Organisationsstyrning och företagsrapportering

Bristande företagsansvar kan allvarligt skada Heimstaden Bostads anseende och verksamhet med följder som förhöjd risk för att tappa hyresgäster och strategiska investerare samt ekonomiska förluster i form av böter eller straffavgifter.

Vi tillämpar strikta riktlinjer för etik och integritet i hela vår verksamhet med nolltolerans för alla former av korruption, bedrägeri, bestickning eller hot. Dessutom har vi utvecklat ett ledningssystem för regelefterlevnad med uppförandekod, principer för affärspartners och ett flertal olika policyer och handböcker. Vi har också implementerat ett koncernövergripande initiativ för att kunna genomföra workshops om kultur och värderingar där vi diskuterar riktlinjer för affärsetik, mänskliga rättigheter och arbetsvillkor med personalen.

Miljö- och klimatfrågor

Den alltmer komplexa riskbilden kopplad till ESG-frågor, och en allt större integrering av hållbarhet i den dagliga verksamheten, gör det svårt att övervaka och upprätthålla en ansvarsfull verksamhet. Miljörisker har potentiellt sett större inverkan, då de kan påverka såväl människor som fastigheter och hela verksamheter. En bristfällig miljöriskhantering kan få negativa effekter för såväl bolagets anseende som resultat. Dessutom kan en oförmåga att uppfylla investerarnas ESG-krav minska tillgången till kapital.

Till de största miljöriskerna hör de som är förknippade med klimatförändringar, inklusive direkta risker såsom stigande energikostnader, böter och annat som inverkar på driften, samt indirekta risker såsom avbrott i försörjningskedjan och nedfläckat anseende. På längre sikt finns det också risk för skador på fastigheterna och/eller nödåtgärder som kan leda till bland annat sänkta fastighetsvärden och högre priser på fastighetsförsäkringar.

Som ett led i riskhanteringen har Heimstaden Bostad implementerat en grundlig ESG-strategi som fokuserar på att integrera hållbarhet i den löpande verksamheten. Vi har satt upp ambitiösa hållbarhetsmål i enlighet med Parisavtalets ambition om att begränsa uppvärmningen till 1,5° C. En viktig del av Heimstaden Bostads övergripande hållbarhetsstrategi är att ESG-frågorna löpande följs upp av styrelsen. Läs mer om våra klimatrisker på sidan 116 i denna rapport.

2023072104888

Regelefterlevnad och styrning

Heimstaden Bostad strävar efter att upprätthålla en hög standard inom bolagsstyrning, riskhantering och regelefterlevnad. Som ett naturligt nästa steg inrättade vi en centraliserad funktion för regelefterlevnad med en Group Head of Compliance under 2022.

Heimstadens regelefterlevnadsfunktion ansvarar för följande:

- utveckling, implementering och ägande av uppförandekoden för styrelsens räkning
- upprättande, implementering och uppföljning av ett gemensamt förenklat policyramverk för hela koncernen
- planering, implementering och uppföljning av ett ledningssystem för regelefterlevnad med relevanta delar och arbetsuppgifter för respektive land
- relevant utbildning och ökad medvetenhet på efterlevnadsområdet
- deltagande i relevanta projekt som rör regelefterlevnad och styrning.

Hösten 2022 godkände styrelsen en uppdaterad uppförandekod som bygger på bolagets värderingar och strävan efter etiska affärsmetoder. Uppförandekoden kompletterades med detaljerade policyer, handböcker, riktlinjer och rutiner – allt detta finns tillgängligt på intranätet, i koncernens HR-system samt i personalhandboken. Tillsammans utgör dessa dokument ett styrande ramverk som vägleder oss i vårt dagliga arbete. Koncernens policyramverk fastställdes, uppdaterades och förenklades under hösten 2022 med implementering, uppföljning och övervakning under 2023.

Styrelsen äger och godkänner uppförandekoden. 2023 lanseras ett uppdaterat årligt utbildningsprogram som kräver automatisk kvittering från alla medarbetare och relevanta intressenter, inklusive styrelseledamöter. Det finns även planer på fler relevanta utbildningsprogram inom andra policyområden under den kommande perioden.

Vi förväntar oss att våra affärspartners har etiska riktlinjer som matchar våra egna och förväntar oss att de även är villiga att underteckna våra principer för affärspartners när de ingår avtal med oss.

Heimstaden Bostad förbättrar ständigt det styrande ramverket i samarbete med landsorganisationerna. Alla brott mot uppförandekoden eller styrdokumenten ska anmälas via visselblåsarfunktion på vår webbplats.



2023072104889

Intern kontroll

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

Intern kontroll av den finansiella rapporteringen
Rapporternas korrekthet säkerställs med regelbunden övervakning i kombination med nära samarbeten med bolagets revisorer och den kontroll och övervakning som sker i samband med den årliga revisionen samt de kvartalsvisa granskningarna. Styrelsen har, som ett led i sin strävan efter en noggrann intern kontroll, inrättat ett revisions- och riskutskott (A&GRC) för att höja kvaliteten på de finansiella rapporteringsprocesserna och arbetsmetoderna.

För att säkerställa kvaliteten på den finansiella rapporteringen tillämpar bolaget flera interna kontroller, till exempel en finanspolicy, rutiner för attestering och godkännanden samt uppdelning av arbetsuppgifter i olika ansvarsområden. När det gäller den finansiella rapporteringen bedöms riskerna främst härröra från de väsentliga fel som kan uppstå i rapporteringen av bolagets finansiella utfall. Styrelsen ansvarar för att identifiera och hantera betydande finansiella risker och risker för eventuella felaktigheter i den finansiella rapporteringen.

Styrelsen granskar samtliga delårsrapporter och diskuterar innehållet med ledningsgruppen och, i förekommande fall, bolagets revisor.

Ledningen har regelbundna möten med styrelsens A&GRC för att diskutera aktuella finansiella resultat och andra frågor.

A&GRC har fastställt en riktlinje för förhandsgodkännande som reglerar Heimstaden Bostads och andra koncernföretags nyttjande av den externa huvudrevisorns revisionstjänster och tjänster som inte omfattas av revisionsuppdraget. Kommittén har i sina riktlinjer definierat och förhandsgodkänt underkategorier av revisionstjänster och tjänster som inte omfattas av revisionsuppdraget, med årliga beloppsramar för var och en av följande tjänstekategorier:
- revision
- tjänster hänförliga till revisionen
- skatt
- övriga tjänster – inte hänförliga till revision eller skatt.

Heimstaden Bostad har skapat en visselblåsarfunktion där anmälan kan göras anonymt.

Intern kontroll över den löpande verksamheten
Heimstaden Bostad genomför ett flertal kontrollaktiviteter för att säkerställa att den interna kontrollen av verksamheten är fullgod. Viktiga policyer och handböcker har upprättats för att säkerställa att verksamheten bedrivs i linje med våra värderingar. Dessa resurser har utformats för att hantera betydande risker kopplade till verksamhetens natur. Det finns kontrollaktiviteter både på detaljnivå och allmän nivå inom koncernen. Ett exempel är de månatliga rapporter till ledningen som sammanställs och granskas av affärsenheterna, funktionscheferna och ansvariga controllers.

Ekonomifunktionen har regelbunden kontakt med affärsenhetscheferna för att kunna diskutera operativa och finansiella frågor samt kontrollera att processer följs och utvecklas. Styrelsen övervakar verksamheten med hjälp av regelbunden rapportering, där VD kommenterar verksamhetens utveckling, resultat och finansiella ställning. Nödvändiga åtgärder och aktiviteter implementeras fortlöpande med målet att stärka och effektivisera de interna kontrollerna.

De interna kontrollerna följs upp kontinuerligt i form av rapporter om avvikelser gentemot budget/prognos, liksom månatliga verksamhetsrapporter och granskningar av verksamheten.

Insiderpolicy
Insiderpolicyn innehåller riktlinjer för hantering och kommunikation av insiderinformation samt andra externa informationsskyldigheter. Kommunikationen ska vara långsiktig och anpassad till Heimstaden Bostads varumärke, vision, affärskoncept, strategier, mål och värderingar. Därutöver ska kommunikationen vara transparent, saklig, välstrukturerad och välplanerad. Heimstaden Bostad ska tillhandahålla korrekt, relevant och tydlig information i enlighet med gällande lagstiftning och bestämmelser.

Aktiviteter inom intern kontroll och bolagsstyrning under 2023
Under 2023 kommer Heimstaden Bostad att fortsätta utvecklingen av processer för intern styrning, riskhantering och kontroll. Fokus ligger enligt planen på följande aktiviteter:
- lansering av ett uppdaterat policyramverk och mätningar av de olika ländernas mognad
- fortsatt utveckling av ett centralt ramverk för regelefterlevnad
- utvärdering av chefernas självutvärderingsprocess avseende interna kontroller vid årets slut.

Följande information finns tillgänglig på www.heimstadenbostad.com:
- Bolagsstyrningsrapport
- Bolagsordning
- Uppförandekod
- Årsredovisningar och kvartalsrapporter från räkenskapsåret 2016 och framåt
- Årsredovisningar och hållbarhetsredovisningar från räkenskapsåret 2019 och framåt
- Årsavstämning av koncernchefens interna kontroll.



Vi delar med oss av kunskap och kompetens

Inom ramen för A Home for a Home lanserade vi ett pilotprogram för kunskapsdelning där Heimstadens anställda använde sin kompetens och expertis för att stötta SOS Barnbyar inom lärande och utveckling, affärsutveckling och mätning av koldioxidavtryck.

Mer information om programmen

Finansiell flerårsöversikt

miljoner SEK	2022	2021	2020	2019	2018
Rapport över totalresultat					
Hyresintäkter	12 702	8 608	6 332	4 135	3 046
Serviceintäkter som betalas av hyresgäster	1 217	639	389	–	–
Fastighetskostnader	-5 778	-3 861	-2 828	-1 732	-1 295
Driftsnetto	**8 141**	**5 386**	**3 893**	**2 403**	**1 751**
Centrala administrationskostnader	-887	-546	-345	-193	-140
Övriga rörelseintäkter	468	5	48	11	14
Övriga rörelsekostnader	-231	-2 340	-39	-46	-14
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	410	329	32	88	-
Resultat före exploateringsfastigheter och justeringar av verkligt värde	**7 901**	**2 834**	**3 589**	**2 263**	**1 611**
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	-5 111	21 363	7 934	4 834	2 562
Värdeförändring och vinst/förlust från försäljning på exploateringsfastigheter	402	-2	188	0	0
Driftsresultat	**3 191**	**24 195**	**11 711**	**7 097**	**4 173**
Ränteintäkter	316	152	81	35	26
Finansiella kostnader, räntebärande skulder	-2 275	-1 288	-1 269	-923	-698
Valutakursdifferenser	-6 578	76	656	-241	203
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	1 115	819	-178	39	11
Övriga finansiella kostnader	-2 131	70	-168	-154	1
Resultat före skatt	**-6 362**	**24 024**	**10 833**	**5 853**	**3 716**
Inkomstskatt	-836	-492	-386	-200	-135
Uppskjuten skatt	1 878	-4 580	-1 774	-1 193	-557
Resultat	**-5 321**	**18 952**	**8 673**	**4 460**	**3 023**
Övrigt totalresultat					
Övrigt totalresultat	13 703	3 627	-4 479	279	-442
Årets totalresultat	**8 382**	**22 579**	**4 194**	**4 740**	**2 581**
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m²	10 766	8 365	6 441	3 047	2 345
Överskottsgrad, %	64,1	62,6	61,5	58,1	54,2

miljoner SEK	2022	2021	2020	2019	2018
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	344 856	300 584	144 404	113 331	72 329
Övriga anläggningstillgångar	35 226	20 183	1 299	1 660	168
Omsättningstillgångar	17 245	28 299	11 223	6 573	3 786
Summa tillgångar	**397 327**	**349 066**	**156 926**	**121 564**	**76 283**
Eget kapital	180 854	160 338	77 741	57 548	31 925
Uppskjutna skatteskulder	22 941	21 904	4 212	2 526	1 356
Övriga långfristiga skulder	175 201	136 488	65 929	54 492	40 637
Kortfristiga skulder	18 330	30 336	9 044	6 998	2 365
Summa skulder	**397 327**	**349 066**	**156 926**	**121 564**	**76 283**
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde	-10 751	10 503	3 390	2 018	1 535
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	3,4	4,1	2,9	2,5	2,6
Nettobelåningsgrad (LTV), %	50,3	46,2	43,9	48,0	54,3
Genomsnittlig ränta, %	1,8	1,0	1,7	1,9	1,8
Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år	8,3	8,9	10,5	10,5	8,1
Substansvärde på balansdagen	190 066	169 271	81 953	60 074	33 281
Resultat per aktie					
Resultat per stamaktie (före och efter utspädning), SEK	282	2 360	318	1 176	795
Eget kapital per stamaktie, SEK	3 422	5 334	3 229	2 954	4 881
Eget kapital per preferensaktie A, SEK	3 413 143	2 220 304	1 432 552	972 342	1 365 663
Eget kapital per preferensaktie B, SEK	2 071	2 088	2 077	2 064	103 452
Eget kapital per preferensaktie C, SEK	2	2	–	–	–
Antal utestående stamaktier, st	12 563 147	9 725 321	6 578 058	5 315 502	2 429 449
Antal utestående preferensaktier A, st	200	200	200	200	100
Antal utestående preferensaktier B, st	42 183 739	35 205 992	20 317 179	16 027 565	203 360
Antal utestående preferensaktier C, st	385 445	327 379	–	–	–

2023072104892

Finansiell information

Koncernredovisning och noter

Koncernens rapport över totalresultat 44
Koncernens balansräkning 45
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital 46
Koncernens kassaflödesanalys 47
Koncernens redovisningsprinciper och noter 48

1. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper 48
1.1 Allmän information om bolaget 48
1.2 Övergripande redovisningsprinciper 48
1.3 Nya redovisningsprinciper 50

2. Intäkter och kostnader 51
2.1 Segmentredovisning 51
2.2 Hyresintäkter och serviceintäkter som betalas av hyresgäster 53
2.3 Fastighetskostnader 54
2.4 Övriga intäkter och kostnader 54
2.5 Ersättning till revisorer 54
2.6 Ersättning till anställda och ledande befattningshavare 55
2.7 Värdeförändring på förvaltningsfastigheter 56
2.8 Värdeförändring finansiella derivatinstrument 56
2.9 Finansiella intäkter och kostnader 57
2.10 Inkomstskatt 57
2.11 Resultat per aktie 58

3. Anläggningstillgångar 59
3.1 Förvaltningsfastigheter 59
3.2 Immateriella tillgångar 63
3.3 Maskiner och inventarier 64
3.4 Andelar i intressebolag och joint ventures 65
3.5 Övriga finansiella anläggningstillgångar 66

4. Omsättningstillgångar 67
4.1 Exploateringsfastigheter 67
4.2 Hyres- och kundfordringar 67
4.3 Övriga kortfristiga fordringar 68
4.4 Likvida medel 68
4.5 Övriga justeringar i kassaflödesanalys 68

5. Eget kapital 69

6. Kapitalstruktur och finansiella poster 70
6.1 Finansiella instrument 70
6.2 Finansiella risker 72
6.3 Räntebärande skulder 73
6.4 Kapitalstruktur 75
6.5 Leasing 76

7. Övriga skulder 77
7.1 Uppskjuten skatt 77
7.2 Övriga kortfristiga skulder 78
7.3 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 78

8. Övriga upplysningar 79
8.1 Upplysningar om närstående 79
8.2 Rörelseförvärv 79
8.3 Ställda säkerheter 80
8.4 Eventualförpliktelser och åtaganden 80
8.5 Händelser efter rapportperiodens slut 81

Moderbolagets finansiella rapporter och noter

Resultaträkning 82
Rapport över totalresultat 82
Balansräkning 83
Rapporter över förändringar i eget kapital 84
Kassaflödesanalys 85
Moderbolagets redovisningsprinciper och noter 86

1. Redovisningsprinciper 86
2. Intäkter och kostnader 87
3. Tillgångar 89
4. Eget kapital 90
5. Kapitalstruktur och finansiella poster 91
6. Övriga skulder 92
7. Övriga upplysningar 93

Förslag till vinstdisposition 95
Undertecknande 96
Revisionsberättelse 97
Alternativa nyckeltal 100
Kvartalsmässig finansiell information 103

20230721048893

Koncernens rapport över totalresultat

miljoner SEK	Not	2022	2021
Hyresintäkter	2.1, 2.2	12 702	8 608
Serviceintäkter som betalas av hyresgäster	2.1, 2.2	1 217	639
Fastighetskostnader	2.1, 2.3, 2.6	-5 778	-3 861
Driftsnetto		**8 141**	**5 386**
Centrala administrationskostnader	2.5, 2.6	-887	-546
Övriga rörelseintäkter	2.4	468	5
Övriga rörelsekostnader	2.4	-231	-2 340
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	3.4	410	329
Resultat före exploateringsfastigheter och justeringar av verkligt värde		**7 901**	**2 834**
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	2.1, 2.7, 3.1	-5 111	21 363
Värdeförändring och vinst/förlust från försäljning på exploateringsfastigheter	2.1, 4.1	402	-2
Driftsresultat		**3 191**	**24 195**
Ränteintäkter	2.9	316	152
Finansiella kostnader, räntebärande skulder	2.9	-2 275	-1 288
Valutakursdifferenser	2.9	-6 578	76
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	2.8	1 115	819
Övriga finansiella kostnader	3.4, 6.1	-2 131	70
Resultat före skatt		**-6 362**	**24 024**
Inkomstskatt	2.10	-836	-492
Uppskjuten skatt	2.10	1 878	-4 580
Periodens resultat		**-5 321**	**18 952**
Övrigt totalresultat	2.10, 5	13 703	3 627
Totalresultat		**8 382**	**22 579**
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-5 105	18 946
Innehav utan bestämmande inflytande		-216	5
Periodens totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		8 598	22 574
Innehav utan bestämmande inflytande		-216	5
Genomsnittligt antal aktier	2.11	11 627 659	7 741 760
Resultat per stamaktie (före och efter utspädning)	2.11	282	2 360

2023072104894

Koncernens balansräkning

miljoner SEK	Not	31 december 2022	31 december 2021
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	2.1, 3.1	344 856	300 584
Immateriella anläggningstillgångar	3.2	19 693	16 497
Maskiner och inventarier	3.3, 6.5	314	76
Andelar i intressebolag och joint ventures	3.4	9 698	739
Börsnoterade aktieinvesteringar	6.1	–	5 765
Finansiella derivatinstrument	6.1	836	190
Uppskjutna skatter	7.1	982	–
Övriga finansiella anläggningstillgångar	3.5	3 703	2 431
Summa anläggningstillgångar		**380 082**	**326 282**
Exploateringsfastigheter	4.1	573	846
Hyres- och kundfordringar	4.2	359	179
Övriga omsättningstillgångar	4.3	4 867	1 469
Finansiella derivatinstrument	6.1	645	250
Förskottsbetalningar	4.3	1 416	532
Likvida medel	4.4	9 385	19 508
Summa omsättningstillgångar		**17 245**	**22 784**
SUMMA TILLGÅNGAR		**397 327**	**349 066**

miljoner SEK	Not	31 december 2022	31 december 2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		93	72
Övrigt tillskjutet kapital		128 559	97 626
Hybridobligationer		24 330	33 666
Valutaomräkningsreserv		11 643	-2 060
Balanserade vinstmedel		-662	30 969
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5	**163 964**	**160 273**
Innehav utan bestämmande inflytande	5	16 891	65
Summa eget kapital	5	**180 854**	**160 338**
Räntebärande skulder	6.1, 6.2, 6.3	171 119	134 895
Leasingskulder	6.5	1 331	729
Finansiella derivatinstrument	6.1	51	–
Uppskjutna skatteskulder	7.1	22 941	21 904
Övriga långfristiga finansiella skulder		2 700	864
Summa långfristiga skulder		**198 142**	**158 392**
Räntebärande skulder	6.3	11 572	23 485
Leasingskulder	6.5	84	5
Leverantörsskulder		833	566
Övriga kortfristiga skulder	7.2	3 008	4 411
Finansiella derivatinstrument	6.1	75	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7.3	2 758	1 863
Summa kortfristiga skulder		**18 330**	**30 336**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**397 327**	**349 066**

20230721048895

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

miljoner SEK	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybridobligationer	Valuta-omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel	Hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2021-01-01	**42**	**52 690**	**13 635**	**-5 687**	**17 001**	**77 681**	**60**	**77 741**
Periodens resultat	–	–	406	–	18 541	18 947	5	18 952
Övrigt totalresultat	–	–	–	3 627	–	3 627	–	3 627
Årets resultat/totalresultat	**0**	**0**	**406**	**3 627**	**18 541**	**22 574**	**5**	**22 579**
Nyemission	29	44 936	–	–	–	44 965	–	44 965
Utdelning	–	–	-406	–	-4 572	-4 978	–	-4 978
Emission, hybridobligationer	–	–	20 235	–	–	20 235	–	20 235
Emissionskostnad	–	–	-204	–	–	-204	–	-204
Summa transaktioner med bolagets ägare	**29**	**44 936**	**19 625**	**–**	**-4 572**	**60 018**	**–**	**60 019**
Eget kapital 2021-12-31	**72**	**97 626**	**33 666**	**-2 060**	**30 969**	**160 273**	**65**	**160 338**
Ingående balans 2022-01-01	**72**	**97 626**	**33 666**	**-2 060**	**30 969**	**160 273**	**65**	**160 338**
Periodens resultat	–	–	960	–	-6 065	-5 105	-216	-5 321
Övrigt totalresultat	–	–	–	13 703	–	13 703	–	13 703
Årets resultat/totalresultat	**–**	**–**	**960**	**13 703**	**-6 065**	**8 598**	**-216**	**8 382**
Nyemission	22	30 970	–	–	–	30 991	–	30 991
Emissionskostnad	–	-36	–	–	–	-36	–	-36
Återköp hybridobligationer	–	–	-9 336	–	1 692	-7 644	–	-7 644
Utdelning	–	–	-960	–	-26 585	-27 545	–	-27 545
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	-673	-673	17 042	16 368
Summa transaktioner med bolagets ägare	**22**	**30 934**	**-10 296**	**–**	**-25 567**	**-4 907**	**17 042**	**12 135**
Eget kapital, 2022-12-31	**93**	**128 559**	**24 330**	**11 643**	**-662**	**163 964**	**16 891**	**180 854**

2023072104896

Koncernens kassaflödesanalys

miljoner SEK	Not	2022	2021
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-6 362	24 024
Justeringar för avstämning av resultat före skatt mot nettokassaflöden:			
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	2.1, 2.7, 3.1	5 436	-21 217
Värdeförändring finansiella derivatinstrument		-883	-885
Finansnetto		1 823	1 656
Övriga justeringar	4.5	8 501	-939
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/minskning(+) av hyresfordringar och övriga fodringar		-1 914	-480
Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder och övriga skulder		864	3 883
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**7 465**	**6 042**
Betald ränta uppgår till		-1 858	-1 884
Erhållen ränta uppgår till		344	41
Betald inkomstskatt		-843	-659
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		**5 107**	**3 540**

miljoner SEK	Not	2022	2021
Investeringsverksamheten			
Rörelseförvärv, netto efter likvida medel	8.2	-2 837	-79 449
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-11 131	-19 498
Investeringar i färdiga förvaltningsfastigheter		-9 568	-5 428
Försäljning av förvaltningsfastigheter		661	1 148
Erlagd handpenning för avtalade förvärv		-731	-506
Investeringar i intressebolag och joint ventures	3.4	-168	-262
Börsnoterade aktieinvesteringar	6.1	-4 474	-5 188
Övriga kassaflöden från investeringsverksamheten		-9	-93
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten		**-28 257**	**-109 277**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna räntebärande skulder	6.3	48 656	72 880
Återbetalning av räntebärande skulder	6.3	-40 270	-16 582
Utbetalad utdelning	5	-3 229	-4 572
Likvid från innehav utan bestämmande inflytande		7 694	–
Likvid från nyemission	5	7 635	44 965
Återköp av hybridobligationer	5	-7 100	–
Likvid från emission av hybridkapital		–	20 235
Återbetalningar på hybridkapital		-960	-406
Avveckling av finansiella instrument		232	-61
Övriga kassaflöden från finansieringsverksamheten		-259	-219
Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten		**12 399**	**116 240**
Nettoförändringar i likvida medel		-10 751	10 503
Likvida medel vid periodens början		19 508	7 636
Valutakursförändring i likvida medel		628	1 369
Likvida medel vid periodens slut		**9 385**	**19 508**

2023072104897

Koncernens redovisningsprinciper och noter

1. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper

1.1 Allmän information om bolaget

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

1.2 Övergripande redovisningsprinciper

Grund för upprättande
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Väsentliga redovisningsprinciper återspeglas i respektive not.

Koncernredovisningen godkändes av styrelsen den 24 februari 2023 och kommer att föreslås för fastställande på årsstämman den 6 mars 2023.

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

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

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

En tillgång bedöms som kortfristig när den:
- Förväntas bli förverkligad eller avses att säljas eller konsumeras under den normala driftscykeln
- Hålls främst i syfte för handel
- Förväntas realiseras inom tolv månader efter rapportperioden, eller
- Är i form av kontanter eller likvida medel, såvida de inte begränsas från att bytas ut eller användas för att reglera en skuld i minst tolv månader efter rapportperioden.

Alla andra tillgångar klassificeras som långfristiga.

En skuld bedöms som kortfristig när:
- Den förväntas avvecklas under den normala driftscykeln
- Den hålls främst i syfte för handel
- Den förväntas realiseras inom tolv månader efter rapportperioden, eller
- Det inte finns någon ovillkorlig rätt att skjuta upp betalningen av skulden i minst tolv månader efter rapportperioden. Villkoren för skulden som, enligt motpartens val, kan leda till dess avveckling genom emission av egetkapitalinstrument påverkar inte dess klassificering.

Heimstaden Bostad klassificerar alla andra skulder som långfristiga.

Konsolidering
Dotterbolag konsolideras helt från det datum då kontrollen överförs till Heimstaden Bostad och avkonsolideras från det datum då kontrollen upphör. Alla Heimstaden Bostads dotterbolag kommer att ha 31 december som räkenskapsår. Nyförvärvade företag som har ett annat räkenskapsår ändras till den 31 december så snart som möjligt. 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 dotterföretagets nettotillgångar redovisas i eget kapital. Vinster eller förluster vid avyttringar till innehav utan bestämmande inflytande redovisas också mot eget kapital.

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

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

Tillgångsförvärv, rörelseförvärv och goodwill
När ett fastighetsförvärv görs, antingen via bolagsförvärv eller på annat sätt, gör ledningen en bedömning av substansen av tillgångarna och aktiviteten i det förvärvade bolaget för att avgöra om förvärvet utgör ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. Företag kan välja att utföra ett "koncentrationstest" som, om det visar på att förvärvet är ett tillgångsförvärv, innebär att ingen ytterligare bedömning krävs. Om hela det verkliga värdet av de förvärvade bruttotillgångarna i allt väsentligt kan hänföras till en tillgång eller en grupp av liknande tillgångar visar det frivilliga testet att förvärvet utgör ett tillgångsförvärv. Om testet genomförs och det inte går att visa på att det är ett tillgångsförvärv måste vidare bedömning göras för att avgöra huruvida förvärvet är ett rörelseförvärv eller ej.

Rörelseförvärv
Heimstaden Bostad fastställer att det har förvärvats ett företag när den förvärvade uppsättningen aktiviteter och tillgångar inkluderar indata och en väsentlig process som tillsammans väsentligt bidrar till förmågan att skapa utdata. Processen anses vara väsentlig om den är avgörande för förmågan att fortsätta producera utdata och de förvärvade insatserna inkluderar en organiserad arbetskraft med nödvändiga färdigheter, kunskap eller erfarenhet för att utföra den processen eller om den bidrar väsentligt till förmågan att fortsätta producera utdata och anses vara unik eller ovanlig eller inte kan ersättas utan betydande kostnad, ansträngning eller fördröjning i förmågan att fortsätta producera utdata. Om förvärvet saknar organiserad arbetskraft kan det trots allt vara så att den förvärvade processen är tillräckligt unik, ovanlig, eller kostsam att ersätta för att kunna generera avkastning, att förvärvet ändå utgör en verksamhet.

När Heimstaden Bostad förvärvar ett företag bedömer det de finansiella tillgångar och skulder som antas för lämplig klassificering och beteckning i enlighet med avtalsvillkoren, de ekonomiska förhållandena och relevanta förhållanden per förvärvsdagen. Detta inkluderar den förvärvade fördelningen av inbäddade derivat i förvärvet. Eventuella villkorade ersättningar som överlåtits av förvärvaren kommer att redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. 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

20230721048898

skulder). Om det verkliga värdet på de förvärvade nettotillgångarna överstiger den sammanlagda överförda ersättningen, bedömer Heimstaden Bostad om de korrekt har identifierat alla förvärvade tillgångar och alla skulder som antagits och granskar de förfaranden som används för att mäta beloppen som ska redovisas vid förvärvstidpunkten. Om omvärderingen fortfarande leder till ett överskott av verkligt värde på nettotillgångar som förvärvats över den sammanlagda överförda ersättningen redovisas vinsten i resultatet.

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 (CGU) som förväntas dra nytta av sammanslagningen, oavsett om andra tillgångar eller skulder av förvärvet tilldelas dessa enheter. Om goodwill har allokerats till en CGU och en del av verksamheten inom den enheten avyttras, 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 mäts utifrån de relativa värdena för den avyttrade verksamheten och dess del av CGU.

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

Anskaffningsvärdet fördelas mellan företagets identifierbara tillgångar och skulder baserat på deras värden vid förvärvstidpunkten.

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

Utländsk valuta
Koncernens finansiella rapporter redovisas i SEK, som också är moderbolagets funktionella valuta. För varje enhet använder koncernen direktmetoden för konsolidering och vid avyttring av utländska verksamheter avspeglar det resultat som omklassificeras till resultaträkningen det belopp som uppkommer vid användning av denna metod, utom när transaktionerna utgör nettoinvesteringar, då resultaten redovisas i övrigt totalresultat.

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen.

Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Icke monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs vid transaktionstillfället. Icke monetära tillgångar och skulder som redovisas till verkliga värden omräknas till den funktionella valutan till den kurs som råder vid tidpunkten för värdering till verkligt värde. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs som utgör en approximation av kurserna vid respektive transaktionstidpunkt.

Valutaeffekten kopplad till valutaswappar redovisas under valutakursvinster/(-förluster), netto. Valutaeffekten avseende lån i utländska valutor och motsvarande säkring redovisas därmed på samma rad i resultaträkningen. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas via övrigt totalresultat.

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

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

Uppskattning av verkligt värde på förvaltningsfastigheter och forward purchase-kontrakt
På de flesta marknader värderas förvaltningsfastigheter och forward purchase-kontrakt avseende köp av förvaltningsfastigheter som innehas i aktiebolag enligt den diskonterade kassaflödesmetoden (DCF) där drifts- och marknadsdata används. Undantag gäller norska bostadstillgångar där värderingen bestäms med hjälp av försäljningsjämförelsemetoden.

Aktuell ekonomisk utveckling och osäkerhet påverkar värderingen av förvaltningsfastigheterna och forward purchase-kontrakt avseende köp av förvaltningsfastigheter som innehas i aktiebolag. De metoder och väsentliga antaganden som används för att fastställa verkligt värde på förvaltningsfastigheterna baseras huvudsakligen på realiserade transaktionspriser.

Verkligt värde baseras på värderingar gjorda av oberoende externa värderingsexperter. Värderingen grundar sig på en marknadsprincip enligt vilken tillgångar kan utbytas mellan en välunderrättad köpare och en välunderrättad säljare i en transaktion till marknadsmässiga villkor per datumet för värderingen.

Portföljen av förvaltningsfastigheter utvärderas kvartalsvis av oberoende externa värderare. Se not 3.1 för mer information.

Nedskrivningstester för goodwill
Koncernen prövar varje år goodwill för nedskrivning i enlighet med den redovisningsprincip som beskrivs i not 3.2. Återvinningsvärden för CGU har fastställts genom beräkning av bruksvärde. För dessa beräkningar måste vissa uppskattningar göras, se not 3.2.

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

Om i stort sett hela det verkliga värdet av de förvärvade bruttotillgångarna är hänförligt till en enskild tillgång (eller en grupp av liknande tillgångar) behandlas transaktionen som ett tillgångsförvärv.

För att avgöra om förvärvet är ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv gör ledningen bedömningar av indata, processer och produktion för de förvärvade tillgångarna.

Allokering av köpeskilling
Koncernen upprättar en allokering av köpeskillingen för redovisningssyften i enlighet med den redovisningsprincip som beskrivs i not 8.2. Redovisning av förvärv innebär en hög grad av bedömning och uppskattning, mestadels med avseende på fördelningen av överskott och avdrag till tillgångar och skulder (nettotillgångar) vid allokeringen av köpeskillingen, samt justeringar av poster för en anpassning till koncernens redovisningsprinciper. Justeringar av verkligt värde och resulterande goodwill presenteras i not 3.2.

Klassificering av investeringar i intressebolag
När ledningen fastställer om Bolagets investering är ett intressebolag eller en aktieinvestering görs bedömningar avseende om det föreligger betydande inflytande.

Bolagets investering i Kojamo Oyj klassificerades som ett intressebolag baserat på ledningens bedömning av betydande inflytande. Bedömningen av betydande inflytande fastställs genom att Heimstaden Bostad AB är överlägset störst ägare i Kojamo Oyi med betydande rösträtt, äger 19,98% och tog ställning i bolagets valberedning i september 2022.

Klimatrisker
Bland de största miljöriskerna är de som är relaterade till klimatet förändring, inklusive direkta risker såsom ökade energikostnader, böter och andra operativa implikationer och indirekta risker såsom försörjning kedjeavbrott och anseendepåverkan. På längre sikt finns det även risker för skadade fastigheter och/eller nödåtgärder som kan leda till sänkta fastighetsvärden och högre priser för fastighetsförsäkringar, för att ge några exempel. För att säkerställa att insatserna för att minska vår klimatpåverkan är tillräckliga har bolaget förbundit sig till initiativet Science-Based Targets (SBTi). För att nå sina klimatmål till 2030 har Heimstaden Bostad tagit fram en klimatfärdplan med 7 300 miljoner SEK i huvudsak linjära investeringar under denna tiden. Investeringen förväntas resultera i årliga besparingar/intäkter på cirka 420 miljoner SEK, vilket ger en lägsta avkastning på investeringen på 5,6%. Investeringarna (capex) för initiativen för minskade växthusgasutsläpp förväntas ge en positiv

20230721048999

avkastning på investeringen för Heimstaden Bostad samt minska energi- och elkostnaden för hyresgästerna.

Heimstaden Bostad har etablerat lokala koldioxidutsläppsvägar i alla länder där de är verksamma. Vägarna för klimatpåverkan och koldioxidutsläpp på lokala marknader varierar på grund av skillnader i nationell klimatpolicy, energimixen, implementering av EPC-system och skillnader i fastigheters energiprestanda. Övergången till ett koldioxidsnålt samhälle innebär också möjligheter för Heimstaden Bostad. Genom att byta till förnybara energikällor, investera i förnybar elproduktion och fortsätta att arbeta med energieffektivitet och åtgärder för biologisk mångfald kommer vi att minska våra växthusgasutsläpp och i många fall våra driftskostnader. Samtidigt ökar vi antalet energieffektiva byggnader i portföljen och anpassar oss till klimatförändringarna.

Heimstaden kommer att fortsätta utvärdera långsiktiga klimatrisker och möjligheter, utveckla sitt klimat rapportering enligt TCFD och EU:s taxonomin och fortsätt att göra klimatbedömningar av fastigheterna. Detta kommer att ge kunskap om vilka fastigheter som kan komma att påverkas av ett förändrat klimat och samhälle och vad som krävs för att anpassa företagets verksamhet för att hantera ett flyktigt klimat. Detta är en viktig grund för beslut om nödvändiga klimatanpassningar och för att förbli en relevant och attraktiv fastighetsägare på lång sikt. Klimatrelaterade projekt är en central del av Heimstaden Bostads hållbarhetsfokus och omfattar områden som investeringar i åtgärder för att minska klimatförändringar och anpassningsåtgärder, försörjningskedjan, ESG vid förvärv och tillgång till kapital. Nuvarande och framtida fastighetsbestånd och investeringar kommer att kontinuerligt följas upp och bedömas med avseende på klimatpåverkan.

1.3 Nya redovisningsprinciper

Ändringar av IAS 1: Klassificering av skulder
IASB har utfärdat ändringar till punkterna 69 till 76 i IAS 1 för att specificera kraven för att klassificera skulder som kortfristiga eller långfristiga. Ändringarna kräver att ett företag lämnar upplysningar när en skuld som härrör från ett låneavtal klassificeras som långfristig och företagets rätt att skjuta upp regleringen är villkorad av att framtida villkor uppfylls inom tolv månader. Denna upplysning krävs för att inkludera information om covenanter och de relaterade skulderna. Upplysningarna måste innehålla information om arten av de framtida covenanter och när efterlevnad är tillämplig, samt det redovisade värdet av de relaterade skulderna. Syftet med denna information är att göra det möjligt för användare att förstå arten av framtida covenanter och att bedöma risken för att en skuld som klassificeras som långfristig kan återbetalas inom tolv månader. Dessutom, om fakta och omständigheter indikerar att ett företag kan ha svårt att följa sådana covenanter, måste fakta och omständigheter upplysas. Ändringarna kommer att träda i kraft för redovisningsperioder som börjar 1 januari 2023 samt den 1 januari 2024 eller senare och kommer att behöva tillämpas retroaktivt i enlighet med IAS 8 Redovisningsprinciper, Ändringar i uppskattningar och fel. Heimstaden följer utvecklingen och bedömer vilken inverkan ändringarna kommer att få på dess nuvarande redovisningsprinciper.

IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och IAS 8 Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och fel
I februari 2021 utfärdade IASB ändringar i IAS 1 och IFRS Practice Statement 2 Att tt göra väsentlighetsbedömningar, där den ger vägledning och exempel för att hjälpa företag att tillämpa väsentlighetsbedömningar på upplysningar om redovisningsprinciper. Ändringarna syftar till att hjälpa företag att tillhandahålla upplysningar om redovisningsprinciper som är mer användbara genom att ersätta kravet på att företag ska lämna upplysningar om sina "väsentliga" redovisningsprinciper med ett krav på att upplysa om sina "väsentliga" redovisningsprinciper och lägga till vägledning om hur företag tillämpar väsentlighetsbegreppet vid beslut om redovisningsprinciper.

Ändringarna i IAS 1 är tillämpliga för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2023 eller senare med tidigare tillämpning tillåten. Eftersom ändringarna av IFRS Practice Statement 2 ger icke-obligatorisk vägledning om tillämpningen av definitionen av väsentlig på information om redovisningsprinciper, är ett ikraftträdandedatum för dessa ändringar inte nödvändigt.

Heimstaden Bostad ser för närvarande över sina redovisningsprinciper för att säkerställa överensstämmelse med de ändrade kraven.

Uppskjuten skatt relaterad till tillgångar och skulder som härrör från en enda transaktion - Ändringar av IAS 12
I maj 2021 utfärdade styrelsen ändringar i IAS 12, som begränsar omfattningen av undantaget för initial redovisning enligt IAS 12, så att det inte längre gäller transaktioner som ger upphov till lika skattepliktiga och avdragsgilla temporära skillnader. Ändringarna bör tillämpas på transaktioner som sker vid eller efter början av den tidigaste jämförelseperioden som presenteras. I början av den tidigaste jämförelseperioden som presenteras ska dessutom en uppskjuten skattefordran (förutsatt att tillräcklig skattepliktig vinst finns tillgänglig) och en uppskjuten skatteskuld redovisas för alla avdragsgilla och skattepliktiga temporära skillnader som är förknippade med leasing och avvecklingsförpliktelser. Heimstaden Bostad utvärderar just nu effekterna av ändringarna.

Inga andra standarder, ändringar eller tolkningar som träder i kraft från räkenskapsår som börjar den 1 januari 2022 eller senare har haft en väsentlig inverkan på koncernredovisningen. Inga andra nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2022 förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

2023072104900

2. Intäkter och kostnader

2.1 Segmentredovisning

Redovisningsprinciper

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

2022

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Finland	Storbritannien	Polen	Justering	Totalt
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT											
Hyresintäkter	4 113	2 065	3 026	1 242	1 382	776	193	17	6	-117	12 702
Serviceintäkter som betalas av hyresgäster	70	640	2	–	478	30	8	–	1	-11	1 217
Fastighetskostnader	-2 051	-1 200	-971	-431	-904	-278	-107	-14	-16	193	-5 778
Driftsnetto	**2 132**	**1 505**	**2 057**	**810**	**955**	**529**	**93**	**3**	**-9**	**65**	**8 141**
Driftsnetto, %	**51,8**	**72,9**	**68,0**	**65,3**	**69,1**	**68,1**	**48,3**	**–**	**–**	**–**	**64,1**
Centrala administrationskostnader, ofördelade	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	-887
Övriga intäkter och kostnader, ofördelade	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	647
Resultat före exploateringsfastigheter och justeringar av verkligt värde	**2 132**	**1 505**	**2 057**	**810**	**955**	**529**	**93**	**3**	**-9**	**65**	**7 901**
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	-6 627	3 147	-3 872	-743	2 372	250	154	131	77	–	-5 111
Värdeförändring och vinst/förlust från försäljning på exploateringsfastigheter	–	–	–	–	–	402	–	–	–	–	402
Driftsresultat	**-4 494**	**4 652**	**-1 815**	**67**	**3 328**	**1 180**	**247**	**134**	**68**	**65**	**3 191**
Finansiella intäkter och kostnader	-13 155	2 199	-573	65	639	-154	157	39	115	–	-10 669
Värdeförändring finansiella instrument	371	–	385	318	–	41	–	–	–	–	1 115
Resultat före skatt	**-17 278**	**6 851**	**-2 003**	**450**	**3 966**	**1 067**	**403**	**174**	**183**	**65**	**-6 362**
BALANSRÄKNING											
Förvaltningsfastigheter	96 851	92 820	73 640	30 048	23 443	20 338	3 837	2 854	1 026	–	344 856
Exploateringsfastigheter	–	–	–	–	–	573	–	–	–	–	573
Tillgångar, ofördelade	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	51 898
Summa tillgångar	**96 851**	**92 820**	**73 640**	**30 048**	**23 443**	**20 911**	**3 837**	**2 854**	**1 026**	**–**	**397 327**
Eget kapital, ofördelat	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	180 854
Räntebärande skulder	50 255	21 534	35 125	75 246	–	531	–	–	–	–	182 691
Övriga skulder, ofördelade	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	33 781
Summa eget kapital och skulder	**50 255**	**21 534**	**35 125**	**75 246**	**–**	**531**	**–**	**–**	**–**	**–**	**397 327**
Investeringar i förvaltningsfastigheter	4 675	666	1 310	873	784	366	75	1 381	–	–	10 129

2023072104901

2021

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Finland	Storbritannien	Polen	Justering	Totalt
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT											
Hyresintäkter	2 784	550	2 523	1 137	1 127	677	16	1	–	-207	8 608
Serviceintäkter som betalas av hyresgäster	41	176	2	–	419	17	–	–	–	-16	639
Fastighetskostnader	-1 481	-345	-786	-454	-773	-248	-6	-2	-4	238	-3 861
Driftsnetto	**1 344**	**380**	**1 738**	**683**	**773**	**446**	**9**	**-1**	**-4**	**15**	**5 386**
Driftsnetto, %	**48,3**	**69,1**	**68,9**	**60,1**	**68,6**	**65,9**	**58,7**	**–**	**–**	**–**	**62,6**
Centrala administrationskostnader, ofördelade	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	-546
Övriga intäkter och kostnader, ofördelade	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	-2 005
Resultat före exploateringsfastigheter och justeringar av verkligt värde	**1 344**	**380**	**1 738**	**683**	**773**	**446**	**9**	**–**	**-4**	**15**	**2 834**
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	8 068	1 754	6 033	2 831	2 182	408	72	15	–	–	21 363
Värdeförändring och vinst/förlust från försäljning på exploateringsfastigheter	–	–	–	–	–	-2	–	–	–	–	-2
Driftsresultat	**9 412**	**2 134**	**7 772**	**3 514**	**2 955**	**853**	**81**	**15**	**-4**	**15**	**24 195**
Finansiella intäkter och kostnader	-589	39	-474	-171	392	-232	6	21	18	–	-991
Värdeförändring finansiella instrument	582	–	112	47	–	78	–	–	–	–	819
Resultat före skatt	**9 405**	**2 173**	**7 409**	**3 390**	**3 348**	**698**	**87**	**36**	**14**	**15**	**24 024**
BALANSRÄKNING											
Förvaltningsfastigheter	97 056	70 651	66 636	27 324	17 932	18 951	1 014	1 019	–	–	300 584
Exploateringsfastigheter	–	–	–	–	–	846	–	–	–	–	846
Tillgångar, ofördelade	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	47 636
Summa tillgångar	**97 056**	**70 651**	**66 636**	**27 324**	**17 932**	**19 797**	**1 014**	**1 019**	**–**	**–**	**349 066**
Eget kapital, ofördelat	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	160 338
Räntebärande skulder	102 679	16 660	31 766	6 766	–	508	–	–	–	–	158 380
Övriga skulder, ofördelade	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	30 348
Summa eget kapital och skulder	**102 679**	**16 660**	**31 766**	**6 766**	**–**	**508**	**–**	**–**	**–**	**–**	**349 066**
Investeringar i förvaltningsfastigheter	2 528	188	917	644	503	315	10	251	–	–	5 356

2023072104902

2.2 Hyresintäkter och serviceintäkter som betalas av hyresgäster

Redovisningsprinciper

Heimstaden Bostad hyr ut sina förvaltningsfastigheter till tredje parter med avtalade icke-uppsägningsbara hyresperioder och en normal uppsägningstid för kunden 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 motparterna. För hyresavtal gällande förvaltningsfastigheter är hyresintäkterna mestadels fasta under avtalen, men däremot föremål för årliga indexregleringar. För att minska eventuella risker avseende de hyrda fastigheterna bedömer Heimstaden Bostad sina motparters kreditvärdighet och erhåller hyresdepositioner och garantier från sina hyrestagare.

Hyresintäkterna redovisas linjärt över leasingperioden och ingår i intäkterna i resultaträkningen på grund av dess operativa karaktär, utom för villkorade hyresintäkter som redovisas när de uppstår. De initiala kostnaderna som uppkommer vid förhandling om och upprättande av operationella leasingavtal redovisas som en kostnad under leasingperioden på samma basis som leasingintäkten. Leasingincitament som betalas eller ska betalas till leasetagaren dras av från leasingbetalningarna. Följaktligen redovisas hyresgästernas leasingincitament som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Belopp som erhålls från hyresgäster för att avsluta leasingavtal eller för att kompensera för förluster redovisas i resultaträkningen när rätten att erhålla dessa uppkommer.

Serviceavgifter hänförda till hyresgäster består främst av nyttjandekostnader och andra driftskostnader. De tjänster som debiteras faktureras hyresgästerna separat och innefattar avgifter baserade på en andel av hyresintäkterna och ersättning för vissa kostnader som uppkommer. Koncernen gör arrangemang för att tredje parter tillhandahåller vissa av dessa tjänster till hyresgästerna. Koncernen är huvudman för dessa tjänster eftersom koncernen kontrollerar de specificerade tjänsterna innan de överförs till kunden. Därför redovisar koncernen intäkter på bruttobasis.

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

Hyresintäkter och serviceintäkter som betalas av hyresgäster

miljoner SEK	2022	2021
Hyresintäkter	12 761	8 673
Linjär redovisning av hyresavtal	-58	-65
Hyresintäkter	**12 702**	**8 608**
Tjänster till hyresgäster	1 217	639
Serviceintäkter som betalas av hyresgäster	**1 217**	**639**
Summa hyresintäkter och serviceintäkter som betalas av hyresgäster	**13 919**	**9 247**

Hyresintäkter fördelade på fastighetskategori

miljoner SEK	2022	2021
Bostäder	11 691	7 991
Kommersiella lokaler	838	520
Garage och parkeringsplatser	173	98
Summa hyresintäkter	**12 702**	**8 608**

Serviceintäkter som betalas av hyresgäster fördelade på fastighetskategori

miljoner SEK	2022	2021
Bostäder	1 146	600
Kommersiella lokaler	70	38
Summa serviceintäkter som betalas av hyresgäster	**1 217**	**639**

Framtida minimihyresfordringar under icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal per den 31 december är som följer:

2022 Förfall för hyresavtal[1]

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

[1] *Merparten av bolagets hyresavtal har en uppsägningstid på tre månader, därför klassificeras hyresavtalen med förfall inom ett år.*

2021 Förfall för hyresavtal

miljoner SEK	Bostäder	Kommersiella lokaler	Garage och parkeringsplatser
Inom ett år	1 827	451	17
1–5 år	126	–	–
> 5 år	107	–	–
Summa hyreskontrakt	**2 060**	**451**	**17**

20230721049O3

2.3 Fastighetskostnader

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

Fastighetskostnader

miljoner SEK	2022	2021
El, vatten, gas	1 773	1 113
Reparation och underhåll	697	673
Fastighetsskatt	446	346
Fastighetsförvaltning	2 208	1 315
Övrigt	654	414
Summa fastighetskostnader	**5 778**	**3 861**

2.4 Övriga intäkter och kostnader

Övriga rörelseposter består främst av justeringar för Real Estate Transfer Tax (RETT) i Tyskland efter slutlig köpeskillingsberäkning avseende rörelseförvärvet av Akeliusportföljen under 2021, uppgående till 182 miljoner SEK (2 022), se not 8.1.

Under 2022 kostnadsfördes 143 (49) miljoner SEK som donationer till SOS Barnbyar. Se sidan 19 för mer information om partnerskapet A Home for a Home.

2.5 Ersättning till revisorer

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

EY

miljoner SEK	2022	2021
Revisionsuppdrag	26	21
Övriga bestyrkandeuppdrag	2	5
Övriga uppdrag	1	–
Totalt	**29**	**26**

Grant Thornton

miljoner SEK	2022	2021
Revisionsuppdrag	3	3
Övriga bestyrkandeuppdrag	0	0
Totalt	**3**	**3**

Totalt

miljoner SEK	2022	2021
Revisionsuppdrag	29	24
Övriga bestyrkandeuppdrag	2	5
Övriga uppdrag	1	–
Totalt	**32**	**29**

2.6 Ersättning till anställda och ledande befattningshavare

Redovisningsprinciper

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

Medelantal anställda	2022			2021		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Sverige	190	244	434	4	4	8
Tyskland	79	82	161	8	5	13
Danmark	45	83	128	1	1	2
Nederländerna	35	40	75	–	–	–
Tjeckien	184	233	417	331	379	710
Norge	16	33	49	–	–	–
Finland	–	2	2	–	–	–
Storbritannien	1	1	2	–	–	–
Polen	2	2	4	–	–	–
Totalt	**552**	**720**	**1 272**	**343**	**390**	**733**

Under 2022 såldes förvaltningsorganisationen i Sverige, Tyskland, Danmark, Nederländerna, Tjeckien, Norge, Finland, Storbritannien och Polen från Heimstaden AB till Heimstaden Bostad AB. Transaktionen inkluderade bolag med cirka 2 000 anställda i nio länder som sköter lokal förvaltning av Heimstaden Bostads fastigheter. Se not 8.2 för mer information.

Ersättningar

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

Styrelse och bolagsledning presenteras på sidorna 33–36.

Styrelsens ersättning SEK	2022 Styrelsearvode	2021 Styrelsearvode
Casper von Koskull	960 000	960 000
Ivar Tollefsen	–	–
Stefan Attefall	–	–
Vibeke Krag	–	–
John Giverholt	–	–
Eldbjørg Sture[1]	–	300 000
Frans Heijbel[1]	–	–
Birgitta Stenmark	–	–
Axel Brändström	–	–
Christer Franzén[1]	–	–
Anna Magnusson	–	–
Bente A. Landsnes	300 000	300 000
Totalt	**1 260 000**	**1 560 000**

[1] *Avgick under 2022.*

2023072104905

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

2022

Ställning	Styrelse-medlemmar	Anställda	Totalt
miljoner SEK			
Grundlön	–	394	394
Förmåner	–	18	18
Sociala kostnader	–	70	70
Pensionskostnader	–	35	35
Rörlig ersättning	–	8	8
Styrelsens ersättning	1	–	1
Summa	**1**	**525**	**527**
Kvinnor i %	44	43	43

2021

Ställning	Styrelse-medlemmar	Anställda	Totalt
miljoner SEK			
Grundlön	–	145	145
Förmåner	–	7	7
Sociala kostnader	–	46	46
Pensionskostnader	–	1	1
Rörlig ersättning	–	–	–
Styrelsens ersättning	2	–	2
Summa	**2**	**198**	**200**
Kvinnor i %	36	47	47

2.7 Värdeförändring på förvaltningsfastigheter

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

Värdeförändring på förvaltningsfastigheter

	2022		2021	
	%	miljoner SEK	%	miljoner SEK
Sverige	-6,4	-6 627	9,0	8 038
Tyskland	3,5	3 147	2,5	1 754
Danmark	-5,0	-3 872	10,0	6 033
Nederländerna	-2,4	-743	11,6	2 831
Tjeckien	11,3	2 372	13,9	2 182
Norge	1,3	250	2,3	438
Finland	4,2	154	7,6	72
Storbritannien	4,8	131	1,5	15
Polen	8,1	77	–	–
Totalt / Genomsnitt i %	**-1,5**	**-5 111**	**7,6**	**21 363**

2.8 Värdeförändring finansiella derivatinstrument

Finansiella derivatinstrument omfattar ränteswappar, valutaswappar och forward purchase-kontrakt 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	2022	2021
Orealiserad värdeförändring	883	885
Realiserad värdeförändring	232	–65
Summa värdeförändring finansiella derivatinstrument	**1 115**	**819**

20230721049O6

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 denna post och kostnadsförs i den period de avser. Förändringar i verkligt värde av räntederivaten redovisas som separat post i resultaträkningen. Lånekostnader direkt hänförliga till förvärv, konstruktion eller produktion av kvalificerade tillgångar aktiveras till kostnaden för dessa tillgångar 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	2022	2021
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter revers	33	116
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	283	36
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	**316**	**152**
Räntekostnader lån	-2 364	-1 340
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	**-2 364**	**-1 340**
Finansieringskostnader aktiverade inom förvaltningsfastigheter	89	52
Summa aktiverade finansieringskostnader	**89**	**52**
Valutaomräkningsförluster	-8 751	-1 368
Valutaomräkningsvinster	2 172	1 444
Summa valutakursdifferenser	**-6 578**	**76**
Finansnetto	**-8 538**	**-1 060**

2.10 Inkomstskatt

Redovisningsprinciper
Skatt redovisas i resultaträkningen utom när den underliggande transaktionen redovisas direkt i eget kapital, då den tillhörande skatteeffekten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital.

Den aktuella inkomstskatten beräknas baserat på de skattelagar som antagits eller fastställts vid dagen för balansräkningen i de länder där Heimstaden Bostad är verksamt. Ledningen utvärderar regelbundet skattepositioner som tas med avseende på situationer där tillämplig skattereglering kan tolkas och fastställer avsättningar där det är lämpligt baserat på de belopp som förväntas betalas till skattemyndigheterna.

Rapport över totalresultat

miljoner SEK	2022	2021
Inkomstskatt	-836	-492
Uppskjuten skatt	1 878	-4 580
Inkomstskatt redovisad i rapport över totalresultat	**1 041**	**-5 072**

Avstämning av effektiv skatt

miljoner SEK	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	-6 362	24 024
Skatt enligt gällande skattesats	1 311	-5 491
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	-20	18
Ej avdragsgilla kostnader	-50	-20
Icke beskattningsbar vinst från avyttring av innehav	38	10
Ej avdragsgillt räntenetto	-250	-274
Skatteeffekt av hybridobligationer	198	137
Skatt på andel i resultat från intressebolag	-335	–
Negativ värdeförändring i fastigheter förvärvade under året	–	115
Förändrad skattesats	-203	326
Skatt hänförlig till tidigare år	-82	73
Övrigt	434	34
Inkomstskatt redovisad i rapport över totalresultat	**1 041**	**-5 072**

2.11 Resultat per aktie

Resultat per aktie före och efter utspädning beräknas genom att dividera vinster hänförliga till moderbolagets aktieägare med ett genomsnittligt antal utestående stamaktier under perioden.

miljoner SEK	2022	2021
Periodens totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	-5 105	18 946
Innehav utan bestämmande inflytande	-216	5
Periodens totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	8 598	22 574
Innehav utan bestämmande inflytande	-216	5
Genomsnittligt antal utestående aktier	11 627 659	7 741 760
Periodens resultat hänförligt till stamaktieägare	3 281	18 267
Resultat per stamaktie (före och efter utspädning)	**282**	**2 360**

2023072104908

3. Anläggningstillgångar

3.1 Förvaltningsfastigheter

Totalt fastighetsvärde fördelat per segment

Totalt fastighetsvärde, värderat till verkligt värde, uppgår till 344 856 miljoner SEK (300 584). Värdet inkluderar en värdeminskning för 2022 om 5 121 miljoner SEK (21 219). I procent är den orealiserade värdeminskningen 1,5% (7,6) av det totala fastighetsvärdet före värdeförändring. Det totala fastighetsvärdet per rörelsesegment visas nedan.

Vinst/förlust från värdering av förvaltningsfastigheter

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Finland	Storbritannien	Polen	Totalt
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter, 2020-12-31	**49 757**	**3 716**	**36 200**	**23 366**	**13 827**	**17 538**	**–**	**–**	**–**	**144 404**
Förvärv under perioden	3 523	12 473	18 272	0	213	0	918	721	–	36 119
Rörelseförvärv	33 139	52 232	4 163	–	–	–	–	–	–	89 534
Avyttringar	0	-114	-63	-55	0	-451	0	0	–	-683
Tomträtter	71	4	–	–	–	42	–	–	–	117
Investeringar i färdiga förvaltningsfastigheter	881	146	563	644	296	295	10	–	–	2 836
Investeringar i förvaltningsfastigheter under uppförande	1 647	42	354	–	207	20	–	251	–	2 520
Valutaförändring	0	399	1 113	539	1 208	1 211	15	33	–	4 518
Verkligt värde efter transaktioner	**89 018**	**68 898**	**60 601**	**24 494**	**15 750**	**18 657**	**942**	**1 005**	**–**	**279 365**
Värdeförändring[1]	8 038	1 754	6 033	2 831	2 182	294	72	15	–	21 219
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter, 2021-12-31	**97 057**	**70 651**	**66 635**	**27 324**	**17 932**	**18 951**	**1 014**	**1 019**	**–**	**300 584**
Förvärv under perioden	2 134	11 601	3 523	196	–	125	1 985	268	901	20 733
Avyttringar	-471	-26	-16	-33	-2	-113	–	–	–	-661
Tomträtter	89	-4	–	–	–	92	337	–	–	513
Investeringar i färdiga förvaltningsfastigheter	2 202	645	491	873	784	139	75	–	–	5 210
Investeringar i förvaltningsfastigheter under uppförande	2 473	21	818	–	–	227	–	1 380	–	4 919
Valutaförändring	–	6 802	6 043	2 438	2 356	665	272	55	48	18 679
Verkligt värde efter transaktioner	**103 483**	**89 690**	**77 496**	**30 798**	**21 071**	**20 084**	**3 683**	**2 723**	**949**	**349 977**
Värdeförändring[1]	-6 632	3 130	-3 856	-750	2 372	254	154	131	77	-5 121
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter, 2022-12-31	**96 851**	**92 820**	**73 640**	**30 048**	**23 443**	**20 338**	**3 837**	**2 854**	**1 026**	**344 856**

[1] *Värdeförändring på förvaltningsfastigheter i resultaträkningen består även av en realiserad del och återspeglas inte i tabellen ovan, se not 2.1 och not 2.7.*

20230721049O9

Fördelning per kategori, 2021-12-31

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Finland	Storbritannien	Polen	Totalt
Bostadsfastigheter	91 788	70 647	65 600	27 324	17 750	18 378	1 014	172	–	292 673
Förvaltningsfastigheter under uppförande	5 106	–	895	–	–	–	–	847	–	6 848
Mark- och byggrätter	25	–	141	–	181	–	–	–	–	347
Tomträtter	137	4	–	–	–	574	–	–	–	716
Totalt	**97 057**	**70 651**	**66 635**	**27 324**	**17 932**	**18 951**	**1 014**	**1 019**	**–**	**300 584**

Fördelning per kategori, 2022-12-31

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

Bolagets avtal i Polen är upplagda som terminsköp (avtal under förutsättning att arbetet färdigställs) och överlåtelsen av förvaltningsfastigheter och av äganderätten sker först vid färdigställande. Ett parallellt finansieringsavtal har ingåtts med byggherrarna. Den utgående balansen per 31 december 2022 om 1 977 miljoner SEK och 109 miljoner SEK redovisas under övriga finansiella anläggningstillgångar respektive andra fiomsättningstillgångar.

Redovisningsprinciper

Förvaltningsfastigheter består av färdiga fastigheter, fastigheter under utvecklingsamt 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 och tomträtter.
Kontrakt relaterade till tomträtter redovisas som evighetskontrakt.

Förvaltningsfastigheter värderas initialt till anskaffningsvärde inklusive transaktionskostnader. Transaktionskostnaderna inkluderar överföringsskatter, mäklaravgifter och professionella avgifter för juridiska tjänster. Lånekostnader som direkt kan hänföras till konstruktion eller ombyggnad av tillgångar och som tar lång tid att färdigställa för dess avsedda bruk, aktiveras.

Efterföljande redovisning görs till verkligt värde, vilket återspeglar marknadsförhållandena vid rapporteringstillfället. Vinster eller förluster redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer, inklusive motsvarande skatteeffekt. Efterföljande utgifter aktiveras endast när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiftema kommer att tillföras företaget och kostnad kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra reparations- och underhållskostnader kostnadsförs när de uppstår. När en del av en förvaltningsfastighet byts ut ingår 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, men för vilket bolaget förväntar sig att det verkliga värdet på fastigheten kommer att kunna bestämmas på ett tillförlitligt sätt när byggandet är färdigställt, värderas till anskaffningsvärde minus nedskrivning tills det verkliga värdet blir pålitligt bestämbart eller byggandet är klart.

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

- Bestämmelserna i byggavtalet.
- Byggfas.
- Projekt/fastighet enligt standard eller kundanpassat.
- Tillförlitligheten hos kassaflödena efter avslutad konstruktion.
- Fastighetsspecifika risker.
- Tidigare erfarenhet av liknande konstruktion.
- Status för bygglov.

Ledningen har fastställt att förvaltningsfastigheter under uppförande är berättigade till värderingar till verkligt värde när alla tre följande kriterier är uppfyllda:

- Administrativa tillstånd är erhållna.
- Pågående konstruktion och kostnaderna har åtagits gentemot konstruktören.
- Osäkerheten i framtida hyresintäkter har bedömts som låg.

Överföringar görs till (eller från) förvaltningsfastigheter när det finns tecken på ändrad användning. För en överföring från förvaltningsfastigheter till varulager är den bedömda kostnaden för efterföljande redovisning det verkliga värdet vid tidpunkten för ändring av användningen. Om en exploateringsfastighet blir en förvaltningsfastighet redovisas skillnaden mellan fastighetens verkliga värde vid överlåtelsedatumet och dess tidigare redovisade värde i resultatet.

En förvaltningsfastighet tas ur balansräkningen när den har avyttrats eller när den permanent tas ur bruk och ingen framtida ekonomisk nytta förväntas av dess avyttring eller användning. Skillnaden mellan nettodispositionen och tillgångens redovisade värde redovisas i resultaträkningen.

20230721049 10

Extern värdering

Alla förvaltningsfastigheter värderas kvartalsvis av externa fastighetsrådgivningsföretag, som är professionellt kvalificerade och har rätt kompetens för att utföra värderingen i enlighet med nödvändiga internationella värderingsstandarder. Bolaget har ett särskilt internt värderingsteam som säkerställer kvaliteten för alla externa värderingar.

Land	Värderare
Sverige	CBRE
Tyskland	CBRE
Danmark	CBRE
Nederländerna	Cushman Wakefield
Tjeckien	JLL
Norge	Cushman Wakefield, Nyverdi, Ele, Aktiv
Finland	CBRE
Storbritannien	Savills
Polen	CBRE

Värderingsantaganden

Värderingsmetoden följer marknadspraxis i respektive land och baseras generellt på "högsta och bästa användning", vilket innebär att värderingarna är gjorda både utifrån ett återuthyrningsscenario och ett avyttringsscenario. Marknadsvärdet i de två scenarierna baseras på genererat kassaflöde genom:

- Återuthyrningsscenario: återuthyrning av enheten till marknadshyran vid hyresgästsfluktuationer.
- Avyttringsscenario: successiv avyttring av enheten som ägarbostad.

Det gjordes inga väsentliga förändringar i värderingsteknikerna under året.

På de flesta marknader värderas fastigheterna i enlighet med metoden för diskonterade kassaflöden (DCF), med användning av indata såsom nödvändiga investeringar, drifts- samt marknadsdata:

- Beräknade hyresintäkter baserade på platsen, typen och kvaliteten på fastigheterna och stöds av eventuellt befintligt hyresavtal, andra kontrakt eller externa bevis, såsom nuvarande marknadshyra för liknande enheter.
- Beräknade försäljningspriser för lediga enheter (endast avyttringsscenario): intäkter baserade på försäljningspriser som stöds av externa bevis, såsom försäljningspriser för liknande fastighetsenheter.
- Uppskattad vakansgrad baserad på nuvarande och förväntade framtida marknadsförhållanden efter utgången av aktuell leasing.
- Fastighetskostnader och nödvändiga investeringar inklusive underhåll som behövs för att bibehålla fastighetens funktionalitet under dess förväntade livslängd samt fasta kostnader såsom fastighetsskatt, försäkring etc.
- Kapitaliseringsnivåer baserade på fastigheternas läge och kvalitet och med hänsyn till marknadsdata vid värderingsdagen.
- Restvärde med hänsyn till antaganden om underhållskostnader, vakansgrader och marknadshyror på en stabiliserad basis.

För norska bostadsfastigheter med ett sammanlagt redovisat värde på 19 672 miljoner SEK (18 378), fastställs värderingen enligt metoden för försäljningsjämförelse. Värdena bestäms genom att ta hänsyn till liknande, jämförbara fastigheter, justerade för skillnader i viktiga attribut som enhetens storlek och kvalitet på inredningen.

För fastigheter under uppförande eller ombyggnation tar DCF-modellen även hänsyn till kostnader för färdigställande inklusive byggherrens vinstmarginal och färdigställandedatum baserade på interna prognoser, ledningens erfarenhet och kunskap om marknadsförhållandena. Dessutom kräver fastigheter under uppförande godkännande eller tillstånd från regulatoriska organ vid olika punkter i utvecklingsprocessen. Baserat på ledningens erfarenhet av liknande utveckling förväntas alla relevanta tillstånd och godkännanden erhållas.

Värderingshierarki

Huvuddelen av fastighetsportföljen bedöms vara på Nivå 3 i verkligt värde-hierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde, med undantag för de norska fastighetstillgångarna som baseras på Nivå 2. För Nivå 3 baseras uppskattade framtida kassaflöden på befintliga hyresintäkter samt drifts- och underhållskostnader, justerade för förväntade förändringar häri. Verkligt värde på fastigheterna är summan av de diskonterade kassaflödena under beräkningsperioden och restvärdet.

Värderingsprocess

Värderingarna grundar sig på värderingar från oberoende externa värderare.

Policyerna och processerna för fastighetsvärderingar bedöms av bolagets interna värderingsteam, som har metoder anpassade till de externa värderarnas. Värderingsteamet har relevanta yrkeskvalifikationer och har erfarenhet av att värdera de olika fastighetstyperna på de aktuella platserna.

Per varje rapporteringsdatum analyserar värderingsteamet utvecklingen i fastighetsvärdet inklusive verifiering av väsentlig 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.

En kvantitativ känslighetsanalys avseende avkastningskrav och driftsnetto enligt nuvärdemetoden framgår av nedan tabell.

Fastighetsvärderingar är uppskattningar som bygger på accepterade principer och antaganden. Det verkliga värdet på en fastighet kan endast fastställas när den säljs. Följaktligen inkluderar värderingen osäkerheten avseende intervall samt känslighetsanalysen icke observerbara data och en viss osäkerhet i de data som använts och de antaganden som gjorts. Värderingen säkerställs och osäkerheten minimeras emellertid genom löpande värderingsarbete och genom att utvärdera nyligen genomförda försäljningar på de jämförbara marknader som inkluderas.

Tabellen på följande sida presenterar följande information om förvaltningsfastigheterna på var och en av våra marknader:

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

202307210491I

2022 Marknader	Värdering	Värderings-teknik	Verkligt värde-hierarkinivå	Driftsnetto	Varav reglerat, %	Diskonte-ringsränta, %	Känslighet	Lägre påverkan	Högre påverkan	Känsligheter i diskonterings- och takränta								Känsligheter i driftsnetto					
										1,00%	0,75%	0,50%	0,25%	-0,25%	-0,50%	-0,75%	-1,00%	-2,00%	-1,50%	-1,00%	1,00%	1,50%	2,00%
Sverige	96 851	DCF	Nivå 3	2 737	100	2,83	–	–	–	-25 311	-20 310	-14 558	-7 870	9 398	20 816	34 983	53 028	-1 937	-1 453	-969	969	1 453	1 937
Tyskland	92 820	DCF	Nivå 3	2 334	100	2,51	–	–	–	-26 414	-21 327	-15 398	-8 395	10 249	23 043	39 462	61 304	-1 856	-1 392	-928	928	1 392	1 856
Danmark	73 640	DCF	Nivå 3	2 875	16	3,90	–	–	–	-15 014	-11 865	-8 359	-4 431	5 037	10 814	17 507	25 352	-1 473	-1 105	-736	736	1 105	1 473
Nederländerna	30 048	DCF	Nivå 3	999	53	3,32	–	–	–	-6 950	-5 533	-3 930	-2 102	2 444	5 322	8 758	12 934	-601	-451	-300	300	451	601
Tjeckien	23 443	DCF	Nivå 3	1 081	28	4,61	–	–	–	-4 178	-3 279	-2 293	-1 206	1 344	2 851	4 553	6 491	-469	-352	-234	234	352	469
Norge	20 338	Försäljnings-prisjämförelse	Nivå 2	602	0	2,96	Försäljnings-pris per kvm +/- 10%	-2 034	2 034	-5 136	-4 112	-2 939	-1 584	1 876	4 134	6 903	10 377	-407	-305	-203	203	305	407
Finland	3 837	DCF	Nivå 3	179	0	4,66	–	–	–	-678	-532	-372	-195	217	461	735	1 048	-77	-58	-38	38	58	77
Storbritannien	2 854	DCF	Nivå 3	131	0	4,60	–	–	–	-509	-400	-280	-147	164	348	556	792	-57	-43	-29	29	43	57
Polen	1 026	DCF	Nivå 3	53	0	5,16	–	–	–	-166	-130	-91	-47	52	110	174	247	-21	-15	-10	10	15	21
	344 856			**10 991**	**60**	**3,17**																	

2021 Marknader	Värdering	Värderings-teknik	Verkligt värde-hierarkinivå	Driftsnetto	Varav reglerat, %	Diskonte-ringsränta, %	Känslighet	Lägre påverkan	Högre påverkan	Känsligheter i diskonterings- och takränta								Känsligheter i driftsnetto					
										1,00%	0,75%	0,50%	0,25%	-0,25%	-0,50%	-0,75%	-1,00%	-2,00%	-1,50%	-1,00%	1,00%	1,50%	2,00%
Sverige	97 057	DCF	Nivå 3	2 792	100	2,88	–	–	–	-23 583	-20 069	-14 370	-7 759	9 236	20 415	34 221	58 054	-1 941	-1 456	-971	971	1 456	1 941
Tyskland	70 651	DCF	Nivå 3	1 877	100	2,66	–	–	–	-19 367	-15 554	-11 191	-6 077	7 339	16 379	27 790	42 421	-1 413	-1 060	-707	707	1 060	1 413
Danmark	66 635	DCF	Nivå 3	2 326	12	3,49	–	–	–	-14 831	-11 787	-8 350	-4 454	5 141	11 143	18 239	26 779	-1 333	-1 000	-666	666	1 000	1 333
Nederländerna	27 324	DCF	Nivå 3	789	67	2,89	–	–	–	-7 041	-5 633	-4 032	-2 177	2 589	5 721	9 585	14 422	-546	-410	-273	273	410	546
Tjeckien	17 932	DCF	Nivå 3	871	34	4,86	–	–	–	-3 069	-2 397	-1 673	-877	972	2 056	3 272	4 633	-359	-269	-179	179	269	359
Norge	18 951	Försäljnings-prisjämförelse	Nivå 2	537	0	2,84	Försäljnings-pris per kvm +/- 10%	-1 895	1 895	-4 967	-3 964	-2 841	-1 535	1 832	4 057	6 814	10 234	-379	-284	-190	190	284	379
Finland	1 014	DCF	Nivå 3	59	0	5,80	–	–	–	-146	-116	-80	-42	46	96	150	215	-20	-15	-10	10	15	20
Storbritannien	1 019	DCF	Nivå 3	46	0	4,48	–	–	–	-180	-146	-102	-54	60	128	205	303	-20	-15	-10	10	15	20
	300 584			**9 298**	**62**	**3,09**																	

Förvärv efter balansdagen

Heimstaden Bostad har avtalat om fastighetsförvärv som slutförs efter balansdagen.

Segment

miljoner SEK	Beräknat förvärvsdatum	Avtalad köpeskilling
Danmark	Q1, 2023	505
Totalt		**505**

3.2 Immateriella tillgångar

Goodwill härrör främst från rörelseförvärven av Akelius Lägenheter Aktiebolag, Akelius Bolig Holding ApS och Akelius GmbH, som slutfördes 2021, och från försäljningen av förvaltningsorganisationen i Sverige, Tyskland, Danmark, Nederländerna, Tjeckien, Norge, Finland, Storbritannien och Polen från Heimstaden AB till Heimstaden Bostad under 2022. För mer information se Not 8.2.

miljoner SEK	Goodwill	Licenser	Totalt
Ingående balans 2021-01-01	–	38	38
Rörelseförvärv	16 466	–	16 466
Årets investeringar	–	-5	-5
Valutaförändringar	22	3	25
Utgående balans 2021-12-31	**16 489**	**35**	**16 524**
Ingående avskrivningar 2021-01-01	–	-31	-31
Rörelseförvärv	–	–	–
Årets avskrivningar	–	6	6
Årets avyttringar	–	-2	-2
Utgående ackumulerade avskrivningar 2021-12-31	–	-28	-28
Redovisat värde 2021-12-31	**16 489**	**8**	**16 497**

miljoner SEK	Goodwill	Licenser	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	**16 489**	**35**	**16 524**
Rörelseförvärv	2 859	10	2 869
Slutlig justering köpeskilling	-600	–	–
Årets investeringar	–	118	118
Valutaförändringar	821	5	226
Utgående balans 2022-12-31	**19 569**	**167**	**19 737**
Ingående avskrivningar 2022-01-01	–	-28	-28
Rörelseförvärv	–	-1	-1
Årets avskrivningar	–	-4	-4
Årets avyttringar	–	-10	-10
Utgående ackumulerade avskrivningar 2022-12-31	–	-43	-43
Redovisat värde 2022-12-31	**19 569**	**124**	**19 693**

Redovisningsprinciper

Goodwill

Goodwill som förvärvats i ett rörelseförvärv redovisas till verkligt värde vid förvärvsdagen. Goodwill har en obegränsad nyttjandeperiod och redovisas till anskaffningsvärde minus ackumulerade nedskrivningar.

Nedskrivningsprövning

Goodwill identifierad i ett rörelseförvärv allokeras till koncernens kassagenererande enheter (CGU) och testas för nedskrivningsbehov. Rörelsesegmenten är den lägsta nivån där kassaflöden identifieras och identifieras därför som koncernens CGU. För att identifiera CGU:s återvinningsvärde, beräknade ledningen CGU:s "nyttjandevärde" genom att diskontera de uppskattade framtida kassaflödena för rörelsesegmentet. Heimstaden Bostads rörelsesegment förväntas dra nytta av synergierna som härrör från att kombinera tillgångsbasen Akelius och Heimstaden Bostad. Goodwill från förvärvet av Akelius Lägenheter Aktiebolag, Akelius Bolig Holding ApS and Akelius GmbH utgörs av två delar. Den består delvis av synergieffekter i form av minskade finansieringskostnader. Denna del uppgår till 3 750 miljoner SEK (3 544). Därutöver finns en redovisad goodwill hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och den uppskjutna skatt som kalkylerats vid förvärv av fastigheter i bolagsform som måste redovisas vid rörelseförvärv. För denna redovisningsmässiga goodwill finns ett motsvarande belopp i posten uppskjuten skatt. Synergier från transaktionen bedöms i första hand avse skuldfinansieringssynergier genom en stärkt affärsriskprofil, bl.a. genom förbättrad portföljdiversifiering och storlek. Bolaget har bedömt att goodwill relaterad till finansiella synergier från Akelius-transaktionen främst är relaterad till finansiering i EUR (inklusive DKK som är knuten till EUR) och har därför allokerat goodwill till de kassagenererande enheterna som är direkt exponerade mot EUR (och DKK). Heimstaden Bostad förväntar sig att erhålla synergier från förvaltningsbolag i respektive land inom Heimstaden Bostads landsförvaltningsorganisation. Synergier hänför sig främst till kostnadsbesparingar. De ekonomiska fördelarna som härrör från den sammanlagda tillgångsbasen och kostnadsbesparingarna är högre än rörelsesegmentens redovisade värde. Detta innebär att ingen nedskrivning är nödvändig.

Antaganden

Nyttjandevärdet har beräknats utifrån diskonterade kassaflöden som baseras på antaganden om försäljningstillväxt och kostnadsutveckling. Kassaflöden inkluderar en prognosperiod på fem år där 2023 baseras på budget godkänd av styrelsen. Kassaflöden mellan år två och fem baseras på en långsiktig finansiell plan, kassaflöden efter denna period har fastställts med en terminaltillväxt motsvarande 2%. Denna tillväxt bygger på rimlig försiktighet och överstiger

2023072104913

inte den långsiktiga tillväxten för branschen. En diskonteringsränta före skatt användes vid beräkning av nyttjandevärdet för våra CGU. Med de antaganden som beskrivs ovan överstiger återvinningsvärdet det redovisade värdet för alla kassagenererande enheter.

Känslighetsanalys
I samband med nedskrivningstestet har känslighetsanalyser gjorts på förändringar i estimerad tillväxt och diskonteringsräntor. Känslighetsanalyserna indikerade att en ökning av den genomsnittliga diskonteringsräntan före skatt med 0,25% skulle leda till en nedskrivning om 1 346 miljoner SEK och en minskning av tillväxttakten med 0,25% skulle leda till en nedskrivning om 1 353 miljoner SEK.

Redovisat värde för goodwill allokerad per CGU

		2022		2021	
	Diskonteringsränta	Goodwill Akelius Lägenheter Aktiebolag, Akelius Bolig Holding ApS and Akelius GmbH	Goodwill landsförvaltningsorganisationen[1]	Goodwill Akelius Lägenheter Aktiebolag, Akelius Bolig Holding ApS and Akelius GmbH	Goodwill landsförvaltningsorganisationen
Sverige	5,3	3 928	223	3 777	–
Tyskland	4,9	9 981	828	10 155	–
Danmark	4,9	1 998	1 097	1 807	–
Nederländerna	5,4	677	133	640	–
Tjeckien	–	–	420	–	–
Norge	–	–	125	–	–
Finland	5,8	116	6	110	–
Storbritannien	–	–	9	–	–
Polen	–	–	27	–	–
Totalt redovisat värde		**16 700**	**2 869**	16 489	–

[1] *En diskonteringsränta på 5,4% används för landsförvaltningsorganisationen*

3.3 Maskiner och inventarier

Redovisningsprinciper
Maskiner och inventarier utgörs främst av maskiner, kontorsinventarier och datorutrustning. Maskiner och inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter direkt 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 mäts på ett tillförlitligt sätt.

Nyttjandeperioden har bedömts vara tre år för datorutrustning och fem år för övriga maskiner och inventarier. Avskrivning sker linjärt över nyttjandeperioden och redovisas i resultaträkningen. Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperiod prövas varje balansdag och justeras vid behov.

miljoner SEK	Inventarier
Ingående balans 2021-01-01	**42**
Rörelseförvärv	53
Årets investeringar	20
Valutaförändringar	5
Utgående balans 2021-12-31	**120**
Ingående avskrivningar 2021-01-01	**-23**
Rörelseförvärv	-38
Årets avskrivningar	-4
Årets avyttringar	6
Valutakursdifferenser	-2
Utgående ackumulerade avskrivningar 2021-12-31	**-61**
Redovisat värde 2021-12-31	**59**
Ingående balans 2022-01-01	**120**
Rörelseförvärv	133
Årets investeringar	16
Valutaförändringar	6
Utgående balans 2022-12-31	**274**
Ingående avskrivningar 2022-01-01	**-61**
Rörelseförvärv	-65
Årets avskrivningar	-18
Årets avyttringar	1
Valutakursdifferenser	1
Utgående ackumulerade avskrivningar 2022-12-31	**-143**
Redovisat värde 2022-12-31	**131**

20230721049l4

3.4 Andelar i intressebolag och joint ventures

Redovisningsprinciper

Intresseföretag och joint ventures är alla enheter över vilka Heimstaden Bostad har betydande inflytande men inte kontroll eller gemensamt bestämmande inflytande. Detta är i allmänhet fallet där Heimstaden Bostad har mellan 20% och 50% av rösträtten. Investeringar i intresseföretag och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden, efter att de initialt redovisats till förvärvskostnaden. Investeringens redovisade värde justeras för att redovisa förändringar i Heimstaden Bostads andel av det gemensamma företagets nettotillgångar sedan förvärvstidpunkten. Beslutad eller erhållen utdelning från intresseföretag och joint ventures redovisas som en minskning av investeringens redovisade värde.

Resultaträkningen återspeglar Heimstaden Bostads andel av resultatet av joint ventures. Varje förändring i övrigt totalresultat för dessa bolag presenteras som en del av Heimstadens övriga totalresultat. Vid eventuella förändringar i ett joint ventures eget kapital, redovisar Heimstaden sin andel av förändringen i rapport över förändringar i eget kapital. Orealiserade vinster och förluster till följd av transaktioner mellan Heimstaden Bostad och joint ventures elimineras i proportion till storleken på innehavet i ett joint venture.

Om Heimstaden Bostads andel av förluster i en kapitalbaserad investering motsvarar eller överstiger dess andel i företaget, inklusive andra osäkra långfristiga fordringar, redovisar Heimstaden Bostad inte ytterligare förluster, såvida inte det har åtagit sig eller gjort betalningar på uppdrag av annan enhet. Orealiserade vinster på transaktioner mellan Heimstaden Bostad och dess intresseföretag och joint ventures elimineras i den utsträckning det är Heimstaden Bostads andel för dessa enheter.

Vid varje rapporteringsdatum avgör Heimstaden Bostad om det finns objektiva bevis för att investeringen i varje joint venture och intressebolag behöver skrivas ner. Om det finns sådana bevis, beräknar Heimstaden Bostad nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det gemensamma företagets återvinningsvärde och dess redovisade värde och redovisar sedan förlusten som "Andel av resultat i intressebolag och joint ventures" i resultaträkningen.

När Heimstaden Bostad upphör med redovisning av ett innehav på grund av att kontrollen eller betydande inflytande upphör, mäts eventuell kvarvarande andel i företaget till verkligt värde, med förändring av redovisat värde i resultaträkningen. Detta verkliga värde blir det initiala redovisade värdet i syfte att därefter redovisa det kvarvarande innehavet som en finansiell tillgång.

Innehav i intressebolag

miljoner SEK	31 december 2022	31 december 2021
Ingående anskaffningsvärde	739	347
Årets investering	186	63
Finansiella investeringar som omklassificerats till intresseföretag[1]	10 058	–
Valutaförändringar	332	–
Resultatandel	-1 617	329
Utgående anskaffningsvärde	**9 698**	**739**

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

Specifikation av koncernens innehav av andelar i intressebolag

Bolag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Andel i %	Andel av eget kapital
Rosengård Fastighets AB	559085-4708	Malmö	25 000	25	224
Kojamo Oyj[1]	0116336-2	Helsingfors	49 389 283	20	9 071
Kiinteistö Oy Hiihtomäentie 14	0819867-2	Helsingfors	13 327	53	102
Asunto Oy Jyväskylän Tanhurinne	2550507-2	Jyväskylä	2 412	24	7
Asunto Oy Hämeenlinnan Aaponkuja 3	0476973-0	Hämeenlinna	3 339	33	4
Asunto Oy Jyväskylän Harjukartano	2000294-3	Jyväskylä	1 837	23	19
Asunto Oy Lahden Jyrkkärinteenpuisto	0149959-5	Lahtis	2 094	41	23
Asunto Oy Lahden Roopenkuja	0854949-5	Lahtis	2 556	26	6
Asunto Oy Jyväskylän Vaneritori 4	1656220-0	Jyväskylä	3 666	37	24
Asunto Oy Oulun Tulliveräjä	2335738-7	Oulu	4 068	41	22
Asunto Oy Puolukkavarikko	0823818-7	Jyväskylä	3 391	34	7
Asunto Oy Jyväskylän maalaiskunnan Kirkkotie 3	1518422-8	Jyväskylä	6 158	62	20
Asunto Oy Oulun Notaarintie 1	1749066-7	Oulu	2 440	24	16
Totalt					**9 544**

[1] *Heimstaden Bostads börsvärde på Kojamo Oyj uppgick den 31 december 2022 till 7 606 miljoner SEK. Heimstaden Bostad har genomfört ett nedskrivningstest och bedömningen är att inget nedskrivningsbehov föreligger.*

Nedskrivningsprövning

Heimstaden Bostad har med hänsyn till aktiekursen i Kojamo Oyj genomfört ett nedskrivningstest avseende sina andelar i bolaget. För att identifiera återvinningsvärdet, beräknade ledningen "nyttjandevärdet" genom att diskontera de uppskattade framtida kassaflödena för investeringen. De ekonomiska fördelarna som härrör från den sammanlagda tillgångsbasen är högre än intresseföretagets redovisade värde. Detta innebär att ingen nedskrivning är nödvändig.

Antaganden

Nyttjandevärdet har beräknats utifrån diskonterade kassaflöden som baseras på antaganden om försäljningstillväxt och kostnadsutveckling. Kassaflöden har fastställts med en tillväxttakt motsvarande 2%. Denna tillväxt bygger på rimlig försiktighet och överstiger inte den långsiktiga tillväxten för branschen. En genomsnittlig diskonteringsränta om 5,4% före skatt användes vid beräkning av nyttjandevärdet. Med de antaganden som beskrivs ovan överstiger återvinningsvärdet det redovisade värdet för alla kassagenererande enheter.

Känslighetsanalys

I samband med nedskrivningstestet har känslighetsanalyser gjorts på förändringar i estimerad tillväxt och diskonteringsräntor. Känslighetsanalyserna indikerade att en ökning av den genomsnittliga diskonteringsräntan före skatt med 0,2% eller en minskning av tillväxttakten med 0,5% skulle leda till en nedskrivning.

2023072104915

Specifikation av koncernens innehav av andelar i joint ventures

Bolag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Andel i %	Andel av eget kapital
Upplands Bro Brogårds etapp 2	559175-4915	Stockholm	500	50	94
A Place 2 A/S	39754134	Charlottenlund	5 000	50	22
Gamlebro AB	556791-3990	Norrköping	500	50	11
Byggrätt Norr AB	559207-4859	Skellefteå	94	19	0
Österåkerporten AB	559175-4907	Stockholm	500	50	26
Totalt					**154**

2022 Finansiella rapporter

miljoner SEK	Kojamo Oyj	Rosengård Fastighets AB	Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	Kiinteistö OY Hiihtomäentie 14	Övriga
Hyresintäkter	1 148	159	5	6	99
Fastighetskostnader	-378	-76	-4	-8	-44
Driftsnetto	**770**	**83**	**0**	**-2**	**54**
Centrala administrationskostnader	-130	-26	-1	0	-41
Finansnetto	-168	-16	-43	0	-61
Orealiserad värdeförändring	-8 603	-167	-39	6	-509
Skatt	1 621	23	8	-1	44
Resultat	**-6 510**	**-104**	**-75**	**3**	**-513**
Resultatandel	**-1 301**	**-26**	**-38**	**4**	**-256**
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	90 950	1 972	823	159	859
Tillgångar utom förvaltningsfastigheter	3 706	48	210	4	84
Eget kapital	45 392	1 037	188	149	431
Skulder	49 264	982	845	14	512
Redovisat värde för innehavet 2022-12-31	**9 071**	**224**	**94**	**102**	**206**

2021 Finansiella rapporter

miljoner SEK	Rosengård Fastighets AB	Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	Kiinteistö OY Hiihtomäentie 14	Övriga
Hyresintäkter	150	0	3	24
Fastighetskostnader	-108	-1	-1	-23
Driftsnetto	**43**	**-1**	**1**	**1**
Centrala administrationskostnader	0	-2	0	0
Finansnetto	-10	-25	0	-7
Orealiserad värdeförändring	385	44	23	471
Skatt	-87	-8	-6	0
Resultat	**330**	**10**	**19**	**464**
Resultatandel	**83**	**5**	**9**	**232**
Balansräkning				
Förvaltningsfastigheter	2 086	748	99	1 760
Tillgångar utom förvaltningsfastigheter	44	106	0	63
Eget kapital	1 117	234	86	495
Skulder	1 012	620	13	1 326
Redovisat värde för innehavet 2021-12-31	**250**	**117**	**86**	**286**

3.5 Övriga finansiella anläggningstillgångar

miljoner SEK	31 december 2022	31 december 2021
Ingående anskaffningsvärde	2 431	895
Lämnade lån för fastigheter under uppförande	1 741	1 403
Lämnade lån till intressebolag	104	133
Aktierelaterade värdepapper	88	–
Nedskrivning av lån till intressebolag och joint ventures	-78	–
Återbetalning lån	-582	–
Utgående anskaffningsvärde	**3 703**	**2 431**

2023072104916

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 2022	31 december 2021
Ingående anskaffningsvärde	846	1 292
Investeringar	15	62
Valutaförändring	27	85
Omklassificering till anläggningstillgångar	–	-127
Avyttring av exploateringsfastigheter	–	-464
Värdeförändring[1]	-315	-2
Utgående anskaffningsvärde	**573**	**846**

1 *Värdeförändring på exploateringsfastigheter i Koncernens rapport över totalresultat om 402 miljoner SEK, inkluderar även en returgaranti från Fredensborg om 717 miljoner SEK (0).*

2018 sålde Fredensborg AS det norska bostadsbeståndet till Heimstaden Bostad. Som en del av det kommersiella avtalet mellan parterna garanterade Fredensborg AS att utvecklingsprojekten skulle ge en årlig avkastning på eget kapital om minst 7,5% fram till april 2025. Garantin avräknas löpande kontant för genomförda projekt som inte genererar en avkastning över miniminivån, det totala garantiansvaret ska regleras kontant i slutet av garantiperioden, med eventuell efterföljande avräkning för projekt som har påbörjats men inte avslutats vid den tidpunkten.

Avkastningsgarantin återspeglas inte i tabellen ovan. Balansen per den 31 december 2022 redovisas under Övriga omsättningstillgångar.

4.2 Hyres- och kundfordringar

Redovisningsprinciper
Heimstaden Bostad innehar kundfordringarna med målet att samla in de avtalsenliga kassaflödena. Kundfordringar redovisas initialt till transaktionspris och värderas därefter till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden, 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. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade hyres- och kundfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar medel för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Heimstaden Bostads kunder har likartade riskprofiler och därav bedöms kreditrisken initialt kollektivt. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Heimstaden Bostad skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats. För mer information se not 6.1.

miljoner SEK	31 december 2022	31 december 2021
Hyresfordringar	359	179
Summa hyres- och kundfordringar	**359**	**179**

Åldersfördelning av hyres- och kundfordringar

miljoner SEK	31 december 2022	31 december 2021
–30 dagar	250	137
31–60 dagar	21	9
61–90 dagar	12	5
91 dagar–	133	75
Totalt	**415**	**226**
Kreditförlustreserv	-56	-47
Hyres- och kundfordringar, netto	**359**	**179**

2023072104917

Kreditförlustreserv

miljoner SEK	31 december 2022	31 december 2021
Ingående balans	**-47**	**-16**
Avsättningar gjorda under året	-95	-55
Avsättningar som använts under året	39	12
Outnyttjade avsättningar har återförts under året	47	11
Utgående balans	**-56**	**-47**

4.3 Övriga kortfristiga fordringar

miljoner SEK	31 december 2022	31 december 2021
Skattefordringar	234	131
Handpenning vid förvärv	315	313
Förutbetald försäkringspremie	34	45
Förutbetalda räntekostnader	427	311
Fodringar vid försäljning av dotterbolag	3 937	–
Övriga poster	1 336	1 202
Totalt	**6 283**	**2 002**

4.4 Likvida medel

I likvida medel ingår främst banktillgodohavanden. Förändring av likvida medel framgår av kassaflödesanalysen.

Det finns outnyttjade kreditavtal om 19 847 miljoner SEK (24 474) som inte är inkluderade i likvida medel.

4.5 Övriga justeringar i kassaflödesanalys

miljoner SEK	2022	2021
Avskrivningar	50	4
Hyresförluster	74	38
Valutakursdifferens	6 578	-76
Övriga finansiella poster	182	–
Andel av vinst i intresseföretag och joint ventures	1 617	-905
Totalt	**8 501**	**-939**

20230721049I8

5. Eget kapital

Vid räkenskapsårets utgång finns 12 563 147 st stamaktier (9 725 321), 200 st preferensaktier (200) av serie A, 45 872 521 st preferensaktier (35 205 992) av serie B och 514 421 st preferensaktier (327 379) av serie C. Röstvärdet för en stamaktie uppgår till 1/2-del och röstvärdet för en preferensaktie av serie A och B uppgår till 1/10-del och röstvärdet för en preferensaktie av serie C uppgår till 1/1.

Händelse	Aktieslag	Datum för registrering	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Förändring aktiekapital	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
Ingående balans 2021-01-01				**26 895 437**		**42 546 466**	**1,58**
Nyemission	Stam, Pref B	2021-01-12	1 671 996	28 567 433	2 644 927	45 191 393	1,58
Nyemission	Stam, Pref B	2021-03-18	3 721 074	32 288 507	5 886 359	51 077 753	1,58
Nyemission	Stam, Pref B, Pref C	2021-11-17	12 637 892	44 926 399	19 991 855	71 069 608	1,58
Nyemission	Stam, Pref B, Pref C	2021-12-15	332 493	45 258 892	525 970	71 595 578	1,58
Utgående balans 2021-12-31				**45 258 892**		**71 595 578**	**1,58**
Ingående balans 2022-01-01				**45 258 892**		**71 595 578**	**1,58**
Nyemission	Stam, Pref B	2022-03-29	9 671 291	54 930 183	15 298 995	86 894 573	1,58
Nyemission	Stam, Pref B, Pref C	2022-07-25	3 554 262	58 484 445	5 622 480	92 517 053	1,58
Nyemission	Stam, Pref B, Pref C	2022-12-21	465 844	58 950 289	736 918	93 253 971	1,58
Utgående balans 2022-12-31				**58 950 289**		**93 253 971**	**1,58**

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är tillskjutet av ägarna samt överkurs vid emissioner av stamaktier och preferensaktier.

Under 2022 har 30 991 miljoner SEK tagits in i eget kapital från befintliga aktieägare. 7 225 miljoner SEK och 410 miljoner SEK användes för att köpa tillbaka utestående hybridobligationer respektive obligationer. 23 356 miljoner SEK i utdelning har kvittats mot teckningskursen i emissionen.

Hybridobligationer

I slutet av året hade Heimstaden Bostad totalt utestående hybridobligationer uppgående till 24,3 (33,7) miljarder SEK. Hybridobligationerna har en evig löptid med en rörlig kupongränta. Heimstaden Bostad har möjlighet att lösa in utestående hybridobligationer fr.o.m. första möjliga inlösendag som infaller 5 år efter emissionsdagen. Se Not 6.3 för mer information.

Vid första redovisningstillfället klassificerades hybridobligationerna som ett egetkapitalinstrument. Klassificeringen baseras på att det inte finns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlägga kontanter eller annan finansiell tillgång. Det finns inte heller några andra omständigheter som indikerar att avtalet kommer att regleras i kontanter eller annan finansiell tillgång. Heimstaden Bostad har rätt att skjuta upp utbetalningar avseende ränta på obestämd tid såtillvida hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid och hybridobligationen är efterställd samtliga andra fordringsägare.

Under 2022 köpte Heimstaden Bostad tillbaka hybridobligationer, helt finansierade med eget kapital från befintliga aktieägare. Återköpet av hybridobligationer inkluderade 9,3 miljarder SEK i utestående hybridobligationer, vilket gav en genomsnittlig rabatt på 25,9% och resulterade i en vinst på 1,7 miljarder SEK, netto efter 0,5 miljarder SEK i skatt, redovisad i balanserade vinstmedel.

Valutaomräkningsreserv

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.

För utlåning till dotterbolag som bedömts uppfylla IAS 21 paragraf 15 och 32 för utökad nettoinvestering i utländskt dotterbolag, har omräkningseffekt för utlåning i utländska valuta påverkat övrigt totalresultat med 6 266 miljoner SEK per utgången av 2022.

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 Heimstaden Bostad. 2022 investerade Allianz Real Estate i Heimstaden Bostads portfölj i Sverige och dess fastigheter köpta av Akelius 2021. Partnerskapet utökades i slutet av året genom att bilda ett nytt partnerskapsbolag bestående av Allianz tyska bostadsfastighetsportfölj.

Minoritetens andel av periodens resultat

miljoner SEK	2022	2021
Periodens totalresultat	-216	5

Specifikation övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat är relaterat till omräkningsdifferenser i utländsk valuta som kan omklassificeras till resultat under efterföljande perioder.

miljoner SEK Land	Valutakod	2022	2021
Tjeckien	CZK	2 250	1 179
Danmark	DKK	2 974	506
Nederländerna, Tyskland och Finland	EUR	7 471	660
Norge	NOK	734	1 264
Polen	PLN	207	6
Storbritannien	GBP	67	14
Totalt		**13 703**	**3 627**

20230721049I9

6. Kapitalstruktur och finansiella poster

6.1 Finansiella instrument

Redovisningsprinciper

Finansiella tillgångar
Koncernens finansiella tillgångar omfattar kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, finansiella derivatinstrument och aktier som är föremål för allmän handel.

Klassificeringen vid första redovisningen beror på den finansiella tillgångens avtalsenliga kassaflödesegenskaper och Heimstaden Bostads affärsmodell för hantering av dem. Med undantag för kundfordringar som inte innehåller någon betydande finansieringskomponent mäter Heimstaden Bostad initialt en finansiell tillgång till verkligt värde.

För att en finansiell tillgång ska klassificeras och värderas till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat, måste den ge upphov till kassaflöden som är "enbart betalningar av kapital och ränta" (Solely Payments of Principal and Interest – SPPI) på det utestående huvudbeloppet. Denna bedömning kallas SPPI-testet och utförs på instrumentnivå. Finansiella tillgångar med kassaflöden som inte kan klassificeras som SPPI, klassificeras och värderas till verkligt värde via resultaträkningen, oavsett affärsmodell. Heimstaden Bostads affärsmodell för hantering av finansiella tillgångar avser hur den hanterar sina finansiella tillgångar för att generera kassaflöden. Affärsmodellen avgör om kassaflöden kommer att bero på insamling av avtalsenliga kassaflöden, försäljning av finansiella tillgångar eller båda. Finansiella tillgångar, klassificerade och värderade till upplupet anskaffningsvärde, hålls inom en affärsmodell med målet att inneha finansiella tillgångar för att samla upp avtalsenliga kassaflöden.

För efterföljande värdering klassificeras Heimstaden Bostads finansiella tillgångar i två kategorier:
- Finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen (derivatinstrument osv.)
- Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde (hyra och andra kundfordringar, övriga fordringar samt kontanter och kortfristiga insättningar)

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas i rapporten över finansiell ställning till verkligt värde med nettoförändringar i verkligt värde redovisade i resultaträkningen. Denna kategori inkluderar noterade aktier och derivatinstrument, som beskrivs närmare nedan.

För efterföljande värdering redovisar Heimstaden Bostad finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde om båda följande villkor är uppfyllda:
- Den finansiella tillgången hålls inom en affärsmodell med målet att hålla finansiella tillgångar för att samla upp avtalsenliga kassaflöden, och
- De avtalsmässiga villkoren för den finansiella tillgången ger vid de angivna datumen upphov till kassaflöden som enbart avser betalning av kapital och ränta på utestående kapitalbelopp

Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde värderas därefter enligt effektivräntemetoden och är föremål för nedskrivning, med undantag för finansiella tillgångar som inte innehåller en väsentlig finansieringskomponent. Vinster och förluster redovisas i resultaträkningen när tillgången tas bort, modifieras eller skrivs ned. Hyra och andra kundfordringar, övriga fordringar, kontanter och kortfristiga insättningar uppfyller dessa villkor och mäts därefter till upplupet anskaffningsvärde. En finansiell tillgång tas bort främst när rättigheterna att ta emot kassaflöden från tillgången har upphört att gälla eller när Heimstaden Bostad har överfört sina rättigheter att ta emot kassaflöden från tillgången, och Heimstaden Bostad antingen har överfört väsentligen alla risker och fördelar med tillgången, eller varken har överfört eller behållit väsentligen alla risker och fördelar med tillgången men däremot har överfört kontrollen över tillgången.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Heimstaden Bostad redovisar en avsättning för förväntade kreditförluster för alla skuldinstrument utom de som hålls till verkligt värde via resultaträkningen.

Förväntade kreditförluster baseras på skillnaden mellan de avtalsenliga kassaflödena som förfaller i enlighet med avtalet och alla de kassaflöden som Heimstaden Bostad förväntar sig att få, diskonterade till en approximation av den ursprungliga effektiva räntan. De förväntade kassaflödena kommer att inkludera kassaflöden från försäljning av innehav av säkerheter eller andra kreditförbättringar som är integrerade i avtalsvillkoren. Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Övriga fordringar och tillgångar som inte omfattas av den förenklade metoden (se not 4.2 Hyra och kundfordringar), skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden, utgörs av likvida medel, fordringar på intressebolag, andra långfristiga fordringar samt övriga fordringar.

Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Bedömning av huruvida det föreligger en väsentlig ökning av kreditrisk per balansdagen för någon fordran eller tillgång baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

Heimstaden Bostad värderar att en finansiell tillgång har nedskrivningsbehov när avtalsenliga betalningar är förfallna 90 dagar. En finansiell tillgång kan i vissa fall betraktas som försumbar när intern eller extern information indikerar att Heimstaden Bostad sannolikt inte kommer att få de utestående avtalsbeloppen fullt ut, innan hänsyn tas till kreditförbättringar som innehas av Heimstaden Bostad. En finansiell tillgång skrivs av när det inte finns någon rimlig förväntan att återvinna de avtalsenliga kassaflödena.

Finansiella skulder
Heimstaden Bostads finansiella skulder består av räntebärande lån och upplåning, företagsobligationer, leasingskulder, derivatinstrument samt leverantörs- och övriga skulder. Det främsta syftet med dessa finansiella skulder är att finansiera koncernens verksamhet. Alla finansiella skulder redovisas initialt till verkligt värde netto efter direkt hänförbara transaktionskostnader, med undantag för derivatinstrument. Vid efterföljande värdering värderas alla finansiella skulder därefter till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden, med undantag för derivatinstrument. Vinster och förluster redovisas i resultaträkningen när skulder tas bort från redovisningen samt genom effektiv ränteavskrivningsprocess. Upplupet anskaffningsvärde beräknas genom att ta hänsyn till eventuell rabatt eller premie vid förvärv samt avgifter eller kostnader som är en integrerad del av den effektiva räntan. Den effektiva ränteavskrivningen ingår som finansieringskostnad i resultaträkningen.

En finansiell skuld tas bort från bokföringen när förpliktelsen enligt skulden uppfylls eller upphävs eller upphör att gälla. 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 eller modifiering som borttagande av den ursprungliga skulden och redovisning av en ny skuld. Skillnaden i respektive redovisat värde redovisas i resultaträkningen.

Finansiella derivatinstrument
Heimstaden Bostad tillämpar inte säkringsredovisning i enlighet med IFRS 9. Derivatinstrument klassificeras som finansiella tillgångar eller skulder till verkligt värde via resultaträkningen. Derivatinstrument består huvudsakligen av ränteswappar, valu-

20230721049 20

taterminskontrakt för ekonomiska säkringsändamål och forward purchase-kontrakt avseende förvaltningsfastigheter som innehas i aktiebolag. Redovisning av derivatinstrumenten sker när de ekonomiska säkringsavtalen ingås. De värderas initialt och därefter till verkligt värde. Transaktionskostnader ingår direkt i finansieringskostnader. Vinster eller förluster på derivat redovisas i resultaträkningen i vinst/förlust, netto från värdering av finansiella instrument till verkligt värde via resultaträkningen. När forward purchase-kontrakt avseende förvaltningsfastigheter som innehas i aktiebolag regleras och bolaget tar kontroll över det nya dotterbolaget, överförs forward purchase-kontraktets verkliga värde till förvaltningsfastighetens verkliga värde.

Bolaget redovisar framtida köpeavtal av förvaltningsfastigheter som innehas i aktiebolag som ett finansiellt instrument enligt IFRS 9 till verkligt värde via resultaträkningen, där förvaltningsfastighetsvärderingen också är den underliggande faktorn vid värdering av forward purchase-kontrakt enligt det särskilda antagande den är byggd och uthyrd. 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 för närvarande finns en verkställande laglig rätt att kvitta de redovisade beloppen och det finns en avsikt att avveckla nettobasis – att realisera tillgångarna och reglera skulderna samtidigt.

Värdering till verkligt värde av finansiella instrument

Nedan följer en jämförelse av redovisade värden och verkliga värden på finansiella tillgångar och finansiella skulder:

	31 december 2022		31 december 2021	
miljoner SEK	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Verkligt värde	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Finansiella derivatinstrument	1 481	1 481	440	440
Börsnoterade aktieinvesteringar	–	–	5 765	5 765
Finansiella anläggningstillgångar	3 703	3 703	2 431	2 431
Kundfordringar	359	359	179	179
Övriga finansiella fordringar	4 867	4 867	1 469	1 469
Likvida medel	9 385	9 385	19 508	19 508
Totalt	**19 796**	**19 796**	**29 791**	**29 791**
Finansiella skulder				
Finansiella derivatinstrument	127	127	6	6
Långfristiga räntebärande skulder	171 119	155 011	134 895	135 229
Kortfristiga räntebärande skulder	11 572	11 572	23 485	23 485
Leasingskulder	1 416	1 416	734	734
Leverantörsskulder	833	833	566	566
Övriga skulder	3 008	3 008	4 411	4 411
Totalt	**188 074**	**171 965**	**164 096**	**164 431**

Följande tabell ger värderingshierarkin för verkligt värde för koncernens finansiella tillgångar och finansiella skulder:

2022-12-31

		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 värderat till verkligt värde:	**1 481**	**–**	**1 281**	**200**
Finansiella derivatinstrument				
Valutaswappar	163	–	163	–
Ränteswappar	1 118	–	1 118	–
Forward purchase-kontrakt	200	–	-	200
Finansiella skulder värderat till verkligt värde:	**-127**	**–**	**-127**	**–**
Derivata finansiella skulder				
Ränteswappar	-127	–	-127	–

Inga förändringar gjordes av koncernens värderingsmetoder och -tekniker, samt av den input som har tillämpats i värderingarna till verkligt värde under perioden. Under 2022 omklassificerades bolagets innehav i börsnoterade aktieinvesteringar till intressebolag. Vid denna klassificering var värdeförändringen av noterade aktieinvesteringar -2 208 miljoner SEK. Detta redovisas under övriga finansiella poster i resultaträkningen. För mer information av omklassificeringen, se not 3.4. Inga överföringar gjordes av värderingar till verkligt värde mellan nivå 1 och nivå 2 under 2022, och inga värderingar till verkligt värde överfördes till eller från nivå 3 under 2022.

2021-12-31

		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 värderat till verkligt värde:	**6 401**	**5 765**	**165**	**471**
Finansiella derivatinstrument				
Valutaswappar	165	–	165	–
Forward purchase-kontrakt	471	–	–	471
Börsnoterade aktieinvesteringar	5 765	5 765	–	–
Finansiella skulder värderat till verkligt värde:	**-202**	**–**	**-202**	**–**
Derivata finansiella skulder				
Valutaswappar	-173	–	-173	–
Ränteswappar	-28	–	-28	–

20230721049 21

Verkligt värde-hierarki
Samtliga finansiella instrument för vilka verkligt värde redovisas eller lämnas kategoriseras enligt verkligt värde-hierarkin, baserat på den lägsta nivån av input som är väsentlig för värderingen av verkligt värde som helhet, enligt följande:

Nivå 1 — Noterade (icke-justerade) marknadspriser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder
Nivå 2 — Värderingstekniker för vilka den lägsta nivån för input som är väsentlig för värderingen till verkligt värde är direkt eller indirekt observerbar
Nivå 3 — Värderingstekniker för vilka den lägsta nivån för input som är väsentlig för värderingen till verkligt värde är icke observerbar

För tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde på återkommande basis fastställer koncernen om det har förekommit överföringar mellan nivåerna i hierarkin, genom att göra en ny bedömning av kategoriseringen (baserat på den lägsta nivån av input som är väsentlig för värderingen till verkligt värde som helhet) i slutet av varje rapportperiod. Inga förändringar gjordes av koncernens värderingsmetoder och -tekniker, samt av den input som har tillämpats i värderingarna till verkligt värde under perioden. För mer information om verkligt värde-hierarkin, se not 3.1

Förfall, räntederivat

		31 december 2022			31 december 2021		
miljoner SEK	Typ	Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta, %[1]	Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta, %[1]
Förfall, år							
Inom 1 år från balansdagen	Betalar fast	21 961	48	0,76	5 314	15	0,15
Inom 1–5 år från balansdagen	Betalar fast	16 028	35	0,74	28 845	81	0,12
Senare än 5 år från balansdagen	Betalar fast	7 753	17	2,88	1 542	4	0,10
Summa räntederivat		**45 742**	**100**	**1,11**	**35 701**	**100**	**0,12**

[1] *Räntan indikerar den avtalade genomsnittliga räntan i kontrakten. En negativ ränta indikerar att vi tar emot fast ränta.*

Förfall, valutaswappar

		31 december 2022			31 december 2021		
miljoner SEK	Typ	Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta, %[1]	Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta, %[1]
Inom 1 år från balansdagen	Betalar rörlig	5 624	100	4,96	–	–	–
Inom 1–5 år från balansdagen	Betalar rörlig	–	–	–	5 624	100	2,36
Senare än 5 år från balansdagen	Betalar rörlig	–	–	–	–	–	–
Summa basswappar		**5 624**	**100**	**4,96**	**5 624**	**100**	**2,36**

[1] *Räntan indikerar den rörliga avtalade räntan på balansdagen.*

6.2 Finansiella risker

Rysslands invasion av Ukraina den 24 februari 2022 har haft stor inverkan på Europas ekonomi och geopolitiska klimat och kan komma att påverka koncernen. Osäkerheten i den globala ekonomin har ökat. Kriget har bland annat lett till högre priser på råvaror, el och bränsle, vilket återigen har lett till rekordhög inflation i de länder Heimstaden Bostad verkar i. Heimstaden Bostad har ingen närvaro i Ukraina men kan komma att drabbas av högre kostnader i dess operativa länder som en konsekvens av det geopolitiska klimatet. Detta har i sin tur lett till höjda marknadsräntor och tvingat centralbanker att höja styrräntorna. Den försämrade räntemiljön påverkar Heimstaden Bostads finansieringskostnader och kan fortsätta att påverka tillgångsvärdena negativt. Detta kan leda till att Heimstaden Bostads finansieringskostnader ökar genom högre basräntor och potentiellt högre marginaler. Det har också påverkat likviditeten och tillgängligheten av marknadsfinansiering med offentliga lån och Heimstaden Bostad ökar sitt fokus på säker utlåning som svar.

Refinansieringsrisk
För att minimera refinansieringsrisken använder bolaget olika pålitliga finansieringskällor med en diversifierad förfallostruktur. Bolagets finanspolicy anger nivån på nyckeltal samt en lägsta genomsnittlig löptid på lån i skuldportföljen på 4 år. För att minska refinansieringsrisken upprätthåller bolaget även betydande likviditetsreserver och icke utnyttjade kreditåtaganden.

Likviditetsetsrisk
Likviditetsrisken är risken att Heimstaden Bostad inte kan fullgöra sina finansiella eller operativa förpliktelser, eller att koncernen inte kan betala för förvärv, investeringar eller andra signerade förpliktelser. För att minska denna risk har Heimstaden outnyttjade krediter hos banker som uppgick till 19 847 miljoner SEK, en finanspolicy som anger att det aldrig kan vara mer än 25% av skulder som förfaller under året, samt en policy som föreskriver att den beräknade likviditetskvoten alltid ska överstiga 125%.

Tabellen nedan sammanfattar förfalloprofilen för koncernens finansiella skulder baserat på avtalsenliga odiskonterade betalningar (inklusive räntebetalningar):

Förfallostruktur 2022-12-31, miljoner SEK	0–1 år	1–5 år	>5 år
Räntebärande skulder[1]	14 583	100 328	100 895
Leasingskulder	84	120	1 369
Leverantörsskulder	833	–	–
Övriga skulder	5 766	–	–
Summa	**21 266**	**100 448**	**102 264**

Förfallostruktur 2021-12-31, miljoner SEK	0–1 år	1–5 år	>5 år
Räntebärande skulder[1]	22 866	64 980	89 379
Leasingskulder	62	100	476
Leverantörsskulder	566	–	–
Övriga skulder	6 274	–	–
Summa	**29 768**	**65 080**	**89 855**

[1] *Varav räntebärande skulder exklusive räntekostnader uppgår till 183 250 miljoner SEK (158 933).*

2023072104922

Finansiella åtaganden
Heimstaden Bostads låneavtal omfattar finansiella villkor. Om bolaget bryter mot något av villkoren i låneavtalen skulle det kunna leda till att lånet sägs upp, krav på omedelbar återbetalning eller att aktuell långivare gör anspråk på de säkerställda tillgångarna. Bolagets finanspolicy anger nivåer på viktiga krediter för att säkerställa att inga brott mot villkoren uppkommer. Regelbundna interna och externa revisioner säkerställer korrekt rapportering och information. Det har inte skett några brott mot de finansiella kovenaterna för några räntebärande lån och upplåning under den aktuella perioden.

Kreditrisk
Om motparterna inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot bolaget, eller om ett stort antal hyresgäster inte betalar hyran, skulle det leda till försämrad likviditet och förluster. För att minska den risken bedömer bolaget regelbundet motparternas kreditvärdighet. För de flesta hyreskontrakt betalas hyran i förväg och kreditrisken reduceras ytterligare genom att ha en stor och diversifierad kundbas.

Ränterisk
Stigande räntor kan öka finansieringskostnaderna, vilket påverkar lönsamheten på ett negativt sätt. För att minska den risken har bolaget en finanspolicy enligt vilken minst 75% av den totala låneportföljen bör vara till fast ränta. Det hanteras genom lån med fast ränta, fastränteobligationer och ränteswappar.

Valutarisk
Bolaget äger tillgångar i andra valutor än rapporteringsvalutan, vilket leder till en risk för negativ påverkan på kassaflöden eller tillgångsvärden vid fluktuerande valutakurser. Bolaget använder matchande finansiering, som syftar till att matcha kassaflöden samt fluktuationer i tillgångs- och skuldvärde.

Värdeförändringar – derivat
Värdet på valutaderivat kan påverkas av förändringar i baskurser eller valutakurser. Bolagets finanspolicy anger att enbart omsättbara derivatinstrument, för vilka noterade priser kan inhämtas, får användas för säkringsstrategier. Bolaget följer också kontinuerligt marknadsrörelser och erhåller externa och interna derivatvärderingar.

Räntekänslighet
Följande tabell inkluderar känsligheten vid en förändring av räntesatserna på den del av lån och upplåning som påverkas. Med alla andra variabler konstanta påverkas koncernens resultat före skatt genom påverkan på lån med rörlig ränta enligt följande:

Räntekostnader

2022 miljoner SEK	Ökning/minskning i baspunkter	Effekt på resultat före skatt (+)	Effekt på resultat före skatt (-)
	1%	445	-501
	2%	850	-1 001

2021 miljoner SEK	Ökning/minskning i baspunkter	Effekt på resultat före skatt (+)	Effekt på resultat före skatt (-)
	1%	427	-526
	2%	1 042	-1 267

Valutakänslighet
Följande tabell inkluderar känsligheten vid en förändring av de utländska valutakursema på icke säkerställda obligationer. Med alla andra variabler konstanta påverkas koncernens resultat före skatt genom påverkan av förändringar på utländska valutakurser enligt följande:

2022 miljoner	Ökning/minskning i utländsk valutakurs	Effekt på resultat före skatt (+)	Effekt på resultat före skatt (-)
EUR	10%	765	-765
NOK	10%	310	-310

2021 miljoner	Ökning/minskning i utländsk valutakurs	Effekt på resultat före skatt (+)	Effekt på resultat före skatt (-)
EUR	10%	600	-600
NOK	10%	310	-310

6.3 Räntebärande skulder

	2022				2021			
miljoner SEK	Räntebärande skulder	Säkerställda lån, %	Andel, %	Outnyttjat kreditlöfte	Räntebärande skulder	Säkerställda lån, %	Andel, %	Outnyttjat kreditlöfte
Obligationer	91 779	0	50	–	75 282	0	47	–
Realkreditlån	37 760	100	21	–	34 599	100	22	–
Banklån	53 711	98	29	19 847	49 052	62	31	24 474
Totalt	**183 250**	**37**	**100**	**19 847**	**158 933**	**41**	**100**	**24 474**
Förutbetalda kostnader	-559				-553			
Summa inkl. förutbetalda kostnader	**182 691**				**158 380**			

Räntebärande skulder fördelat på olika valutor

	2022		2021	
Valuta	Miljoner SEK	Lokala valutor	Miljoner SEK	Lokala valutor
SEK	33 459	33 459	22 143	22 143
NOK	3 826	3 600	3 694	3 600
EUR	110 840	9 933	101 254	9 878
DKK	35 125	23 385	31 842	23 103
Totalt	**183 250**		**158 933**	
Förutbetalda kostnader	-559		-553	
Summa inkl. förutbetalda kostnader	**182 691**		**158 380**	

20230721049 23

Noterade obligationer

Nominellt värde (miljoner)	Valuta	Verkligt värde[1]	Förfallodatum	Kredit-betyg	Årlig kupong	Identifieringsnummer	Börs
Räntebärande skulder							
500	NOK	495	2024-06-07	BBB	RÖRLIG 5,800%	NO0010838899	Oslo Børs
450	EUR	438	2023-09-05	BBB	FAST 2,125%	XS1958655745	Euronext Dublin
500	EUR	418	2026-01-21	BBB	FAST 1,125%	XS2105772201	Euronext Dublin
50	EUR	30	2035-05-04	BBB	FAST 2,800%	XS2168047087	Euronext Dublin
50	EUR	31	2035-05-04	N/A	FAST 2,800%	XS2161838276	Euronext Dublin
700	EUR	563	2027-03-03	BBB	FAST 1,375%	XS2225207468	Euronext Dublin
800	SEK	772	2025-02-25	N/A	RÖRLIG 3,653%	XS2259800121	Euronext Dublin
400	SEK	360	2025-02-25	N/A	FAST 1,368%	XS2259781230	Euronext Dublin
400	NOK	361	2025-02-25	N/A	FAST 2,019%	NO0010906951	Oslo Børs
400	NOK	381	2025-02-25	N/A	RÖRLIG 4,830%	NO0010906944	Oslo Børs
750	SEK	713	2025-04-07	N/A	RÖRLIG 2,471%	XS2327990649	Euronext Dublin
500	SEK	486	2024-04-08	N/A	RÖRLIG 2,388%	XS2327839580	Euronext Dublin
200	NOK	194	2024-04-22	N/A	RÖRLIG 4,110%	NO0010976319	Oslo Børs
1 250	NOK	1 135	2026-04-22	N/A	RÖRLIG 4,310%	NO0010976327	Oslo Børs
350	NOK	313	2028-04-24	N/A	RÖRLIG 4,510%	NO0010976335	Oslo Børs
750	EUR	503	2029-09-06	BBB	FAST 0,750%	XS2384269366	Euronext Dublin
1 250	EUR	1 107	2024-10-13	BBB	FAST 0,250%	XS2397239000	Euronext Dublin
750	EUR	563	2028-04-13	BBB	FAST 1,000%	XS2397252102	Euronext Dublin
750	EUR	478	2031-10-13	BBB	FAST 1,625%	XS2397252011	Euronext Dublin
1 050	SEK	1 030	2023-11-23	N/A	RÖRLIG 2,937%	XS2412109105	Euronext Dublin
2 800	SEK	2 675	2023-11-23	N/A	FAST 0,933%	XS2412106002	Euronext Dublin
1 000	SEK	904	2026-11-23	N/A	RÖRLIG 3,437%	XS2412106853	Euronext Dublin
850	SEK	804	2024-01-22	N/A	FAST 0,875%	XS2420346517	Euronext Dublin
700	EUR	594	2025-07-24	BBB	FAST 0,625%	XS2435603571	Euronext Dublin
500	EUR	375	2028-07-24	BBB	FAST 1,375%	XS2435611244	Euronext Dublin
700	EUR	667	2024-01-19	BBB	RÖRLIG 2,800%	XS2430702873	Euronext Dublin
500	SEK	454	2027-02-22	N/A	RÖRLIG 3,739%	XS2447755351	Euronext Dublin
500	EUR	501	2023-01-12	N/A	RÖRLIG 0,052%	XS2284258345	Euronext Dublin
Hybridobligationer[2]							
800	EUR	592	2024-11-19	BB+	VARIABEL 3,248%	XS2010037765	Euronext Dublin
500	EUR	288	2024-11-19	BB+	VARIABEL 3,375%	XS2125121769	Euronext Dublin
800	EUR	432	2027-02-01	BB+	VARIABEL 2,625%	XS2294155739	Euronext Dublin
600	EUR	344	2027-10-29	BB+	VARIABEL 3,000%	XS2357357768	Euronext Dublin
600	EUR	324	2026-10-13	BB+	VARIABEL 3,265%	XS2397251807	Euronext Dublin

[1] Baserat på värdering enligt noterade marknadspriser per balansdagen.
[2] Hybridobligationer klassificeras som eget kapital i balansräkningen. Förfallodatum avser första möjliga inlösendag

Förfallostruktur räntebärande skulder

	Genomsnittlig kapitalbindning 2022-12-31					
miljoner SEK	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel, %	Kreditlöften	Andel, %
Låneförfall, år						
Inom 1 år från balansdagen	1 307	9 600	10 906	6	3 738	19
Inom 1–5 år från balansdagen	39 233	50 673	89 906	49	11 278	57
Senare än 5 år från balansdagen	49 631	32 807	82 438	45	4 830	24
Totalt	**90 171**	**93 079**	**183 250**	**100**	**19 847**	**100**

	Genomsnittlig kapitalbindning 2021-12-31					
miljoner SEK	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel, %	Kreditlöften	Andel, %
Låneförfall, år						
Inom 1 år från balansdagen	131	22 641	22 772	14	1 400	6
Inom 1–5 år från balansdagen	15 612	38 298	53 910	34	22 971	94
Senare än 5 år från balansdagen	49 329	32 922	82 251	52	102	0
Totalt	**65 072**	**93 861**	**158 933**	**100**	**24 474**	**100**

	Räntebindning 2022-12-31				
miljoner SEK	Säkerställda lån	Ej säkerställda lån	Total upplåning	Snittränta, % inkl marginal	Andel, %
Ränteförfall, år					
Inom 1 år från balansdagen	64 185	25 131	89 316	2,69	49
Inom 1–5 år från balansdagen	12 576	36 813	49 389	0,97	27
Senare än 5 år från balansdagen	13 410	31 135	44 545	1,41	24
Totalt	**90 171**	**93 079**	**183 250**	**1,92**	**100**

	Räntebindning 2021-12-31				
miljoner SEK	Säkerställda lån	Ej säkerställda lån	Total upplåning	Snittränta, % inkl marginal	Andel, %
Ränteförfall, år					
Inom 1 år från balansdagen	43 189	60 250	103 438	0,91	65
Inom 1–5 år från balansdagen	11 877	18 236	30 113	0,91	19
Senare än 5 år från balansdagen	10 007	15 375	25 382	1,14	16
Totalt	**65 072**	**93 861**	**158 933**	**0,95**	**100**

Genomsnittlig återstående räntebindningstid i låneportföljen inkl. derivat per 2022-12-31 uppgick till: 3,20 år (2,19)
Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid per 2022-12-31 uppgick till: 8,32 år (8,86)

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

miljoner SEK	Företags-obligationer	Realkreditlån/ banklån	Förutbetalda kostnader	Leasing-skulder	Totalt
Ingående balans 2021-01-01	**30 317**	**40 734**	**-271**	**531**	**71 311**
Amortering låneskuld	-8 070	-8 500	–	-12	-16 582
Nya lån/övertagna skulder i samband med förvärv	52 016	20 778	–	86	72 880
Övertagen skuld i samband med förvärv	–	29 538	–	–	29 538
Valutaeffekt på lån	1 019	1 102	–	119	2 240
Aktivering av skuldemissionskostnader, netto efter avskrivningar	–	–	-282	9	-273
Utgående balans 2021-12-31	**75 282**	**83 652**	**-553**	**733**	**159 114**
Ingående balans 2022-01-01	**75 282**	**83 652**	**-553**	**733**	**159 114**
Amortering låneskuld	-11 115	-29 154	–	-88	-40 358
Nya lån/övertagna skulder i samband med förvärv	21 507	27 150	–	693	49 349
Övertagen skuld i samband med förvärv	–	3 912	–	–	3 912
Valutaeffekt på lån	6 106	5 913	–	69	12 087
Aktivering av skuldemissionskostnader, netto efter avskrivningar	–	–	-6	9	3
Utgående balans 2022-12-31	**91 779**	**91 471**	**-559**	**1 416**	**184 107**

6.4 Kapitalstruktur

Tillgången till långsiktigt kapital är viktigt för att vi ska kunna förvärva, utveckla och förvalta fastighetsportföljen. Bolaget definierar sin kapitalstruktur som summan av koncernens nettoskuld och eget kapital, inklusive hybridkapital och den del som är hänförlig till innehav utan bestämmande inflytande. Förändringar i kapitalstrukturen påverkar verksamhetens finansiella risk och resultatkapacitet, och vi övervakar kapitalstrukturen för att säkerställa att den är i linje med vår finanspolicy.

Finanspolicy

		Policy	2022	2021
Räntetäckningsgrad (ICR), rullande 12 månader, enligt S&P	Multipel	≥ 2,4	2,6	2,9
Nettoskuld / Nettoskuld + Eget kapital, enligt S&P	%	< 55	52,6	52,2
Genomsnittlig löptid för lån	År	≥ 4	8,3	8,9
Löptid för lån, enskilt år	%	≤ 25	18	14
Andel av lån från enskilda långivare	%	≤ 20	8,1	11
Räntesäkringsgrad	%	≥ 75	76,3	77
Likviditetsgrad	%	≥ 1,25	1,49	2,9

20230721049 25

6.5 Leasing

Redovisningsprinciper
Heimstaden Bostad har hyresåtagande för tomträtter, lokaler och fordon. Åtagandet klassificeras som en leasingskuld i balansräkningen, rätten att nyttja den underliggande tillgången under leasingperioden klassificeras som en tillgång. Avskrivning på tillgången redovisas i resultaträkningen. 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 om mer än 5 år. Lokaler och fordon redovisas till diskonterade värden i balansräkningen som en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld. I resultaträkningen skrivs nyttjanderättstillgången av över avtalstiden och betalning som sker till hyresvärd/leasinggivare redovisas dels som amortering på leasingskulden och dels som räntekostnad i resultaträkningen.

Tabellen nedan visar nyttjanderättstillgångarna per kategori:

miljoner SEK	Lokaler	Fordon	Övrigt	Totalt
Ingående balans 2021-01-01	**29**	**2**	**–**	**31**
Kontraktsförändringar	-13	2	–	-11
Avskrivningar	-3	-2	–	-5
Valutaförändring	2	–	–	2
Utgående balans 2021-12-31	**15**	**2**	**–**	**17**
Kontraktsförändringar	157	82	1	240
Avskrivningar	-55	-29	-1	-84
Valutaförändring	7	3	–	10
Utgående balans 2022-12-31	**125**	**58**	**1**	**183**

Nedan anges redovisade värden för leasingskulder (inkluderade under räntebärande lån och skulder) och förändringar under perioden:

miljoner SEK	2022	2021
Per den 1 januari	**733**	**610**
Årets investeringar	693	86
Upplupna räntor	7	5
Betalningar	-88	-12
Omklassificering	2	4
Valutaförändring	69	40
Per den 31 december	**1 416**	**733**
Kortfristiga	84	5
Långfristiga	1 331	728

Följande är beloppen redovisade i resultaträkningen:

miljoner SEK	2022	2021
Avskrivning av nyttjanderättstillgångar	-84	-5
Räntekostnader på leasingskulder	-7	-5
Kostnader avseende kortfristiga leasingavtal (inkluderade i försäljningskostnaden)	2	-2
Kostnader avseende leasing av tillgångar av lågt värde (inkluderade i administrativa kostnader)	1	-2
Totalt belopp redovisat i resultaträkningen	**-87**	**-14**

Den odiskonterade låneskuldens löptid fördelas enligt följande:

miljoner SEK	2022	2021
Inom ett år	99	62
1–5 år	120	100
> 5 år	1 369	476
Totalt	**1 588**	**638**

Koncernens leasingintäkter från operationella leasingavtal redovisas som hyresintäkter i resultaträkningen. För mer information, se not 2.2.

Koncernen hade totala kassaflöden för leasingavtal på 88 miljoner SEK 2022 (12).

20230721049926

7. Övriga skulder

7.1 Uppskjuten skatt

Redovisningsprinciper
Uppskjuten inkomstskatt tillhandahålls i sin helhet enligt balansräkningsmetoden på temporära skillnader som uppstår mellan skattemässiga tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten skatt redovisas dock inte om den härrör från första redovisningstillfället av en tillgång eller skuld i en annan transaktion än ett rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisning eller skattepliktig vinst eller förlust. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt enligt förvärvsmetoden och värderas till verkligt värde. Skillnader i värdering mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder redovisas.

Uppskjuten inkomstskatt fastställs med hjälp av skattesatser som har antagits eller väsentligen antagits vid tidpunkten för rapportperiodens slut och förväntas gälla när den relaterade uppskjutna skattefordran realiseras eller uppskjuten inkomstskatt är fast. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den utsträckning det är troligt att framtida skattepliktiga vinster kommer att finnas tillgängliga mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas. Det redovisade värdet på Heimstaden Bostads förvaltningsfastigheter antas realiseras genom försäljning vid slutet av nyttjandeperioden.

Tillämpad skattesats för kapitalvinst baseras på den skattesats som skulle tillämpas vid direktförsäljning av fastigheten som redovisas i balansräkningen, oavsett om Heimstaden Bostad skulle strukturera försäljningen genom avyttring av dotterbolaget som innehar tillgången, till vilken en annan skatt kan gälla. Den uppskjutna skatten beräknas sedan utifrån respektive temporära skillnader och skattekonsekvenser som uppstår vid återvinning genom försäljning. Uppskjuten inkomstskatt beräknas på temporära skillnader som uppstår vid investeringar i dotterbolag, utom när tidpunkten för återföringen av den temporära skillnaden kontrolleras av Heimstaden Bostad och det är troligt att den temporära skillnaden inte kommer att reverseras inom överskådlig framtid. Uppskjutna skattefordringar och -skulder kvittas när det finns en juridiskt verkställbar rätt att kvitta aktuella skattefordringar mot aktuella skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och -skulderna hänför sig till inkomstskatt som tas ut av samma skattemyndighet och på samma skattepliktiga enhet. Uppskjuten skatt redovisas på efterföljande förändringar av skattepliktiga och temporära skillnader.

Uppskjuten skatt

	2022		2021	
miljoner SEK	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt
Uppskjuten skattefordran underskottsavdrag				
Ingående anskaffningsvärde	-1 085	-236	-667	-147
Årets förändring	-3 949	-746	-418	-89
Utgående anskaffningsvärde	**-5 034**	**-982**	**-1 085**	**-236**
Uppskjuten skatteskuld fastigheter				
Ingående anskaffningsvärde	91 163	21 880	20 923	4 453
Rörelseförvärv	–	–	48 916	12 877
Årets avskrivningar	246	51	187	39
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	-5 436	-1 315	21 217	4 528
Årets återföringar på grund av försäljningar	-156	-32	-79	-17
Företagsförvärv	9 751	2 110	–	–
Utgående anskaffningsvärde	**95 568**	**22 694**	**91 163**	**21 880**
Finansiella derivatinstrument				
Ingående anskaffningsvärde	434	91	-447	-95
Årets förändring	920	190	881	186
Utgående anskaffningsvärde	**1 354**	**281**	**434**	**91**
Övriga temporära skillnader				
Ingående anskaffningsvärde	629	169	–	–
Årets förändring	-1 025	-202	629	169
Utgående anskaffningsvärde	**-396**	**-33**	**629**	**169**
Netto uppskjuten skatt				
Ingående anskaffningsvärde	91 141	21 904	19 809	4 212
Rörelseförvärv	–	–	48 916	12 877
Årets förändring	351	56	22 416	4 815
Utgående anskaffningsvärde	**91 492**	**21 960**	**91 141**	**21 904**

Värderade underskott uppgår till 5 034 miljoner SEK (1 085).

20230721049 27

7.2 Övriga kortfristiga skulder

miljoner SEK	31 december 2022	31 december 2021
Aktuella skatteskulder	603	450
Skatt för fastighetsöverföringar	–	2 414
Skulder hänförliga till fastighetstransaktioner	392	645
Moms byggprojekt	21	–
Övriga kortfristiga skulder	1 991	902
Totalt	**3 008**	**4 411**

7.3 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

miljoner SEK	31 December 2022	31 December 2021
Upplupen ränta	593	176
Förutbetalda hyror	513	560
Upplupna personalkostnader	95	111
Upplupna driftskostnader	751	580
Upplupna administrativa kostnader	51	328
Övriga upplupna kostnader	755	110
Totalt	**2 758**	**1 863**

20230721049 28

8. Övriga upplysningar

8.1 Upplysningar om närstående

Transaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor.

Som närstående definieras:
- Samtliga bolag inom Heimstaden-koncernen
- Styrelseledamöter och företagsledning
- Nära familjemedlemmar till styrelseledamöter eller företagsledning
- Bolag kontrollerade av styrelseledamöter eller företagsledning
- Aktieägare som kontrollerar mer än 10% av aktierna eller rösterna i bolaget

Sammanfattning av transaktioner med närstående
Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 7.

Under 2022 har Heimstaden Bostad köpt förvaltnings- och administrativa tjänster, från Heimstaden AB och dess dotterbolag, uppgående till 1 716 miljoner SEK (1 437).

Under 2022 har Heimstaden Bostad AB förvärvat fastigheter från koncernbolag för 157 miljoner SEK (0).

Under 2022 har Heimstaden Bostad AB erhållit en avkastningsgaranti från Fredensborg uppgåendes till 717 miljoner SEK (0).

Under 2022 erhöll Ivar Tollefsen och hans familj totalt 12 miljoner SEK för markhyra (15).

Under maj 2022 såldes förvaltningsbolagen med tidigare anställda vid Akelius och Residomo i Sverige, Tyskland, Danmark och Tjeckien från Heimstaden Bostad AB till Heimstaden AB. Affären prissattes till 303 miljoner SEK, vilket resulterade i en vinst på 203 miljoner SEK, redovisad under övriga rörelseintäkter.

Den 1 juli 2022 såldes landsförvaltningsorganisationerna i Sverige, Tyskland, Danmark, Nederländerna, Tjeckien, Norge, Finland, Storbritannien och Polen från Heimstaden AB till Heimstaden Bostad AB. Transaktionen omfattade företag med omkring 2 000 anställda i nio länder som sköter lokal förvaltning av Heimstaden Bostads fastigheter. Se not 8.2 för mer information.

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning
VD äger andelar i Heimstaden Bostad AB och har därigenom under 2022 och 2021 erhållit utdelning samt deltagit i nyemission.

Transaktioner med intressebolag och joint ventures

miljoner SEK	2022	2021
Ränteintäkter från andelar i intressebolag och joint ventures	39	22
Fordringar på andelar i intressebolag och joint ventures	104	161
Kapitaltillskott till andelar i intressebolag och joint ventures	41	–

Utöver de närstående som presenteras ovan, se också not 3.4, intressebolag och joint ventures.

8.2 Rörelseförvärv

Den 1 juli 2022 förvärvade Heimstaden Bostad 100% av rösterna i Heimstaden Country Manager AB för en köpeskilling uppgående till 2,6 miljarder SEK från Heimstaden AB. Portföljen omfattade förvaltningsorganisationen i Sverige, Tyskland, Danmark, Nederländerna, Tjeckien, Norge, Finland, Storbritannien och Polen.

Transaktionen är ett rörelseförvärv under gemensam kontroll och bolaget har valt att redovisa transaktionen som et rörelseförvärv enligt IFRS 3. Som ett resultat av rörelseförvärvet och den preliminära analysen av köpeskillingsallokeringen redovisades 2,9 miljarder SEK i goodwill. Goodwill uppstod genom att köpeskillingen översteg verkligt värde på förvärvade nettotillgångar. Goodwillbeloppet är relaterat till synergier hänförliga till kostnadsbesparingar för Heimstaden Bostad.

De förvärvade verksamheterna har från förvärvsdatum till 1 juli 2022 bidragit till koncernens kostnadsbesparingar och resultat före skatt med 69,2 miljoner SEK. Om förvärvet hade skett i början av 2022 skulle kostnadsbesparingar och resultat före skatt för 2022 ha förbättrats med 138,4 miljoner SEK.

Förvärv av förvaltningsorganisationen från Heimstaden AB

Balans, 2022-07-01

miljoner SEK	Verkligt värde redovisat vid förvärv
NETTOTILLGÅNGAR	
Övriga finansiella anläggningstillgångar	331
Övriga omsättningstillgångar	363
Likvida medel	307
Långfristiga skulder, finansiella leasingavtal	-118
Övriga långfristiga skulder	-63
Övriga kortfristiga skulder	-1 077
Identifierade nettotillgångar till verkligt värde	**-256**
Goodwill	2 859
Summa nettotillgångar	**2 603**
EFFEKT PÅ KASSAFLÖDET	
Köpeskilling betald	2 603
- likvida medel i förvärvade bolag	307
Total effekt på kassaflödet	**2 296**

Förvärvsanalyser för rörelseförvärven av Akelius Lägenheter Aktiebolag, Akelius Bolig Holding ApS (DK) och Akelius GmbH (DE), som förvärvades I December 2021, har nu slutförts. Slutlig köpeskillingsberäkning är inkluderad nedan och avser justeringar hänförliga till goodwill och köpeskilling.

2023072104929

Förvärv av Akelius fastigheter i Tyskland, Sverige och Danmark

Balans, 2021-12-01

miljoner SEK	Preliminär förvärvsanalys Verkligt värde redovisat vid förvärv	Slutlig förvärvsanalys Verkligt värde redovisat vid förvärv
NETTOTILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	89 069	89 069
Maskiner och inventarier	10	10
Övriga finansiella anläggningstillgångar	68	68
Exploateringsfastigheter	467	467
Övriga omsättningstillgångar	246	246
Likvida medel	288	288
Långfristiga räntebärande skulder	-13 067	-13 067
Långfristiga skulder, finansiella leasingavtal	-68	-68
Uppskjuten skatteskuld	-12 949	-12 949
Övriga långfristiga skulder	-70	-70
Övriga kortfristiga skulder	-723	-723
Identifierade nettotillgångar till verkligt värde	**63 271**	**63 271**
Goodwill	16 466	15 866
Summa nettotillgångar	**79 737**	**79 137**
EFFEKT PÅ KASSAFLÖDET		
Köpeskilling betald	79 737	79 137
- likvida medel i förvärvade bolag	288	288
Total effekt på kassaflödet	**80 025**	**79 425**

8.3 Ställda säkerheter

miljoner SEK	31 december 2022	31 december 2021
Fastighetsinteckningar[1]	102 993	62 526
Pantsatta aktier i dotterbolag[1]	10 750	7 622
Totalt	**113 743**	**70 148**

[1] *Säkerheterna har ställts till förmån för räntebärande lån från kreditinstitut.*

8.4 Eventualförpliktelser och åtaganden

Investeringsskyldigheter

Heimstaden Bostad har tecknat avtal med säljare av förvaltningsfastigheter placerade i ett corporate wrapper. Ett corporate wrapper innehar en befintlig investeringsfastighet och hyresavtal med hyresgäster. Heimstaden Bostad kommer att förvärva 100% av de utestående aktierna i corporate wrapper vid ett senare tillfälle. Kontraktet är antingen till ett fast pris eller till ett rörligt pris baserat på det egna kapitalet i företaget, där förvaltningsfastigheten värderas till verkligt värde. Arrangemangen redovisas som finansiella instrument enligt IFRS 9 till verkligt värde via resultaträkningen. För mer information se not 6.1.

Heimstaden Bostad har tecknat avtal för att förvärva förvaltningsfastigheter under uppförande efter balansdagen. Per den 31 december 2022 hade Heimstaden Bostad totala investeringsåtaganden om 5 492 miljoner SEK mellan 2023 och 2029, se tabellen nedan.

2022

miljoner SEK	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totalt
Investeringsskyldigheter	3 179	1 862	451	–	–	–	–	5 492

2021

miljoner SEK	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Totalt
Investeringsskyldigheter	3 871	1 643	3 303	2 273	378	601	–	12 069

Investeringar

Den 31 december hade Heimstaden Bostad avtalat terminsfinansieringsavtal med tredje part och är följaktligen bundna till framtida investeringar avseende förvaltningsfastigheter med hyresrätter under uppförande på 3 676 miljoner SEK.

Tvister

Per balansdagen är Heimstaden Bostad inte part i någon pågående process som förväntas ha en väsentlig inverkan på den finansiella rapporteringen.

8.5 Händelser efter rapportperiodens slut

Redovisningsprinciper
Efterföljande händelser ses som ny information om företagets finansiella ställning som blir känd efter rapporteringsperioden. Vid utvärdering av sådana särskiljer koncernen mellan justerande och icke-justerande händelser efter rapporteringsperioden. Justeringshändelser avser de som tillhandahåller bevis på förhållanden som förelåg i slutet av rapporterings perioden, medan icke-justerande händelser avser de som indikerar förhållanden som uppstått efter rapportperioden. Händelser efter rapportperioden som inte påverkar företagets finansiella ställning i slutet av-rapporteringsperioden, men som kommer att påverka företagets finansiella ställning i framtiden, offentliggörs om de är betydande.

Justering av efterföljande händelser:
Inga justerande händelser har inträffat efter balansräkningen datum.

Icke-justerande efterföljande händelser:
Den 3 januari 2023 genomfördes förändringar i Heimstaden AB:s ledningsgrupp. Arve Regland som har haft en kombinerad CFO-position i Heimstaden AB och Fredensborg AS kommer att ta den mer strategiska rollen som Group CFO för Fredensborg AS då Thomas Alexander Hansen utses till CFO för Heimstaden AB. För att stärka synergierna mellan investeringar och finansiering kommer DCM & Treasury-teamet att rapportera till Chief Investment Officer Christian Fladeland.

Bokslutet utgör en del av årsredovisningen och undertecknades av styrelsen och VD den 24 februari 2023.

20230721049311

Moderbolagets finansiella rapporter och noter

Resultaträkning

miljoner SEK	Not	YTD 2022	YTD 2021
Intäkter från förvaltningstjänster		450	1
Övriga rörelsekostnader		-58	-15
Administrativa kostnader	2.1, 2.2, 7.2	-777	-603
Rörelseresultat		**-385**	**-617**
Resultat från avyttring av aktier i dotterbolag	2.3	-2 018	–
Nedskrivning av aktier i dotterbolag och intresseföretag	3.1, 7.4	-175	–
Ränteintäkter	2.4	2 012	655
Räntekostnader	2.4	-1 333	-668
Valutakursdifferenser	2.4	-4 902	–
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	5.2	174	306
Övriga finansiella poster, netto	2.4	-74	331
Resultat efter finansiella poster		**-6 701**	**7**
Bokslutsdispositioner	2.5	5 517	0
Resultat före skatt		**-1 184**	**7**
Inkomstskatt	2.6	540	-104
Periodens resultat		**-644**	**-97**

Rapport över totalresultat

miljoner SEK	Not	YTD 2022	YTD 2021
Årets resultat enligt resultaträkningen		-644	-97
Övrigt totalresultat		–	–
Totalresultat		**-644**	**-97**

2023072104932

Balansräkning

miljoner SEK	Not	31 december 2022	31 december 2021
TILLGÅNGAR			
Aktier och andelar	7.4	55 643	62 021
Investeringar i intressebolag	3.1	9 544	–
Börsnoterade aktieinvesteringar	3.1	–	5 188
Aktierelaterade värdepapper		511	–
Uppskjuten skattefordran	3.2	555	41
Långfristiga fordringar, dotterbolag	3.3, 7.2	97 472	100 209
Summa anläggningstillgångar		**163 725**	**167 459**
Kortfristiga fordringar, dotterbolag	3.4, 7.2	48 374	40 369
Övriga finansiella tillgångar		4 016	86
Likvida medel	3.5	4 735	16 555
Summa omsättningstillgångar		**57 125**	**57 010**
SUMMA TILLGÅNGAR		**220 850**	**224 469**

miljoner SEK	Not	31 december 2022	31 december 2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		93	72
Bundet eget kapital		**93**	**72**
Överkursfond		126 110	95 176
Hybridobligationer		24 316	33 652
Balanserade vinstmedel		-31 122	-4 625
Fritt eget kapital		**119 304**	**124 203**
Summa eget kapital	4.1	**119 397**	**124 274**
Räntebärande skulder	5.1	18 775	45 303
Finansiella derivatinstrument	5.2	127	198
Uppskjuten skatteskuld		518	–
Långfristiga skulder, dotterbolag	6.1, 7.2	72 158	54 242
Summa långfristiga skulder		**91 577**	**99 743**
Räntebärande skulder	5.1	9 600	–
Leverantörsskulder		2	3
Aktuella skatteskulder		–	51
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6.2	275	398
Summa kortfristiga skulder		**9 877**	**452**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**220 850**	**224 469**

20230721049333

Rapporter över förändringar i eget kapital

miljoner SEK	Aktiekapital	Överkursfond	Hybridobligationer	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans 2021-01-01	**43**	**50 240**	**13 621**	**450**	**64 353**
Periodens resultat	–	–	406	-502	-97
Totalresultat	**–**	**–**	**406**	**-502**	**-97**
Aktieemission	29	44 936	–	–	44 965
Utdelning	–	–	-406	-4 572	-4 978
Emission av hybridobligationer	–	–	20 235	–	20 235
Emissionskostnad	–	–	-204	–	-204
Summa transaktioner med bolagets ägare	**29**	**44 936**	**19 625**	**-4 572**	**60 018**
Eget kapital 2021-12-31	**72**	**95 176**	**33 652**	**-4 625**	**124 274**
Ingående balans 2022-01-01	**72**	**95 176**	**33 652**	**-4 625**	**124 274**
Periodens resultat	–	–	960	-1 604	-644
Totalresultat	**–**	**–**	**960**	**-1 604**	**-644**
Nyemission	22	30 970	–	–	30 991
Emissionskostnad	–	-36	–	–	-36
Återköp av hybridobligationer	–	–	-9 336	1 692	-7 644
Utdelning	–	–	-960	-26 585	-27 545
Summa transaktioner med bolagets ägare	**22**	**30 934**	**-10 296**	**-24 893**	**-4 233**
Eget kapital, 2022-12-31	**93**	**126 110**	**24 316**	**-31 122**	**119 397**

2023072104934

Kassaflödesanalys

miljoner SEK	Not	2022	2021
Kassaflöden från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-1 184	7
Justeringar för avstämning av resultat före skatt mot nettokassaflöden:			
Övriga justeringar	7.3	7 019	-995
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar och övriga fodringar		-3 931	-57
Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder och övriga skulder		-490	158
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 414**	**-887**
Betald inkomstskatt		-51	-26
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		**1 363**	**-913**

miljoner SEK	Not	2022	2021
Kassaflöden från investeringsverksamheten			
Rörelseförvärv, netto efter likvida medel	8.2	-2 603	-2 347
Börsnoterade aktieinvesteringar		-4 474	-5 118
Lösen räntederivat		7 722	–
Nettokassaflöde använt i investeringsverksamheten		**645**	**-7 465**
Kassaflöden från finansieringsverksamheten			
Upptagna räntebärande skulder	5.1	4 118	29 838
Amortering av lån	5.1	-23 075	-8 070
Återköp obligationer		-501	–
Utbetald utdelning		-3 229	-4 572
Likvid från nyemission		7 635	44 965
Likvid till dotterbolag		8 902	-64 095
Likvid från emission av hybridkapital		–	20 235
Återbetalningar på hybridobligationer		-7 100	–
Kupongbetalningar på hybridobligationer		-996	-610
Avveckling av finansiella derivatinstrument		102	51
Nettokassaflöde använt i finansieringsverksamheten		**-14 144**	**17 742**
Likvida medel vid periodens början		16 555	5 916
Nettoförändringar i likvida medel		-12 136	9 364
Valutaeffekt i likvida medel		316	1 275
Likvida medel vid periodens slut		**4 735**	**16 555**

20230721049335

Moderbolagets redovisningsprinciper och noter

1. Redovisningsprinciper

1.1 Redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen (se not 1.2 Väsentliga redovisningsprinciper) med följande skillnader.

Andelar i dotterbolag
Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för nedskrivningar. Förvärvsrelaterade kostnader och en eventuell villkorad köpeskilling aktiveras om det finns en indikation på att andelar i dotterbolag minskat i värde, och då görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten "Nedskrivning andelar i dotterbolag".

Investeringar i intressebolag
Andelar i intresseföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

Finansiella instrument
Vägledningen för finansiella instrument enligt IFRS 9 tillämpas inte i moderbolaget. Moderbolaget tillämpar det lägre av anskaffningsvärde eller marknadsmetoden i enlighet med årsredovisningslagen. Följaktligen värderas anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella tillgångar till det lägre av anskaffningsvärde eller marknadsvärde. Bolaget tillämpar metoden för förvärvade kreditförluster enligt IFRS 9 för tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Moderbolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intressebolag samt joint ventures i enlighet med IFRS 9 och tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Moderbolaget tillämpar motsvarande nedskrivningsmetod som koncernen för förväntade kreditförluster. Moderbolaget anser att dotterbolagen har likartade riskprofiler och bedömning sker på kollektiv basis för likartade transaktioner. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon koncernintern fordran. Moderbolagets fordringar på dess dotterbolag är efterställda externa långivares fordringar. Moderbolagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar dotterbolagens genomsnittliga belåningsgrad samt förväntade marknadsvärden vid en påtvingad försäljning. Baserat på moderbolagets bedömningar bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har redovisats.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Koncernbidrag är avdragsgilla, till skillnad från aktieägartillskott. Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Aktieägartillskott redovisas som en ökning av andelar i koncernbolag och prövas för nedskrivningsbehov.

Kreditrisk
Bolagets maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de finansiella tillgångarna. Bolaget har inte lämnat några säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Baserat på vår bedömning har det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av moderbolagets finansiella tillgångar.

Leasingavtal som leasetagare
När moderbolaget är leasetagare redovisas hyresbetalningarna linjärt över leasingperioden. Kostnader för leasing hänförliga till leasingavtal och kostnader för övrig leasing redovisas i rörelseresultatet. Nyttjanderättstillgången och leasingskulden redovisas därmed inte i balansräkningen.

Uppställningsform
För moderbolaget redovisas resultaträkning och övrigt totalresultat i två rapporter. Resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporter över förändring av eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapporter över kassaflöden.

2023072104936

2. Intäkter och kostnader

2.1 Ersättning till revisorer

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

EY

miljoner SEK	2022	2021
Revisionsuppdrag	3	3
Övriga bestyrkandeuppdrag	2	2
Övriga uppdrag	1	–
Totalt	**6**	**5**

Grant Thorton

miljoner SEK	2022	2021
Revisionsuppdrag	–	2
Totalt	**–**	**2**

Totalt

miljoner SEK	2022	2021
Revisionsuppdrag	3	5
Övriga bestyrkandeuppdrag	2	2
Övriga uppdrag	1	–
Totalt	**6**	**7**

2.2 Personal och ledande befattningshavare

Ersättning till styrelsens ordförande uppgick under 2022 till 0,96 miljoner SEK (0,96). Ingen övrig ersättning utgick till styrelsens ledamöter förutom styrelsearvode angett i koncernnot 2.6. VD erhåller ersättning från Heimstaden AB och dessa kostnader ingår i förvaltnings- och administrativa tjänster från Heimstaden AB.

Styrelsen har under året bestått av 9 (11) ledamöter, varav 5 (7) män. Det var 1 (1) övriga ledande befattningshavare, varav 1 (1) är män.

2.3 Resultat från avyttring av aktier i dotterbolag

miljoner SEK	2022	2021
Resultat från avyttring av aktier i dotterbolag	-2 018	–
Totalt	**-2 018**	**–**

2023072104937

2.4 Finansiella intäkter och kostnader

miljoner SEK	2022	2021
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter dotterbolag	1 987	649
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	25	7
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	**2 012**	**656**
Räntekostnader lån	-752	-481
Räntekostnader dotterbolag	-581	-187
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	**-1 333**	**-668**

Övriga finansiella poster, netto	**2022**	**2021**
Valuta, finansiella poster	-4 902	740
Övriga finansiella kostnader	-74	-409
Totalt	**-4 976**	**331**
Summa resultat från finansiella poster	**-4 297**	**318**

2.5 Bokslutsdispositioner

miljoner SEK	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	5 517	–
Totalt	**5 517**	**–**

2.6 Inkomstskatt

miljoner SEK	2022	2021
Inkomstskatt	–	-51
Uppskjuten skatt	540	-53
Summa inkomstskatt redovisad i resultaträkning	**540**	**-104**
Resultat före skatt	-1 184	7
Skatt enligt gällande skattesats	244	-1
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	21	–
Ej avdragsgillt räntenetto	-26	-189
Skatteeffekter av hybridobligationer	648	137
Skatt hänförlig till tidigare år	51	-51
Ingående underskottsavdrag	67	–
Skattejustering avyttring av delägarrätter	-417	–
Nedskrivning av aktier i dotterbolag och intresseföretag	-35	–
Ej avdragsgilla kostnader	14	–
Summa inkomstskatt redovisad i resultaträkning	**540**	**-104**

2023072104938

3. Tillgångar

3.1 Andelar i intressebolag

miljoner SEK	31 december 2022	31 december 2021
Ingående anskaffningsvärde	–	–
Omklassificering från finansiella investeringar	9 663	–
Nedskrivning	-119	–
Utgående anskaffningsvärde	**9 544**	**–**

Under 2022 klassificerades bolagets investering i Kojamo Oyj som ett intressebolag baserat på en bedömning av betydande inflytande. Heimstaden Bostad är den största ägaren i Kojamo Oyj, äger strax under 20%, och tog plats i bolagets valberedning i september.

Under 2022 omklassificerades bolagets innehav i börsnoterade aktieinvesteringar till intressebolag. Andelar i intressebolag värderas till lägsta värdets princip.

3.2 Uppskjuten skattefordran

miljoner SEK	31 december 2022	31 december 2021
Ingående anskaffningsvärde	41	93
Årets förändring	514	-52
Utgående anskaffningsvärde	**555**	**41**

Aktiverade underskottsavdrag avser underskott om 2 982 miljoner SEK (0).

3.3 Långfristiga fordringar, dotterbolag

miljoner SEK	31 december 2022	31 december 2021
Ingående anskaffningsvärde	100 209	19 343
Årets förändring	-2 737	80 866
Utgående anskaffningsvärde	**97 472**	**100 209**

Fordringar på koncernbolag avser löpande avräkning mellan moder- och dotterbolag. Koncerninterna lån löper med marknadsmässiga villkor. Ingen säkerhet har ställts för lånens fullgörande.

3.4 Kortfristiga fordringar, dotterbolag

miljoner SEK	31 december 2022	31 december 2021
Ingående anskaffningsvärde	40 369	33 721
Årets förändring	8 005	6 648
Utgående anskaffningsvärde	**48 374**	**40 369**

Fordringar på koncernbolag avser löpande avräkning mellan moder- och dotterbolag. Koncerninterna lån löper med marknadsmässiga villkor. Ingen säkerhet har ställts för lånens fullgörande.

3.5 Likvida medel

I likvida medel ingår främst banktillgodohavanden. Förändring av likvida medel framgår av kassaflödesanalysen.

2023072104939

4. Eget kapital

4.1 Eget kapital

Händelse	Aktieslag	Datum för registrering	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Förändring aktiekapital	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
Ingående balans 2021-01-01				**26 895 437**		**42 546 466**	**1,58**
Nyemission	Stam, Pref B	2021-01-12	1 671 996	28 567 433	2 644 927	45 191 393	1,58
Nyemission	Stam, Pref B	2021-03-18	3 721 074	32 288 507	5 886 359	51 077 752	1,58
Nyemission	Stam, Pref B, Pref C	2021-11-17	12 637 892	44 926 399	19 991 855	71 069 607	1,58
Nyemission	Stam, Pref B, Pref C	2021-12-15	332 493	45 258 892	525 970	71 595 577	1,58
Utgående balans 2021-12-31				**45 258 892**		**71 595 577**	**1,58**
Ingående balans 2022-01-01				**45 258 892**		**71 595 577**	**1,58**
Nyemission	Stam, Pref B	2022-03-29	9 671 291	54 930 183	15 298 995	86 894 573	1,58
Nyemission	Stam, Pref B, Pref C	2022-07-25	3 554 262	58 484 445	5 622 480	92 517 053	1,58
Nyemission	Stam, Pref B, Pref C	2022-12-21	465 844	58 950 289	736 918	93 253 340	1,58
Utgående balans 2022-12-31				**58 950 289**		**93 253 340**	**1,58**

Per den 31 december 2022 fanns 12 563 147 st stamaktier (9 725 321), 200 st preferensaktier (200) av serie A, 45 872 521 st preferensaktier (35 205 992) av serie B och 514 421 st preferensaktier (327 379) av serie C. Röstvärdet för en stamaktie uppgår till 1/2-del och röstvärdet för en preferensaktie av serie A och B uppgår till 1/10-del och röstvärdet för en preferensaktie av serie C uppgår till 1/1. För information om hybridobligationer, se koncernnot 5.

Förslag till vinstdisposition, SEK

Överkursfond	126 109 549 744	Utdelning till aktieägare	6 741 871 901
Hybridobligationer	24 316 095 331	Överkursfond	126 109 549 744
Balanserade vinstmedel	-30 478 310 296	Hybridobligationer	24 316 095 331
Årets resultat	-643 835 364	Balanserade vinstmedel	-37 864 017 561
Totalt	**119 303 499 415**	**Totalt**	**119 303 499 415**

Styrelsen föreslår att de medel om 119 303 499 415 kronor som står till årsstämmans förfogande utdelas till aktieägarna i enlighet med följande: Vinstutdelning ska lämnas till stamaktieägare med 223,05 kronor per stamaktie, till ett totalt belopp om 2 802 269 267 kronor. Vinstutdelning ska lämnas till innehavare av preferensaktier av serie A, i enlighet med bolagets bolagsordning, med 3 363 143,11 per preferensaktie av serie A, till ett totalt belopp om 672 628 623 kronor. Vinstutdelning ska lämnas till innehavare av preferensaktier av serie B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 och B8, i enlighet med bolagets bolagsordning, med 77,26 kronor per preferensaktie av serie B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 och B8, till ett totalt belopp om 2 719 959 416 kronor. Vinstutdelning ska lämnas till innehavare av preferensaktier av serie B9, i enlighet med bolagets bolagsordning, med 59,20 per preferensaktie av serie B9, till ett totalt belopp om 446 279 898 kronor. Vinstutdelning ska lämnas till innehavare av preferensaktier av serie B10, i enlighet med bolagets bolagsordning, med 35,75 per preferensaktie av serie B10, till ett totalt belopp om 99 987 968 kronor. Vinstutdelning ska lämnas till innehavare av preferensaktier av serie B11, i enlighet med bolagets bolagsordning, med 2,26 per preferensaktie av serie B11, till ett totalt belopp om 746 728 kronor. Följaktligen föreslås totalt 6 741 871 901 kronor i utdelning. Återstående belopp, 112 561 627 514 kronor, ska överföras i ny räkning. Utdelningen ska utbetalas i direkt anslutning till beslut av årsstämman den 6 mars 2023. Ingen vinstutdelning ska, i enlighet med bolagets bolagsordning, utbetalas till preferensaktie av serie C.

5. Kapitalstruktur och finansiella poster

5.1 Räntebärande skulder

miljoner SEK	31 december 2022	31 december 2021
Förfall, år		
Inom 1 år från balansdagen	9 600	22 641
Inom 1–5 år från balansdagen	16 257	20 360
Senare än 5 år från balansdagen	2 788	2 684
Totalt	**28 644**	**45 685**
Förutbetalda kostnader	-269	-381
Totalt	**28 375**	**45 303**

	2022		2021	
miljoner SEK	Lånebelopp	Snittränta, % inkl marginal	Lånebelopp	Snittränta, % inkl marginal
Räntebindningstid, år				
Inom 1 år från balansdagen	20 274	2,9	39 749	0,7
Inom 1–5 år från balansdagen	7 255	1,7	5 423	2,1
Senare än 5 år från balansdagen	1 116	3,2	513	2,8
Totalt	**28 644**	**2,6**	**45 685**	**0,9**
Förutbetalda kostnader	-269	–	-381	–
Totalt	**28 375**	**–**	**45 303**	**–**

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

miljoner SEK	Obligationer	Realkreditlån/ banklån	Förutbetalda kostnader	Totalt
Ingående balans 2021-01-01	21 520	1 690	–	23 210
Amortering låneskuld	-5 870	-2 200	–	-8 070
Nya lån/övertagna skulder i samband med förvärv	24 377	5 460	-302	29 535
Valutaeffekt på lån	628	–	–	628
Utgående balans 2021-12-31	**40 655**	**4 950**	**-302**	**45 303**
Ingående balans 2022-01-01	40 655	4 950	-302	45 303
Amortering låneskuld	-23 077	–	–	-23 077
Nya lån/övertagna skulder i samband med förvärv	1 300	2 818	–	4 118
Valutaeffekt på lån	1 780	139	112	2 031
Utgående balans 2022-12-31	**20 658**	**7 907**	**-190**	**28 375**

5.2 Värdeförändring räntederivat

miljoner SEK	2022	2021
Vinst eller förlust vid avyttring av räntederivat	103	51
Värdeförändring	71	255
Totalt	**174**	**306**

		2022			2021		
miljoner SEK	Typ	Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta, %	Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta, %
Räntebindningstid, år							
Inom 1 år från balansdagen	Betalar fast	10 356	51	0,6	3 470	17	0,1
Inom 1–5 år från balansdagen	Betalar fast	4 500	22	1,6	16 639	80	0,0
Senare än 5 år från balansdagen	Betalar fast	5 500	27	2,9	750	4	0,3
Summa köpta swappar		**20 356**	**100**	**1,4**	**20 859**	**100**	**0,0**
Inom 1 år från balansdagen	Betalar rörlig	3 625	100	2,8	3 610	100	0,8
Inom 1–5 år från balansdagen	Betalar rörlig	–	–	–	–	–	–
Senare än 5 år från balansdagen	Betalar rörlig	–	–	–	–	–	–
Summa sålda swappar		**3 625**	**100**	**2,8**	**3 610**	**100**	**0,8**

6. Övriga skulder

6.1 Långfristiga skulder, dotterbolag

miljoner SEK	31 december 2022	31 december 2021
Ingående anskaffningsvärde	54 242	9 729
Årets förändring	17 916	44 513
Utgående anskaffningsvärde	**72 158**	**54 242**

6.2 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

miljoner SEK	31 december 2022	31 december 2021
Ackumulerade räntekostnader	225	203
Övriga upplupna kostnader	50	195
Totalt	**275**	**398**

7. Övriga upplysningar

7.1 Eventualförpliktelser och åtaganden

miljoner SEK	31 december 2022	31 december 2021
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	101 756	83 585
Totalt	**101 756**	**83 585**

Det finns inga ställda säkerheter per den 31 december 2022 (0).

7.2 Upplysningar om närstående

Heimstaden Bostad har köpt management fee-tjänster från Heimstaden AB för 589 miljoner SEK 2022 (545).

2022 såldes landsförvaltningsorganisationen från Heimstaden AB till Heimstaden Bostad AB . Under maj 2022 såldes förvaltningsbolagen med tidigare anställda vid Akelius och Residomo i Sverige, Tyskland, Danmark och Tjeckien från Heimstaden Bostad AB till Heimstaden AB. Affären prissattes till 303 miljoner SEK, vilket resulterade i en vinst på 203 miljoner SEK, redovisad under övriga rörelseintäkter. Den 1 juli 2022 såldes landsförvaltningsorganisationen i Sverige, Tyskland, Danmark, Nederländerna, Tjeckien, Norge, Finland, Storbritannien och Polen från Heimstaden AB till Heimstaden Bostad AB. Se not 8.1 för mer information.

Transaktioner med dotterbolag

miljoner SEK	2022	2021
Försäljning till dotterbolag	422	–
Inköp från dotterbolag	11	–
Ränteintäkter till dotterbolag	1 987	649
Räntekostnader till dotterbolag	-581	-187
Fordringar hos dotterbolag	145 846	140 578
Skulder till dotterbolag	72 158	54 242
Kapitaltillskott till dotterbolag	–	21 598
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	101 756	83 585

Högsta ledningen

För information om ersättning till styrelse, VD och ledande befattningshavare, se not PC 2.2.

7.3 Övriga justeringar i kassaflödesanalys

miljoner SEK	2022	2021
Resultat från avyttring av aktier i dotterbolag	2 018	–
Nedskrivning av andelar i dotterbolag och intresseföretag	173	–
Verkligt värdejustering av finansiella derivatinstrument	-71	-255
Valutakursdifferens	4 900	-740
Totalt	**7 019**	**-995**

20230721049 43

7.4 Koncernbolag

Andelar i dotterbolag

Bolag	Org.nr	Säte	Antal aktier	Andel i %[1,2]	Redovisat värde i moderbolaget, miljoner SEK 2022	2021
Heimstaden Bostad Invest 1 AB	556867-8444	Malmö	1 000	100	1 039	1 039
Heimstaden Bostad Invest 2 AB	556867-8451	Malmö	1 000	100	249	249
Heimstaden Bostad Invest 3 AB	556871-1153	Malmö	1 000	100	608	608
Heimstaden Bostad Invest 4 AB	556871-1104	Malmö	1 000	100	889	889
Heimstaden Bostad Invest 5 AB	556910-3467	Malmö	500	100	1 086	1 086
Heimstaden Bostad Invest 6 AB	556989-5690	Malmö	500	100	371	427
Heimstaden Bostad Invest 7 AB	559106-1584	Malmö	500	100	917	917
Heimstaden Bostad Invest 8 AB	559106-1550	Malmö	500	100	2 329	2 329
Heimstaden Bostad Invest 9 A/S	38714953	Köpenhamn	500	100	10 356	10 356
Heimstaden Bostad Invest 10 AS	819330492	Oslo	500	100	10 095	10 095
Heimstaden Bostad Invest 12 AB	559228-4433	Malmö	500	100	4 592	4 592
Heimstaden Bostad Invest 13 AB	559276-3345	Malmö	500	100	1 303	1 303
Heimstaden Bostad Invest 14 AB	559295-8168	Malmö	500	100	0	0
Heimstaden Bostad Invest 15 AB	559298-5260	Malmö	500	100	312	312
Heimstaden Bostad Invest 16 AB	559326-5225	Malmö	500	100	0	0
Heimstaden Eagle AB	559326-5233	Malmö	500	100	10 802	17 445
Heimstaden Bostad Invest AB	559190-1607	Malmö	500	100	0	0
Heimstaden Bostad Bostadsfinansiering AB	559112-2105	Malmö	500	100	0	0
Heimstaden Bostads Portalen AB	559085-2264	Malmö	500	100	0	0
Heimstaden Satelliten AB	559163-3457	Malmö	500	100	122	66
Heimstaden Bostad Skrinet AB	559177-3436	Malmö	500	100	0	0
Heimstaden Bostad Skrinet 2 AB	559322-6771	Malmö	500	100	0	0
Heimstaden Bostad Portalen 2 AB	559177-3451	Malmö	500	100	0	0
Heimstaden Bostad Parkering AB	559001-2414	Malmö	500	100	0	0
Heimstaden Burlöv AB	559147-4076	Malmö	500	100	0	0
Heimstaden Castor AB	559101-4963	Malmö	500	100	7 919	7 919
Heimstaden Bostad Treasury B.V.	78619610	Amsterdam	100	100	41	41
Heimstaden Country Manager AB	559382-7909	Malmö	25 000	100	2 603	0
Heimstaden Bostad Invest 19 AB	559365-7512	Malmö	250	100	0	0
Heimstaden Services AB	559382-7917	Malmö	25 000	100	9	0
Heimstaden Bostad Invest 20	559396-1120	Malmö	250	100	0	0
Heimstaden A Sweden AB	559160-4334	Malmö	1 000	100	0	35
Heimstaden A Kronprinsen 1 AB	556954-1369	Malmö	1 000	100	0	2 312
Heimstaden Landet AB	559411-7284	Malmö	250	100	0	0
Total					**55 643**	**62 021**

[1] Kapitalandelen motsvarar andelen röster.
[2] Med undantag för koncernbolag förvärvade under 2022 motsvarar kapitalandelen för 2022 andelen röster under 2021.

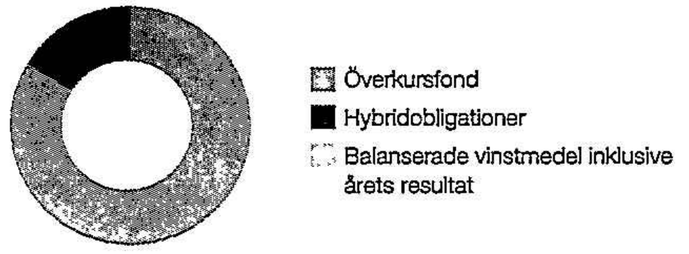
miljoner SEK	31 december 2022	31 december 2021
Ingående anskaffningsvärde	62 021	38 867
Förvärv	2 668	2 347
Försäljning	–	-791
Nedskrivning	-57	–
Aktieägartillskott	-8 989	21 598
Utgående anskaffningsvärde	**55 643**	**62 021**

20230721049 44

Förslag till vinstdisposition

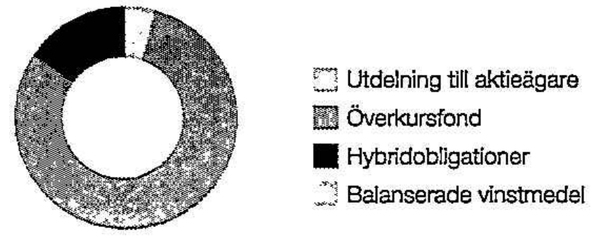
Enligt moderbolagets balansräkning står följande vinstmedel till årsstämmans förfogande:

SEK	
Överkursfond	126 109 549 744
Hybridobligationer	24 316 095 331
Balanserade vinstmedel	-30 478 310 296
Årets vinst/förlust	-643 835 364
Totalt	**119 303 499 415**



Styrelsen föreslår att utdelning till aktieägarna lämnas enligt följande:

SEK	
Utdelning till aktieägare	6 741 871 901
Överkursfond	126 109 549 744
Hybridobligationer	24 316 095 331
Balanserade vinstmedel	-37 864 017 561
Totalt	**119 303 499 415**



Styrelsen föreslår att de medel om 119 303 499 415 kronor som står till årsstämmans förfogande utdelas till aktieägarna i enlighet med följande: Vinstutdelning ska lämnas till stamaktieägare med 223,05 kronor per stamaktie, till ett totalt belopp om 2 802 269 267 kronor. Vinstutdelning ska lämnas till innehavare av preferensaktier av serie A, i enlighet med bolagets bolagsordning, med 3 363 143,11 per preferensaktie av serie A, till ett totalt belopp om 672 628 623 kronor. Vinstutdelning ska lämnas till innehavare av preferensaktier av serie B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 och B8, i enlighet med bolagets bolagsordning, med 77,26 kronor per preferensaktie av serie B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 och B8, till ett totalt belopp om 2 719 959 416 kronor. Vinstutdelning ska lämnas till innehavare av preferensaktier av serie B9, i enlighet med bolagets bolagsordning, med 59,20 per preferensaktie av serie B9, till ett totalt belopp om 446 279 898 kronor. Vinstutdelning ska lämnas till innehavare av preferensaktier av serie B10, i enlighet med bolagets bolagsordning, med 35,75 per preferensaktie av serie B10, till ett totalt belopp om 99 987 968 kronor. Vinstutdelning ska lämnas till innehavare av preferensaktier av serie B11, i enlighet med bolagets bolagsordning, med 2,26 per preferensaktie av serie B11, till ett totalt belopp om 746 728 kronor. Följaktligen föreslås totalt 6 741 871 901 kronor i utdelning. Återstående belopp, 112 561 627 514 kronor, ska överföras i ny räkning. Utdelningen ska utbetalas i direkt anslutning till beslut av årsstämman den 6 mars 2023. Ingen vinstutdelning ska, i enlighet med bolagets bolagsordning, utbetalas till preferensaktie av serie C.

Styrelsens yttrande enligt 18 kap. 4 § Aktiebolagslagen avseende föreslagen utdelning

Detta yttrande har upprättats i enlighet med 18 kap. 4 § aktiebolagslagen och utgör styrelsens bedömning av om den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen.

Styrelsen föreslår att vinstutdelning ska lämnas med 223,05 kronor per stamaktie, till ett totalt belopp om 2 802 269 267 kronor. Vinstutdelning ska lämnas till innehavare av preferensaktier av serie A, i enlighet med bolagets bolagsordning, med 3 363 143,11 per preferensaktie av serie A, till ett totalt belopp om 672 628 623 kronor. Vinstutdelning ska lämnas till innehavare av preferensaktier av serie B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 och B8, i enlighet med bolagets bolagsordning, med 77,26 kronor per preferensaktie av serie B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 och B8, till ett totalt belopp om 2 719 959 416 kronor. Vinstutdelning ska lämnas till innehavare av preferensaktier av serie B9, i enlighet med bolagets bolagsordning, med 59,20 per preferensaktie av serie B9, till ett totalt belopp om 446 279 898 kronor. Vinstutdelning ska lämnas till innehavare av preferensaktier av serie B10, i enlighet med bolagets bolagsordning, med 35,75 per preferensaktie av serie B10, till ett totalt belopp om 99 987 968 kronor. Vinstutdelning ska lämnas till innehavare av preferensaktier av serie B11, i enlighet med bolagets bolagsordning, med 2,26 per preferensaktie av serie B11, till ett totalt belopp om 746 728 kronor. Följaktligen föreslås totalt 6 741 871 901 kronor i utdelning.

Total uppgår utdelningen till 6 741 871 901 kronor. Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets respektive koncernens soliditet från cirka 54,06% till cirka 51,01% respektive från cirka 45,52 procent till cirka 44,58 procent. Soliditeten är betryggande på både kort och lång sikt.

Bolagets och koncernens ekonomiska ställning per den 31 december 2022 framgår av årsredovisningen för år 2022. Per den 31 december 2022 uppgick det fria egna kapitalet i bolaget till 119 303 499 415 kronor. Inga tillgångar eller skulder har värderats till verkligt värde enligt 4 kap. 14 a § årsredovisningslagen (1995:1554).

Den verksamhet som bedrivs i bolaget och koncernen medför inte risker utöver vad som förekommer eller kan antas förekomma i branschen eller de risker som är förenade med bedrivande av näringsverksamhet. Styrelsen har beaktat bolagets och koncernens konsolideringsbehov genom en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och bolagets och koncernens möjligheter att på sikt infria sina åtaganden. Bolagets och koncernens ekonomiska ställning ger inte upphov till annan bedömning än att bolaget och koncernen kan fortsätta sin verksamhet och förväntas fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt samt ha förmåga att göra de investeringar som är nödvändiga. Styrelsens bedömning är att storleken på det egna kapitalet, även efter föreslagna utdelningar, står i rimlig proportion till omfattningen på bolagets och koncernens verksamhet samt de risker som är förenade med verksamhetens bedrivande.

Mot bakgrund och med beaktande av det ovan angivna anser styrelsen att de föreslagna vinstutdelningarna är försvarliga med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen på att utdelningarna ska vara försvarliga med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

2023072104945

Undertecknande

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder (IFRS), sådana de antagits av EU, samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 och att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild över koncernens och bolagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Malmö 24 februari 2023

Helge Krogsbøl VD	Casper von Koskull Styrelsens ordförande	Ivar Tollefsen Styrelseledamot	Stefan Attefall Styrelseledamot
Vibeke Krag Styrelseledamot	John Giverholt Styrelseledamot	Bente A. Landsnes Styrelseledamot	Anna Magnusson Styrelseledamot
Birgitta Stenmark Styrelseledamot	Axel Brändström Styrelseledamot		

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 februari 2023
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

20230721049 46

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Heimstaden Bostad AB (publ) för år 2022 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 28–40 respektive 110–171. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1–2, 6, 23–26, 42–96 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsrdovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 December 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredo-visningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrnings-rapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 28–40 respektive 110–171. 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 koncern-redovisningen 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.

Värdering förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området
Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter redovisade i Rapport över finansiell ställning uppgick den 31 december 2022 till 344 856 Mkr. Värderingarna görs genom en kombination av ortsprisanalys och marknadssimulering av framtida kassaflöden. Fastigheterna värderas externt vid utgången av året. Fastighetemas 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, bland annat genom att utvärdera 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 gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. 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 2022 till 19 569 MSEK.

Nedskrivningsprövning för goodwill har upprättats av koncernen per 31 december 2022. 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 8.2 Rörelseförvärv och not 3.2 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 och historisk prognossäkerhet .
- 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, såsom evig tillväxttakt och framtida kassaflöden.
- Granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

20230721049 47

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 3–5, 7–22, 27–41 samt 100–172. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredo-visningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredo-vis-ningen 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 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 koncernredovis-ning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen an-svarar 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. An-tagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verk-ställande 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 årsredovis-ningen 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 koncernredo-visningen. 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 revisions-bevis 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 och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla 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 Bostad AB (publ) för år 2022 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.

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 28–40 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovis-ningslagen.

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 110–171 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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 oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Heimstaden Bostad AB (publ) revisor av bolagsstämman den 30 mars 2022 och har varit bolagets revisor sedan 16 april 2018.

Stockholm den 24 februari 2023

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

2023072104949

Alternativa nyckeltal

Mer information, definitioner och förklaring av metodik finns på www.heimstadenbostad.com

Nettobelåningsgrad

miljoner SEK	2022	2021
Räntebärande säkerställda skulder	89 612	65 072
Räntebärande icke säkerställda skulder	93 079	93 307
Likvida medel	9 385	19 508
Räntebärande skulder, netto	**173 306**	**138 872**
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	**344 856**	**300 584**
LTV, netto %	**50,3**	**46,2**

Nettoskuld/totala tillgångar

i verkligt värde-hierarkin miljoner SEK	2022	2021
Räntebärande skulder, netto	173 306	138 872
Totala tillgångar	397 327	349 066
Nettoskuld/totala tillgångar, %	**43,6**	**39,8**

Räntetäckningsgrad (ICR)

i verkligt värde-hierarkin miljoner SEK	2022	2021
Resultat före finansiella poster	7 901	2 834
Transaktionskostnader från rörelseförvärv	-182	2 232
Justering för rörelseresultat i intressebolag och joint ventures	-262	–
Finansiella intäkter	316	152
Resultat före finansiella poster plus finansiella intäkter	**7 772**	**5 219**
Finansiella kostnader – räntebärande skulder	2 275	1 288
ICR	**3,4**	**4,1**

Nettoskuld/(Nettoskuld + eget kapital) (enligt S&P)

I verkligt värde-hierarkin miljoner SEK	2022	2021
Eget kapital	180 854	160 338
50% hybrid	12 165	16 833
Justerat eget kapital	**168 689**	**143 505**
Totala räntebärande skulder	182 691	158 380
Nyttjanderättstillgångar	1 416	734
Avgår: Likvida medel	-9 385	-19 508
50% av hybridkapital som skuld (justering enligt S&P)	12 165	16 833
Justerade räntebärande skulder (nettoskuld)	**186 887**	**156 439**
Nettoskuld + eget kapital	**355 576**	**299 944**
Nettoskuld/(nettoskuld + eget kapital), %	**52,6**	**52,2**

ICR (enligt S&P)

i verkligt värde-hierarkin miljoner SEK	2022	2021
Rörelseresultat före exploateringsfastigheter och justeringar av verkligt värde	**7 901**	**2 834**
Avskrivningar och amorteringar	4	2
Partnerskap med SOS Barnbyar	143	49
Transaktionskostnader från rörelseförvärv	-182	2 232
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	-410	-329
Justerat EBITDA	**7 456**	**4 789**
Räntekostnader	2 275	1 288
Aktiverad ränta	89	–
50% av hybridkapital som utdelning (justering enligt S&P)	473	389
Justerade räntekostnader	**2 837**	**1 677**
ICR inkl. hybridkapital som 50% skuld	**2,6**	**2,9**

2023072104950

Bostäder

miljoner SEK	2022	2021
Verkligt värde på bostadsfastigheter	310 684	270 589
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	334 040	292 673
Bostäder, %	**93,0**	**92,5**

Hyresintäkter för jämförbart fastighetsbestånd

miljoner SEK	2022	2021
Hyresintäkter innevarande år	8 197	5 553
Hyresintäkter föregående år	7 774	5 417
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd, %	**5,4**	**2,5**

[1] 2022: endast fastigheter som ägs 2020-12-31 ingår.
[2] 2021: endast fastigheter som ägs 2019-12-31 ingår.

Överskottsgrad

miljoner SEK	2022	2021
Hyresintäkter	12 702	8 608
Driftsnetto	8 141	5 386
Överskottsgrad, %	**64,1**	**62,6**

Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder

miljoner SEK	2022	2021
Teoretiska hyresintäkter på lägenheter	12 105	8 425
Ekonomisk vakans	-418	-305
Hyresintäkt	**11 688**	**8 120**
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	**96,5**	**96,4**

Reell uthyrningsgrad, lägenheter

miljoner SEK	2022	2021
Teoretiska hyresintäkter på lägenheter	12 105	8 425
Justerat för icke marknadsmässig vakans	-196	-175
Justerad teoretisk hyresintäkt	**11 909**	**8 250**
Reell ekonomisk uthyrningsgrad, %	**98,4**	**97,9**

Soliditet inklusive aktieägarlån, %

miljoner SEK	2022	2021
Eget kapital	180 854	160 338
Tillgångar	397 327	349 066
Soliditet inklusive aktieägarlån, %	**45,5**	**45,9**

Kapitaltäckning

miljoner SEK	2022	2021
Eget kapital	180 854	160 338
Skulder	216 472	188 728
Kapitaltäckningsgrad, %	**45,5**	**45,9**

2023072104951

Substansvärde (NAV)

miljoner SEK	2022	2021
Eget kapital	180 854	160 338
Uppskjuten skatteskuld	9 211	8 934
NAV	**190 066**	**169 271**

EBITDA

miljoner SEK	2022	2021
Rörelseresultat före förvaltningsfastigheter och justeringar av verkligt värde	7 901	2 834
Transaktionskostnader från rörelseförvärv	-182	2 232
Avskrivningar	4	2
EBITDA	**7 722**	**5 068**

Skuld/EBITDA

miljoner SEK, rullande 12 månader	2022	2021
Räntebärande skulder	167 896	106 976
EBITDA justerad	7 722	5 068
Skuld/EBITDA justerad	**21,7**	**21,1**

NAV per stamaktie

miljoner SEK, rullande 12 månader	2022	2021
Eget kapital	180 854	160 338
Preferenskapital A	683	444
Preferenskapital B	95 012	73 506
Preferenskapital C	1	1
Hybridkapital och innehav utan bestämmande inflytande	42 167	34 510
Uppskjuten skatt hänförlig till verkligt värde-vinst	9 211	8 934
Eget kapital exklusive preferenskapital	**52 203**	**60 811**
Antal stamaktier	12 563 147	9 725 321
NAV per stamaktie	**4 155**	**6 253**

Belåningsgrad säkerställda lån

miljoner SEK	2022	2021
Räntebärande säkerställda skulder	89 612	65 072
Summa tillgångar	397 327	349 066
Nettobelåningsgrad, %	**22,6**	**18,6**

20230721049S2

Kvartalsmässig finansiell information

Koncernens nyckeltal

miljoner SEK	Kv4 2022	Kv3 2022	Kv2 2022	Kv1 2022	Kv4 2021
Finansiellt					
Hyresintäkter	3 387	3 197	3 105	3 014	2 391
Tillväxt jämfört med föregående år, %	41,6	48,7	51,3	49,6	42,4
Driftsnetto	2 060	2 217	2 035	1 829	1 397
Överskottsgrad, %	60,8	69,4	65,5	60,7	58,4
Totalresultat	-4 730	-2 176	5 360	9 927	7 513
Investeringar	3 199	2 425	2 259	2 245	1 594
Nyckeltal, portföljen					
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	344 856	336 967	335 902	315 843	300 584
Bostäder	158 326	154 145	153 205	148 764	148 295
Reell uthyrningsgrad, lägenheter	98,2	98,4	98,5	98,5	98,3
Hyresintäkter för jämförbart fastighetsbestånd, jämfört med föregående år	5,4	5,5	5,2	5,6	3,3
Nyckeltal, krediter					
Belåningsgrad	50,3	48,9	46,5	44,5	46,2
Nettoskuld/(nettoskuld + eget kapital), enligt S&P	52,6	52,1	51,7	50,2	52,2
Nettoskuld/totala tillgångar	43,6	43,3	41,5	38,4	39,8
Räntetäckningsgrad (ICR)	3,4	3,8	4,0	3,9	4,1
Räntetäckningsgrad, enligt S&P	2,6	2,8	2,8	2,7	2,9

Intjäningsförmågan

Intjäningsförmågan beräknas som årets resultat, beräknat på grundval av de kontrakterade hyresintäkterna, löpande fastighetskostnader och administrationskostnader för fastighetsbeståndet per 31 december 2022, samt räntekostnader baserade på utestående lån multiplicerat med den genomsnittliga räntan per samma datum. Intjäningsförmågan inkluderar inte några framtida överenskomna eller uppskattade förändringar av intäkter, kostnader, förvärv eller avyttringar och ska därför inte betraktas som en prognos för innevarande år eller för nästa 12-månadersperiod.

Nyckeltal per segment

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Finland	Storbritannien	Polen	Totalt
Kv4										
Hyresintäkter för jämförbart fastighetsbestånd	2,8	2,8	4,5	4,9	12,6	8,4	N/A	N/A	N/A	5,4
Reell Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder	99,2	98,3	97,0	99,7	97,1	99,4	95,6	100,0	81,8	98,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder	98,0	95,1	95,2	97,6	94,6	98,9	90,7	100,0	78,7	96,3
Helår 2022										
Hyresintäkter för jämförbart fastighetsbestånd	3,0	7,8	5,7	3,7	9,1	8,2	N/A	N/A	N/A	5,4
Reell Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder	99,1	98,4	98,0	99,7	96,9	98,1	95,6	99,2	84,7	98,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder	97,9	95,9	96,5	97,4	94,2	96,8	90,2	99,2	81,1	96,5
Kostnader för reparation och underhåll[1]	279	153	153	110	147	105	10	–	–	958
Aktiverade reparations- och underhållskostnader	1 720	453	353	661	494	94	52	–	–	3 828
Moderniseringar	482	192	138	212	290	46	22	–	–	1 383
Förvaltningsfastigheter under uppförande	2 473	21	818	–	–	227	–	1 380	–	4 919

[1] *Exklusive koncerneliminering, se Not 2.1*

Intjäningsförmåga per Kv4 2022

miljoner SEK	
Hyresintäkter	13 914
Serviceintäkter som betalas av hyresgäster	1 811
Fastighetskostnader	-6 448
Driftsnetto	**9 277**
Centrala administrationskostnader	-891
Resultat före finansiella poster	**8 386**
Räntekostnader på räntebärande skulder	-3 499
Resultat	**4 887**
Driftsnetto, %	66,7
Räntetäckningsgrad	2,4

2023072104953

Kvartalsöversikt

Siffror inom parentes avser föregående kvartal.

Intäkter

Hyresintäkterna ökade med 6% till 3 387 miljoner SEK (3 197), drivet av förvaltningsfastigheterna och gynnsam valutakursutveckling. Serviceavgifter som betalas av hyresgäster ökade till 386 miljoner SEK (271), främst relaterat till högre uppvärmningskostnader i Tyskland och Tjeckien.

Tillväxten i jämförbart bestånd uppgick till 5,4% (5,5%) jämfört med samma period föregående år och det jämförbara beståndet utgjorde 65% (63%) av hyresintäkterna.

Den reella ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98,2% (98,4%), exklusive 1,9% (1,9%) i vakanser på grund av renoveringar och andra icke marknadsrelaterade vakanser.

Driftskostnader

Kostnader för el, vatten och gas ökade till 551 miljoner SEK (379) på grund av säsongsvariation, främst kopplat till högre uppvärmning konsumtion i Sverige och Tjeckien. I de flesta marknader täcks kostnader för el, vatten och gas av hyresgästerna och har en begränsad påverkan på driftnettot.

Reparation- och underhållskostnader inklusive koncernelimineringar ökade till 206 miljoner SEK (97). Kostnaden för fastighetsförvaltning ökade till 646 miljoner SEK (517).

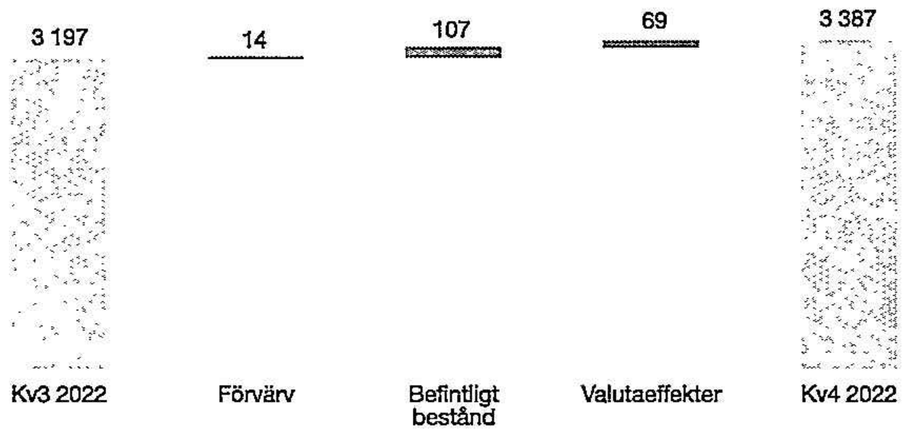
Investeringar och reparation & underhåll

Investeringar i befintligt bestånd ökade till 1 750 miljoner SEK (1 589), motsvarande 0,51% av verkligt värde (0,47%), medan investeringar i fastigheter under uppförande, exklusive forward purchase-kontrakt, ökade till 0,49% av verkligt värde (0,31%), på grund av högre aktivitet på nybyggnationer.

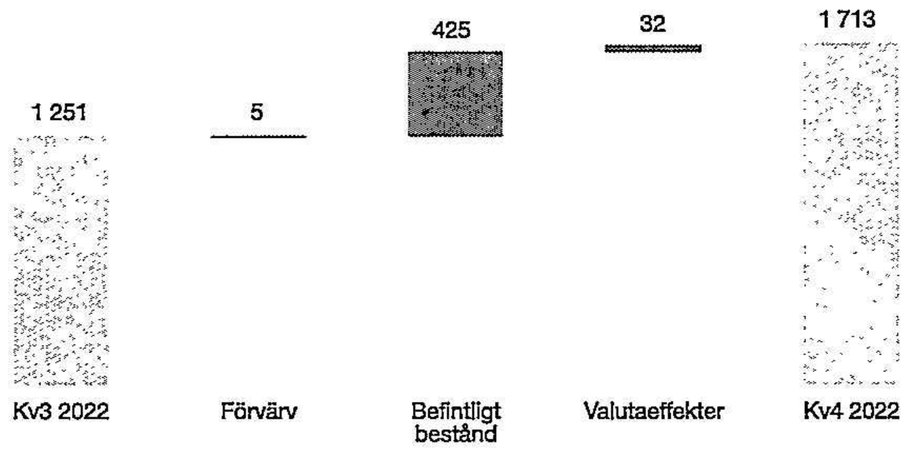
miljoner SEK	Kv4 2022	Kv3 2022
Resultaträkningsposter		
Kostnader för reparationer och underhåll[1]	251	204
Balansräkningsposter		
Aktiverade reparations- och underhållskostnader	1 043	1 035
Moderniseringar	457	350
Investeringar i förvaltningsfastigheter	**1 750**	**1 589**
Förvaltningsfastigheter under uppförande	1 700	1 040
Investeringar	**3 199**	**2 425**

[1] *Exklusive koncernelimineringar, se Not 2.1.*

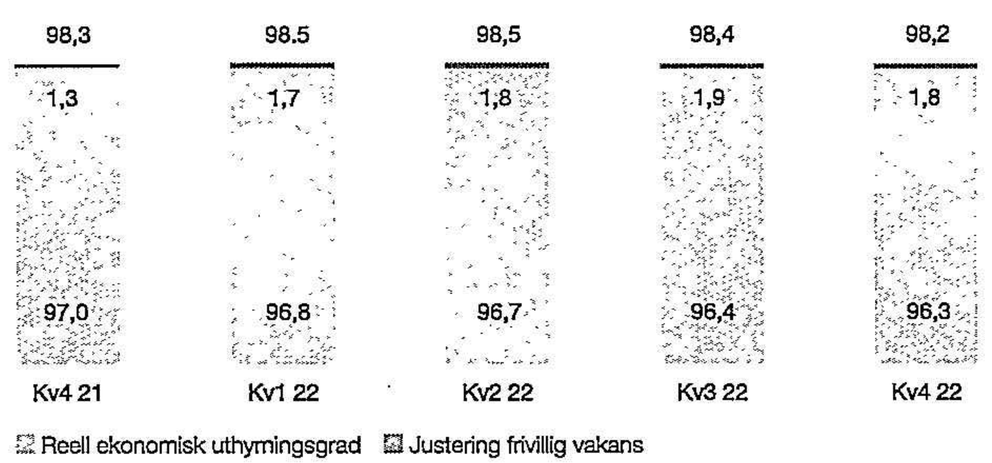
Inkomstutveckling
miljoner SEK



Kostnadsutveckling
miljoner SEK



Reell ekonomisk uthyrningsgrad
%



20230721049S4

Driftnetto

Driftnettot minskade med 7,1% till 2 060 miljoner SEK (2 217), vilket resulterade i en överskottsgrad om 60,8% (69,4%), främst kopplat till påverkan av säsongsvariationerna.

Värdeförändring på förvaltningsfastigheter[1]

	Kv4 2022	
miljoner SEK	%	miljoner SEK
Sverige	-4,5	-4 540
Tyskland	-1,5	-1 404
Danmark	-4,8	-3 713
Nederländerna	-4,4	-1 384
Tjeckien	0,2	51
Norge	-3,4	-723
Finland	-1,2	-46
Storbritannien	-1,2	-33
Polen	6,6	63
Summa/Snitt	**-3,3**	**-11 730**

[1] *För mer information kring värdeförändringar, se Not 3.1.*

Värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till -11 730 miljoner SEK (-6 468), vilket motsvarar -3,3%. Direktavkastningskravet i värderingen var i genomsnitt 3,02%, upp från 3,17% föregående kvartal.

Räntekostnader

Räntekostnaderna uppgick till 849 miljoner SEK (543) och den genomsnittliga räntan uppgick till 1,8% (1,2%). Per balansdagen var räntesäkringsgraden 76,0% (75,5%). Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna ökade till 3,4 (3,8).

Utländsk valuta

Heimstaden Bostad har innehav och verksamhet i SEK, EUR, DKK, NOK, CZK, PLN och GBP. Valutaomräkningsdifferenser resulterade i ett övrigt totalresultat om 5 155 miljoner SEK (2 244), som delvis motverkades av valutakursförluster om 2 203 miljoner SEK (förlust 1 408), främst hänförligt till obligationer i utländsk valuta.

Kassaflöde

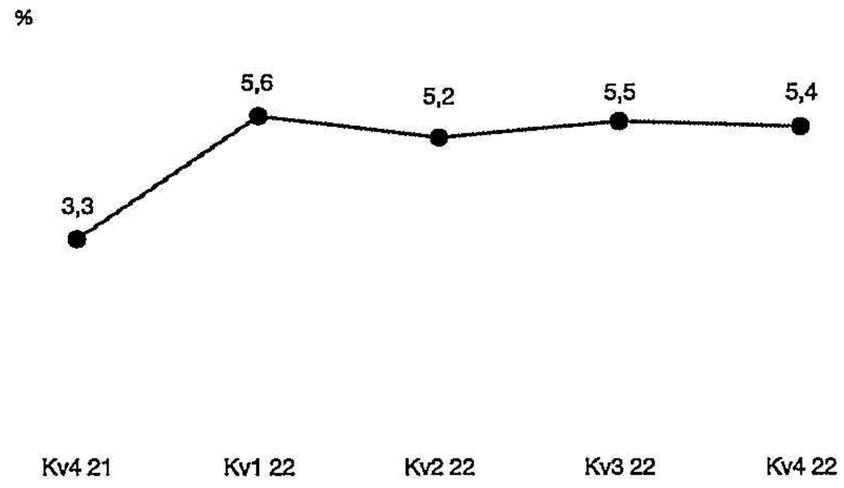
miljoner SEK	Kv4 2022	Kv3 2021
Löpande verksamheten	2 286	1 259
Investeringsverksamheten	-6 910	-6 676
Finansieringsverksamheten	9 234	3 492
Valutaeffekter	104	-128
Nettoförändring	**4 714**	**-2 052**
Ingående balans	4 673	6 725
Utgående balans	**9 385**	**4 673**

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 1 889 miljoner SEK (1 575). Rörelsekapitalet ökade med 397 miljoner SEK (-316), vilket resulterade i nettokassaflöde från den löpande verksamheten om 2 286 miljoner SEK (1 259).

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 6 910 miljoner SEK (6 676) och inkluderade förvärv om 3 970 miljoner SEK (847) och investeringar i förvaltningsfastigheter om 2 626 miljoner SEK (2 438).

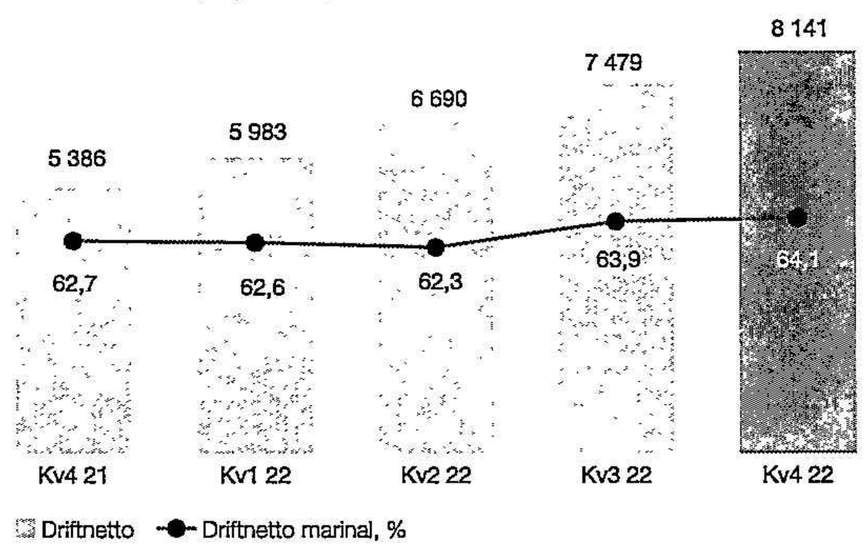
Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 9 234 miljoner SEK (3 492), som inkluderar återköp av hybridobligationer för 317 miljoner SEK, nyemission från befintliga aktieägare för 750 miljoner SEK, obligationsåterbetalningar för 682 miljoner SEK och nya banklån för 11 690 miljoner SEK.

Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd



Driftnetto och överskottsgrad

Senaste 12 månader, miljoner SEK / %



20230721049S5

Koncernens rapport över totalresultat

miljoner SEK	Kv4 2022	Kv3 2022	Kv2 2022	Kv1 2022	Kv4 2021
Hyresintäkter	3 387	3 197	3 105	3 014	2 391
Serviceintäkter som betalas av hyresgäster	386	271	234	326	229
Fastighetskostnader	-1 713	-1 250	-1 304	-1 510	-1 224
Driftsnetto	**2 060**	**2 217**	**2 035**	**1 829**	**1 397**
Centrala administrationskostnader	-229	-247	-212	-199	-190
Övriga rörelseintäkter	35	37	213	184	1
Övriga rörelsekostnader	-37	-25	-57	-113	-2 268
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	-973	1 553	-196	26	330
Resultat före exploateringsfastigheter och justeringar av verkligt värde	**856**	**3 536**	**1 782**	**1 728**	**-729**
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	-11 710	-6 480	3 837	9 237	7 034
Värdeförändring på exploateringsfastigheter	437	-11	-6	-13	-23
Driftsresultat	**-10 417**	**-2 956**	**5 613**	**10 951**	**6 281**
Ränteintäkter	208	46	0		107
Finansiella kostnader, räntebärande skulder	-849	-543	-419	-468	-401
Valutaomräkningsvinster/-förluster, netto	-2 203	-1 408	-2 309	-658	515
Värdeförändring finansiella instrument	152	80	462	421	518
Övriga finansiella kostnader	142	-745	-1 828	300	503
Resultat före skatt	**-12 957**	**-5 525**	**1 518**	**10 613**	**7 522**
Inkomstskatt	17	-253	-257	-344	-47
Uppskjuten skatt	3 114	1 358	-335	-2259	-1 614
Periodens resultat	**-9 836**	**-4 420**	**925**	**801**	**5 861**
Övrigt totalresultat	5 106	2 244	4 435	1 917	1 652
Totalresultat	**-4 730**	**-2 176**	**5 360**	**9 927**	**7 513**
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	-9 754	-4 218	923	7947	5 860
Innehav utan bestämmande inflytande	-81	-202	2	63	1
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	-4 649	-1 974	5 358	9 864	7 512
Innehav utan bestämmande inflytande	-81	-202	2	63	1
Genomsnittligt antal utestående aktier	12 496 115	12 322 898	11 857 910	9 796 407	8 647 842
Resultat per stamaktie (före och efter utspädning)	-411	-268	290	847	688

2023072104956

Koncernens balansräkning

miljoner SEK	31 december 2022	30 september 2022	30 juni 2022	31 mars 2022	31 december 2021
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	344 856	336 967	335 902	315 843	300 584
Immateriella anläggningstillgångar	19 693	19 987	16 960	16 578	16 497
Maskiner och inventarier	314	309	79	87	76
Investeringar i intressebolag och joint ventures	9 698	10 322	733	787	739
Noterade aktieinvesteringar	–	–	8 014	8 482	5 765
Derivatinstrument	836	1 018	889	546	190
Uppskjutna skattefodringar	982	–	–	–	–
Övriga finansiella anläggningstillgångar	3 703	3 345	3 202	2 943	2 431
Summa anläggningstillgångar	**380 082**	**371 948**	**365 778**	**345 266**	**320 767**
Exploateringsfastigheter	573	826	835	864	846
Hyres- och kundfordringar	359	207	146	119	179
Övriga omsättningstillgångar	4 867	1 391	1 852	1 614	7 233
Finansiella derivatinstrument	645	312	323	335	-
Förskottsbetalningar	1 416	978	837	927	533
Likvida medel	9 385	4 673	6 724	16 321	19 508
Summa omsättningstillgångar	**17 245**	**8 386**	**10 717**	**20 180**	**28 299**
SUMMA TILLGÅNGAR	**397 327**	**380 334**	**376 496**	**365 446**	**349 066**

miljoner SEK	31 december 2022	30 september 2022	30 juni 2022	31 mars 2022	31 december 2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	**180 854**	**176 540**	**179 219**	**174 483**	**160 338**
Räntebärande skulder	171 119	159 434	157 067	150 402	134 895
Leasingskulder	1 331	1 294	914	1 393	729
Finansiella derivatinstrument	51	139	114	255	0
Uppskjutna skatteskulder	22 941	24 639	25 235	24 303	21 904
Övriga långfristiga finansiella skulder	2 700	1 046	1 014	941	865
Summa långfristiga skulder	**198 142**	**186 553**	**184 343**	**177 294**	**158 392**
Räntebärande skulder	11 572	9 898	5 741	6 352	23 485
Leasingskulder	84	74	12	17	5
Leverantörsskulder	833	448	633	475	566
Övriga kortfristiga skulder	3 008	4 002	4 198	4 552	4 411
Finansiella derivatinstrument	75	2	1	1	6
Upplupna kostnader	2 758	2 818	2 349	2 271	1 863
Summa kortfristiga skulder	**18 330**	**17 241**	**12 933**	**13 668**	**30 336**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**397 327**	**380 334**	**376 496**	**365 446**	**349 066**

Koncernens kassaflödesanalys

miljoner SEK	Kv4 2022	Kv3 2022	Kv2 2022	Kv1 2022	Kv4 2021
Löpande verksamheten					
Resultat före skatt	-12 967	-5 525	1 518	10 613	7 522
Justeringar för avstämning av resultat före skatt mot nettokassaflöden:					
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	12 009	6 487	-3 837	-9 224	-6 867
Vinst/förlust, netto från värdering av finansiella derivatinstrument	-150	150	-462	-421	-517
Finansnetto	363	548	467	445	381
Övriga justeringar	3 257	558	4 399	287	-1 472
Förändringar i rörelsekapital					
Ökning(-)/minskning(+) av hyresfordringar och övriga fodringar	-1 821	339	26	-458	-159
Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder och övriga skulder	2 218	-655	-347	-352	3 862
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 909**	**1 902**	**1 764**	**890**	**2 750**
Betald ränta uppgår till	-757	-485	-392	-224	-507
Erhållen ränta uppgår till	318	10	9	7	34
Betald inkomstskatt	-183	-168	-259	-233	-226
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	**2 286**	**1 259**	**1 122**	**440**	**2 051**

miljoner SEK	Kv4 2022	Kv3 2022	Kv2 2022	Kv1 2022	Kv4 2021
Investeringsverksamheten					
Rörelseförvärv, netto efter likvida medel	-156	-2 681	-6 153	-161	-79 449
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-3 970	-847	-	-	-2 210
Investeringar i färdiga förvaltningsfastigheter	-2 626	-2 438	-2 259	-2 245	-1 610
Försäljning av förvaltningsfastigheter	126	57	468	10	417
Erlagd handpenning för avtalade förvärv	-177	-112	-330	-112	5 205
Investeringar i intressebolag och joint ventures	-108	128	-137	-50	-132
Inköp av börsnoterade aktieinvesteringar	-	-775	-1 339	-2 360	-3 081
Övriga kassaflöden från investeringsverksamheten	2	-8	10	-13	-135
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	**-6 910**	**-6 676**	**-9 740**	**-4 931**	**-80 996**
Finansieringsverksamheten					
Intäkter från räntebärande skulder	17 501	5 516	4 303	21 336	49 649
Återbetalning av räntebärande skulder	-8 530	-1 975	-5 033	-24 733	-5 230
Utbetalad utdelning	-	-	-	-3 229	-
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-231	7 926	-
Nyemission	750	6 885	-	-	32 500
Återköp av hybridobligationer	-317	-6 783	-	-	-
Likvid från emission av hybridobligationer	-	-	-	-	6 072
Återbetalningar på hybridobligationer	-10	-115	-393	-443	-8
Lösen räntederivat	2	-	-	230	4
Övriga kassaflöden från finansieringsverksamheten	-162	-37	7	-67	-82
Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten	**9 234**	**3 491**	**-1 347**	**1 020**	**82 906**
Likvida medel vid periodens början	4 671	6 725	16 321	19 508	14 276
Nettoförändringar i likvida medel	4 610	-1 926	-9 965	-3 471	3 961
Valutakursförändring i likvida medel	104	-128	371	283	1 271
Likvida medel vid periodens slut	**4 385**	**-2 054**	**-9 594**	**-3 188**	**19 508**

202307210495 8

Hjälp till hemlösa barn

För att förbättra gatubarns rättigheter och välfärd i Etiopien och Rwanda lanserades ett *A Home for a Home*-program för att registrera barn som bor på gatorna och sedan återintegrera dem med sina familjer eller andra lämpliga vårdgivare. År 2026 är målet att ha hjälpt 10 500 barn direkt och 59 000 barn indirekt.

Mer information om programmen

2023072104959



Hållbarhets-redovisning 2022

Om Hållbarhetsredovisningen	111
Redovisningsprinciper	112
Färdplan för klimatet	115
Scenarioanalys	118
EU-taxonomi	119
Miljöledningssystem	122
Intressentdialog	123
GRI Index	126
TCFD Index	129
Specifika upplysningar	130
Ekonomiskt resultat	131
Anti-korruption	133
Skatt	135
Energi	137
Vatten	141
Utsläpp av växthusgaser	143
Avfall	145
Anställningar	147
Hälsa och säkerhet i arbetet	150
Mänskliga rättigheter	152
Lokalsamhället	156

2023072104960

Om Hållbarhetsredovisningen

Heimstaden Bostad redovisar årligen sitt hållbarhetsarbete i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) Standards, årsredovisningslagen 6 kap 11 § och EU:s taxonomiförordning. Vi har identifierat de områden som är väsentliga för vårt bolag, våra intressenter och för planeten och rapporterar minst en indikator per område. GRI-index finns på sidorna 126 till 128 och index gällande det lagstadgade kravet på hållbarhetsrapportering finns på sidan 129. I några fall har information som GRI-ramverket kräver inte kunnat redovisas, dessa undantag framgår av GRI-index.

Detta är Heimstaden Bostads sjätte hållbarhetsredovisning och den fjärde i enlighet med GRI. Den omfattar verksamhetsåret 2022 och publiceras på svenska och engelska, båda tillgängliga på Heimstadenbostad.com. Den senaste redovisningen publicerades den 28 februari 2022 och omfattade räkenskapsåret 2021. Huvudansvarig för hållbarhetsredovisningen är Katarina Skalare, Chief Sustainability Officer.

Ändringar i rapporten

I år offentliggör vi hur stor andel av vår verksamhet som är förenlig med taxonomiförordningen samt de framsteg vi gjort för att nå våra vetenskapligt baserade klimatmål.

EU:s taxonomiförordning

Heimstaden Bostads redovisning gällande hur vi omfattas av och hur stor andel av vår verksamhet som är förenlig med taxonomiförordningen finns i avsnittet EU:s taxonomiförordning på sidan 119.

Klimatrelaterade upplysningar

Redovisningen innehåller klimatrelaterad information i linje med rekommendationerna från TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures), på sidan 129.

Varje år publiceras också en detaljerad rapport över Heimstaden Bostads klimatrelaterade arbete genom CDP. Heimstaden Bostads senaste CDP-rapport omfattar verksamhetsåret 2021 och fick betyget B.

FN:s Global Compact

Under 2019 anslöt sig Heimstaden AB till FN:s Global Compact och åtog sig att följa de tio principerna om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorruption. Åtagandet omfattar Heimstaden AB och dess dotterbolag. Denna hållbarhetsredovisning utgör vårt 'meddelande om framsteg' till Global Compact och GRI-index innehåller hänvisningar till var information presenteras i redovisningen.



20230721049G1



Redovisningsprinciper

Omfattning och avgränsning
Information om påverkan på ekonomi, miljö och samhälle, vidtagna åtgärder samt måluppföljning och utvärdering för respektive väsentligt hållbarhetsområde framgår av hållbarhetsnoterna på sidorna 131–160.

Information och data som ges i rapporten berör hela koncernen, om inte annat anges. Uppgifter om medarbetare omfattar medarbetare i Heimstaden AB och Heimstaden Bostad AB. Eftersom vi har förvärvat fastigheter under 2022 har rapportens omfattning utökats.

Denna redovisning omfattar endast energi och vatten som köpts in av Heimstaden Bostad; vi har inte tillgång till information om kundernas egna avtal med energi- och vattenleverantörer.

Datainsamling och konsolidering
Uppgifterna i redovisningen har sammanställts från olika system för samtliga länder sedan 2019. Vi har uppdaterat vårt basår till 2020 för att anpassa oss till våra vetenskapligt förankrade klimatmål.

Uppgifter om medarbetare
Under 2021 lanserade Heimstaden Bostad ett nytt koncerngemensamt system, från vilket all information om medarbetarna som presenteras i denna rapport samlas in. De nyckeltal som gäller medarbetare och som presenteras i redovisningen, redovisas i enlighet med GRI och baseras på antalet medarbetare. Siffrorna gäller per rapportperiodens sista dag, om inget annat anges.

Därutöver redovisar Heimstaden Bostad även för arbetstagare som inte är anställda, i enlighet med de nya GRI Standards Disclosure 2–8. Arbetare som inte är anställda är inhyrda konsulter. Nyckeltalet sammanställs per årets sista dag och baseras på antal konsulter.

Uppgifter om hälsa och säkerhet omfattar medarbetare från Heimstaden och Heimstaden Bostad. Vi undersöker olika alternativ för att samla in information om hälsa och säkerhet även för entreprenörer, underleverantörer och konsulter, som arbetar på våra byggarbetsplatser. Redovisningen inkluderar endast absoluta tal inom hälsa och säkerhet.

Heimstaden Bostad redovisar för första året förhållandet mellan lönen för den högst betalda individen och medianlönen för samtliga anställda, i enlighet med de uppdaterade standardupplysningarna i GRI Standards. Nyckeltalet omfattar tillsvidareanställda enligt upplysning GRI 2–7. Lönesatser per fulltidsanställd (FTE) används för varje deltidsanställd och beräkningen baseras på grundlön.

Energidata
Energidata samlas in lokalt i respektive land och i olika system. Därefter sammanställs uppgifterna i ett koncerngemensamt system för års- och hållbarhetsredovisningen. Det varierar från land till land vem som står för energiavtalet för lägenheterna; Heimstaden Bostad, hyresgästen eller en ägarlägenhetsför-

2023072104962



ening. Detta påverkar hur mycket energi Heimstaden Bostad köper i varje land. I tabellen nedan finns en översikt över vem som har energiavtalet i lägenheterna i respektive land.

För att omvandla liter olja och kubikmeter naturgas till MWh används faktorer från de lokala energileverantörerna. Vi använder samma metod för bränslemixen av fjärrvärme, där vi erhåller information från lokala energileverantörer.

I Tjeckien finns data för årets totala energianvändning ännu inte tillgänglig från leverantören vid sammanställning av årsredovisningen. Energianvändning för Tjeckien 2022 har istället uppskattats baserat på föregående års totala energianvändning som korrigerats enligt 2022 års väderförhållanden.

Den här redovisningen omfattar huvudsakligen den el som används i de gemensamma delarna av byggnaderna. Den el som används i lägenheter omfattas i mindre utsträckning. Energianvändning för uppvärmning upphandlas ofta av Heimstaden Bostad och ingår därför i rapporteringen för Sverige, Tyskland, Norge, Tjeckien, Danmark, Polen och Finland. Energianvändning för uppvärmning med värmepumpar rapporteras under elektricitet. I Nederländerna och Storbritannien har våra kunder vanligtvis egna energiavtal, därför saknar vi tillgång till sådan information för de flesta fastigheter i dessa länder och för dessa länder redovisar vi en begränsad mängd uppgifter om värme. Se tabellen nedan för detaljerad information.

Översikt över energiavtal

	Uppvärmning i hyresgästutrymme		El i hyresgästutrymme	
Länder	Andel av kvm där Heimstaden Bostad har energiavtalet	Andel av kvm där hyresgästen har energiavtalet	Andel av kvm där Heimstaden Bostad har elavtalet	Andel av kvm där hyresgästen har elavtalet
Sverige	99%	1%	0%	100%
Norge	32%	68%	11%	89%
Danmark	30%	70%	0%	100%
Nederländerna	4%	96%	0%	100%
Tyskland	71%	29%	0%	100%
Tjeckien	88%	12%	0%	100%
Finland	86%	14%	17%	83%
Storbritannien	0%	100%	0%	100%
Polen	0%	100%	100%	0%
Heimstaden Bostad	65%	35%	1%	99%

20230721049o3

Energideklaration
Heimstaden Bostad samlar in data gällande energideklarationer (EPC:er) för alla länder där vi bedriver verksamhet. I länder där det inte finns någon motsvarande EPC-standard uppskattar Heimstaden Bostad EPC med metoder som är likvärdiga dem i andra europeiska länder. Standarden på energideklarationer och deras kvalitet skiljer sig åt mellan de nio länder där Heimstaden Bostad äger fastigheter och det är en utmaning att jämföra mellan länder och att få en översikt över Heimstaden Bostads utveckling. En detaljerad översikt över EPC:er per land finns i tabellen Översikt av energideklarationer nedbrutet per land på sidan 140.

Växthusgaser
Uppgifter om växthusgaser samlas in, beräknas och rapporteras i enlighet med GHG-protokollets metod Financial control approach. Våra redovisade Scope 1-utsläpp kommer från förbränning av bränsle, där Heimstaden Bostad 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 härstammar från inköpt värme, kyla och el i våra fastigheter, där Heimstaden Bostad har energikontraktet. Våra rapporterade Scope 3-utsläpp omfattar alla kategorier som är tillämpliga för Heimstaden Bostad. Utsläppen rapporterade i Scope 3 omfattar inte nya förvärv som skett under redovisningsåret. För mer information om utsläppen i Scope 1–3, se hållbarhetsnoterna 305–1 till 305–3 sidan 144. Vi använder inte klimatkompensation för att nå våra klimatmål, i stället fokuserar vi på att investera i åtgärder som ska minska våra egna utsläpp.

Det är huvudsakligen växthusgaserna CO_2 och CH_4 som ingår i våra beräkningar, men till viss del inkluderas även köldmedier, CH_2 och N_2O, som är förknippade med produktion av fjärrvärme. Vi använder utsläppsfaktorer för el (marknadsbaserad) och fjärrvärme (marknads- och platsbaserad) från våra energileverantörer. Källan för utsläppsfaktorerna för platsbaserad el är International Energy Agency (IEA) och faktorer för naturgas och olja kommer från Energiföretagen och Hagainitiativet. För köldmedier använder vi GWP-nivåer (Global Warming Potential) från IPCC:s Fifth Assessment Report.

Leverantörer
Det finns inga betydande förändringar i leverantörsled eller i relationen med leverantörer, inklusive val och uppsägning av leverantörer. I takt med att vi bygger upp vår organisation på nya marknader, kommer fler leverantörer att tillkomma.

Uppgifter om vatten
Uppgifter om vattenanvändning i våra fastigheter samlas in regelbundet. Vattenanvändningen inkluderar inte samtliga danska fastigheter. Vi arbetar med att implementera processer för att kunna följa vattenanvändningen i Danmark under kommande år. Vattenanvändningen i Tjeckien är uppskattad baserat på föregående års användning.

Skatt
Den här rapporten innehåller vår andra land-för-landrapportering om skatt och baseras på siffror för 2021.

Avfall
Avfall som genereras av hyresgäster beräknas utifrån antalet hyresgäster och rapporteringen baseras på siffror för 2021.

Jämförbarhet
Heimstaden Bostads nyckeltal för energi, utsläpp och vattenintensitet baseras på data från jämförbara fastigheter, vilket kräver ett helt års rapporterad energi-, utsläpps- eller vattenanvändning. Energi, vatten och utsläpp från nya fastighetsförvärv och avyttringar under rapporteringsåret kommer att inkluderas i absoluta tal när data finns tillgängliga.

Omräkningar
För varje förvärv och avyttring kan Heimstaden Bostads totala utsläpp av växthusgaser förändras väsentligt. Heimstaden Bostad har satt 2020 som basår och tagit fram en policy för basårsomräkning i linje med GHG-protokollet. Omräkningar av basåret är nödvändiga för att möjliggöra jämförelse av utsläpp och för att följa utvecklingen på jämförbar basis under en längre period. För att vara transparent redovisar Heimstaden Bostad både de ursprungliga och de omräknade siffrorna.

Definitioner
Jämförbara fastigheter: Fastigheter med ett helt års energidata, där Heimstaden Bostad har energikontrakt.

Arbetsrelaterade skador som leder till frånvaro: Olycksfall i arbetet med efterföljande sjukskrivning. Dödsolyckor är inte inkluderade i denna konsolidering.

Arbetsrelaterade skador: Olycksfall i arbetet som resulterar i en skada men inte sjukskrivning.

Jobb för unga vuxna: Jobb för anställda som är yngre än 25 år.

Socialt kontrakt: Hyreskontrakt där lokala myndigheter eller frivilligorganisationer hyr lägenheter från Heimstaden Bostad för att i sin tur upplåta dem till människor med socioekonomiska utmaningar, exempelvis hemlösa, nyanlända eller personer med olika funktionshinder.

Affordable housing-kontrakt: Kontrakt där den högsta hyresnivån såväl som den maximala inkomstnivån för hyresgäster regleras av myndigheterna.

2023072104964

Färdplan för klimatet

Klimatstrategi
Forskning visar att Centraleuropa kommer få tätare värmeböljor, fler skogsbränder och mer torka, medan Nordeuropa kommer bli betydligt blötare med en ökning av bland annat översvämningar på vinterhalvåret. Dessutom kommer urbana områden i högre grad utsättas för värmeböljor, översvämningar eller stigande havsnivåer. Detta kommer påverka marknader och städer där Heimstaden Bostad äger fastigheter på medellång och lång sikt.

Heimstaden Bostad stödjer klimatforskningen och förbinder sig till koncerngemensamma klimatmål i linje med Parisavtalets ambition att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5°C. Som ett europeiskt bostadsfastighetsbolag stödjer Heimstaden Bostad EU:s mål om att vara klimatneutralt år 2050. För att säkerställa att arbetet med att minska klimatpåverkan från vår verksamhet är tillräckligt, har bolaget förbundit sig till Science-Based Targets initiative (SBTi). Det tidigare klimatmålet har reviderats under 2022 för att inkludera utsläpp i Scope 3 kategori 13 från nedströms leasade tillgångar[1], huvudsakligen gällande energianvändningen i lägenheter där hyresgästerna har eget energiavtal.

Heimstaden Bostad AB förbinder sig att minska de absoluta växthusgasutsläppen från Scope 1, Scope 2 och Scope 3 kategori 13, från nedströms leasade tillgångar[1], med 42 procent till 2030 från basåret 2020.

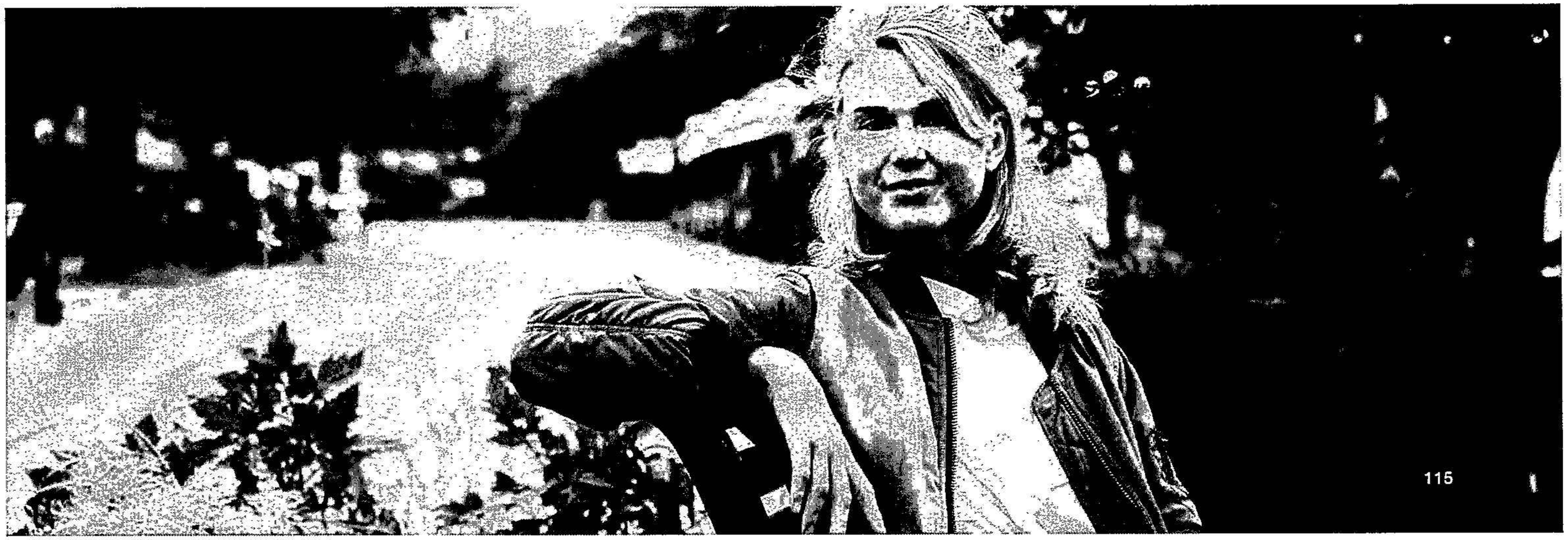
[1] *Hyresgästens användning av energi.*

Målet inkluderar biogena utsläpp från landanvändning och upptag av växthusgaser från råvaror som används för att producera bioenergi.

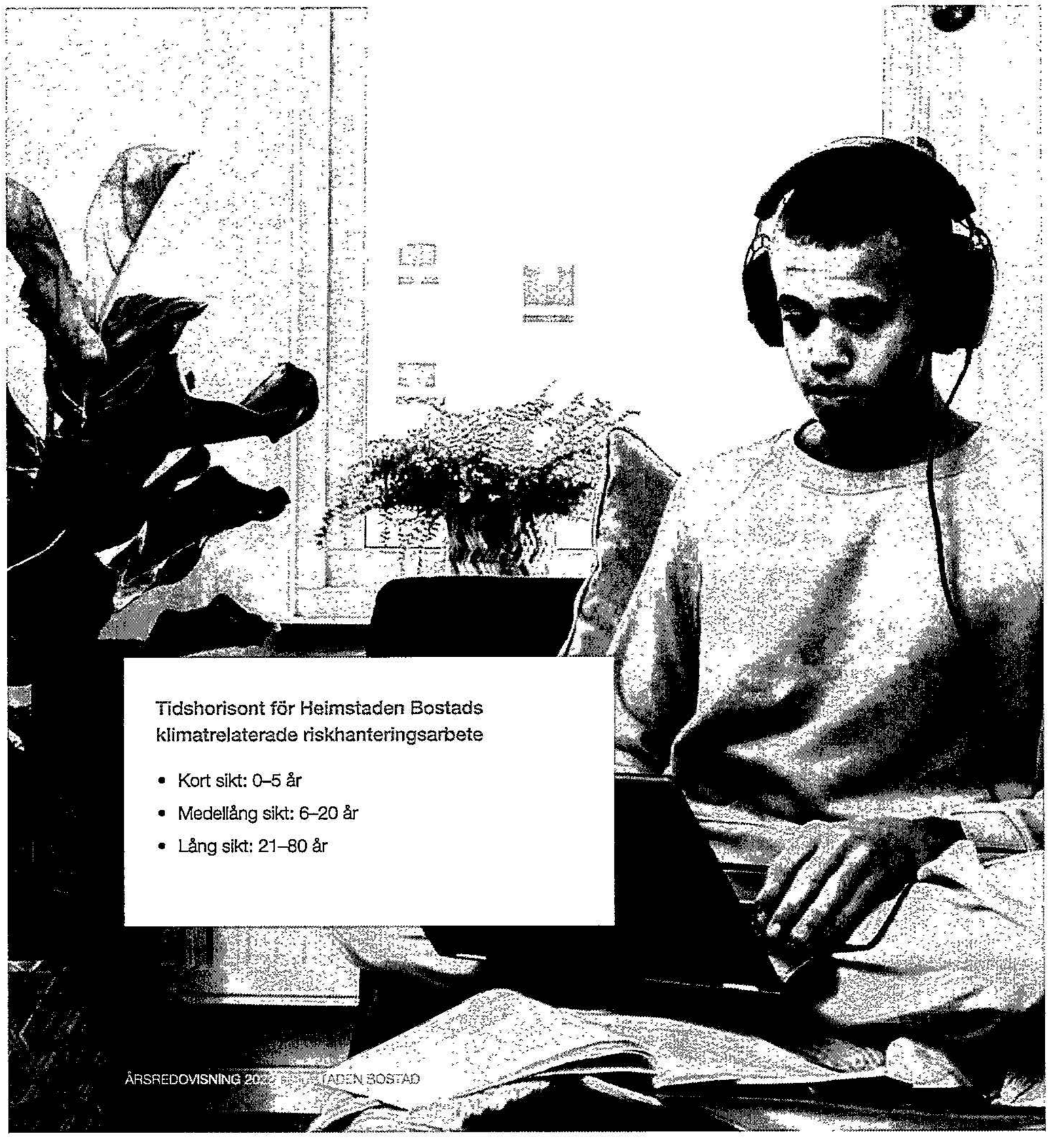
Heimstaden Bostad AB har även satt ett Supplier Engagement-mål som innebär att vi ställer krav på att 27 procent av våra leverantörer, sett till utgifter, inom Scope 3 kategori 1 ska ha satt vetenskapligt baserade klimatmål år 2027.

Målen har verifierats av SBTi under 2022. För att nå klimatmålen har vi tagit fram en färdplan och avser att investera mer än 7 miljarder SEK de kommande åtta åren, under vilka vårt mål är aktivt. Investeringen kommer att öka i takt med att vi växer och förväntas resultera i årliga besparingar och intäkter om cirka 420 miljoner SEK, vilket genererar en potentiell avkastning på investeringen på 5,6 procent. De åtgärder som kostar mest är också de som har störst potential att minska utsläppen, men även mindre insatser är betydelsefulla och bidrar till att vi kan nå våra mål. Heimstaden Bostad har etablerat lokala färdplaner för minskade växthusgasutsläpp i alla länder där bolaget bedriver verksamhet. Vår klimatpåverkan och lokala färdplaner för minskade växthusgasutsläpp varierar på grund av skillnader i nationell klimatpolitik, lokal energimix och skillnader i fastigheternas energiprestanda.

”Vår tidigare kommunicerade budget för att nå målen baserad på vår portfölj för 2020 på över 7 miljarder SEK till 2030 är under revidering och en uppdaterad budget i linje med nuvarande portföljstorlek och den senaste tidens tillväxt kommer att presenteras under 2023.”



2023072104965



Heimstaden Bostad ska minska växthusgasutsläppen, och i många fall driftskostnaderna, samtidigt som vi ökar antalet energieffektiva byggnader anpassade för klimatförändringarna. Vi har ett team med tekniska specialister och verktyg och processer för att kartlägga energieffektiviteten på våra marknader. Vi delar best practice på lösningar och investeringar mellan länderna för att optimera energianvändningen och minska utsläppen av växthusgaser. Genom att kombinera lokal erfarenhet och kunskap med koncernövergripande specialistkompetens tror vi att vi kan uppnå bästa möjliga resultat.

Heimstaden Bostad har ett livslångt perspektiv på fastigheter. Därför är det viktigt att vi följer utvecklingen och bevakar de områden som har en betydande långsiktig påverkan, såsom hållbara materialval och produkter samt klimatrelaterade risker och möjligheter. Sustainable Mindset är en av Heimstaden Bostads fyra strategiska hörnstenar och stöds av en omfattande långsiktig hållbarhetsstrategi. Strategin utvärderas årligen och inkluderar bevakning och hantering av både de sociala och miljömässiga faktorer som har störst påverkan på bolaget, och de faktorer som bolaget har störst påverkan på. Det utförs även en bedömning av lämpliga strategier för nya och förändrade förhållanden. Klimatrelaterade projekt är en central del i vårt hållbarhetsarbete och omfattar exempelvis investeringar för minskad klimatpåverkan och åtgärder för klimatanpassning, leverantörskedjan, hållbarhetsutvärdering vid förvärv samt vid kapitalanskaffning. Nuvarande och framtida fastighetsbestånd och investeringar följs upp och bedöms kontinuerligt med avseende på klimatpåverkan. Se sidorna 37–38 för ytterligare information om hållbar bolagsstyrning.

Hantering av klimatrisker

Heimstaden Bostads hantering av klimatrelaterade risker är integrerad i bolagets övergripande riskhanteringsprocess. Klimatriskprocessen omfattar samtliga steg i värdekedjan: direkt verksamhet, uppströms och nedströms, med en kort, medellång och lång tidshorisont.

Heimstaden Bostad följer TCFD:s rekommendationer och delar in klimatrelaterade risker i två huvudkategorier: omställningsrisker och fysiska risker. Omställningsrisker avser politiska, regulatoriska och tekniska risker som en övergång till ett samhälle med lägre koldioxidutsläpp kan medföra. Fysiska risker kan vara akuta eller bestående och kan omfatta direkta skador på fastigheter eller indirekta skador, till exempel avbrott i leverantörskedjan. Riskerna har identifierats och analyserats med hjälp av olika klimatscenarier. Se avsnitt Scenarioanalys på sidan 118 för en fullständig tabell över omställningsrisker (kort- och långsiktiga) och fysiska risker.

Heimstaden Bostad säkerställer en relevant riskhanteringsprocess genom att dela upp riskerna i underkategorier, och därmed konkretisera risker och möjligheter för alla intressenter. Riskerna har bearbetats av ett riskteam bestående av experter från olika delar av organisationen. Heimstaden Bostad har processer och rutiner för riskhantering, som omfattar alla relevanta riskområden. En del av processen är att ta fram finansiella nyckeltal som ska användas för att mäta och hantera klimatrelaterade risker och möjligheter.

Chief Sustainability Officer (CSO) är ordförande för Executive Sustainability Committee och ansvarig för att utveckla hållbarhetsstrategin och att säkerställa att den implementeras i hela

2023072104966

bolaget. CSO är medlem i Heimstaden Executive GRC Committee och är en nyckelperson när det kommer till klimatrelaterade och andra ESG-relaterade risker och möjligheter. Styrelsen är ytterst ansvarig för Heimstaden Bostads riskhantering, inklusive klimatrelaterade risker. Executive GRC Committee är ett tvärfunktionellt rådgivande forum som leds av Chief Legal Officer (CLO) och som sammanträder regelbundet. För mer information, läs avsnittet Bolagsstyrning på sidan 28.

En viktig del i en växande verksamhet är förmågan att identifiera, bedöma och hantera risker och dess effekter på avkastning och företagets finansiella ställning. Målet med Heimstaden Bostads riskhanteringsprocess är att arbeta proaktivt med bolagets riskexponering och bidra till att skapa rätt balans mellan att hantera identifierade hot och att tillvarata möjligheter. För identifierade risker har styrelsen och koncernledningen arbetat fram åtgärder såsom riktlinjer, instruktioner och ansvarsfördelning som följs upp löpande. Heimstaden Bostad bedömer risker utifrån deras sannolikhet och påverkan. Väsentliga risker presenteras sedan för styrelsen.

Heimstaden Bostads miljö- och klimatrelaterade risker presenteras i avsnittet Riskhantering på sidorna 37–38.

Möjligheter

Att ställa om till ett samhälle med låga utsläpp av växthusgaser innebär även möjligheter för Heimstaden Bostad. Genom att byta till förnybar el och energi och fortsätta arbeta med åtgärder för energieffektivisering och för ökad biologisk mångfald, kommer vi minska våra utsläpp av växthusgaser och våra driftskostnader. Samtidigt ökar vi andelen energieffektiva och klimatanpassade byggnader i vår portfölj. Sådana resultat är nyckeln till att vi kan uppnå våra mål och attrahera investerare. Vi har ökat fokus på hållbara material, återvunna byggmaterial samt avfallshantering i våra fastighetsutvecklingsprojekt. Det kommer leda till lägre utsläpp och minskad vattenanvändning och positiva ekonomiska resultat.

Då EU erbjuder stöd och initiativ för investeringar som bidrar till energieffektivitet, kommer det finnas möjligheter att söka offentliga medel för att uppfylla klimat- och energimålen och stödja övergången till förnybar energi. Heimstaden Bostad följer noga möjligheterna till finansiering av omställningsprojekt för att exempelvis utforska nya teknologier och utveckla nya produkter och tjänster.

Heimstaden Bostads fokus:

- Förbättra energideklarationer (EPC)
- Åtgärder för energieffektivisering
- Optimering av värmesystem, bränslebyten och tekniska investeringar
- Omställning till fossilfri energi
- Investeringar i solceller och e-mobilitet
- Åtgärder för biologisk mångfald
- Olika partnerskap
- Nudgingprojekt för kunderna

Långsiktiga potentiella klimateffekter på marknader där Heimstaden Bostad äger fastigheter:

Norra Europa
blir betydligt blötare, översvämningar kan bli vanligare.

Centraleuropa
får mer frekvent värmeböljor, skogsbränder och torka.

Stadsområden
exponeras för värmeböljor, översvämningar och stigande havsnivåer.

Källa: Consequences of climate change (europa.eu).

Utmaningar framåt

Heimstaden Bostad är transparent med nuläget i vårt hållbarhetsarbete och ser att det finns mycket att göra för att hantera klimatutmaningarna, inte minst med tanke på vår tillväxt i europeiska länder där det finns en hög andel fossila bränslen i energimixen.

Klimatåtgärder

Vårt klimatmål är i linje med Parisavtalets ambition att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 °C.

Heimstaden Bostad beräknar utsläppen av växthusgaser i Scope 1, Scope 2 och Scope 3 i enlighet med GHG protokollet.

En sammanställning av Heimstaden Bostads växthusgasutsläpp finns i hållbarhetsnoterna 305-1 till 305-3 på sidan 144. En beskrivning av miljö- och klimatrelaterade projekt för 2022 presenteras i energiavsnittet på sidorna 137–140 och avsnittet om utsläpp av växthusgaser på sidan 143–144.

2023072104967

Scenarioanalys

Heimstaden Bostads analys och identifiering av relevanta klimatrelaterade risker och möjligheter baseras på data från FN:s klimatpanel IPCC:s (Intergovernmental Panel on Climate Change) scenarion RCP2.6 och RCP8.5, både utifrån ett kortsiktigt (år 2040) och långsiktigt (år 2100) perspektiv. RCP2.6 representerar en stark klimatpolitik med minskade utsläpp, negativa utsläpp till 2100 och en global temperaturökning på 0,5–1,5 °C. Omvänt motsvarar RCP8.5 en svag klimatpolitik, fortsatt höga utsläpp och en global temperaturökning på 3,5–5,0 °C.

Som stöd i riskhanteringsprocessen har Heimstaden Bostad använt data från EU-kommissionen och European Summary Data från Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut (SMHI). Dessa data omfattar förhöjda medeltemperaturer, stigande havsnivåer, extrem hetta och kraftiga regn inom båda RCP-scenarierna. Analysen har kartlagts mot resultaten från det regionala klimatmodelleringssystemet RCA31 och RCA41 för IPCC:s kortsiktiga (2040) och långsiktiga (2100) perspektiv.

Klimatrisk- och sårbarhetsanalys

Under 2022 har vi tagit fram en metodik för att genomföra klimatrisk- och sårbarhetsanalyser (nedan kallat CRVA) på fastighetsnivå. Denna metod är utförd i enlighet med kriterierna i EU:s taxonomiförordning. CRVA har använts för fastigheter som hade omsättning, capex eller opex under 2022 som var förenliga med EU:s taxonomiförordning.

För att säkerställa jämförbarhet och enhetlighet bland variablerna har vi använt samma datakälla i alla länder. Analysen har genomförts på lands-/regionnivå med hjälp av globala databaser från Climate Change Knowledge Portal (CCKP). Dessa databaser tillhandahåller information om historiska vädermönster och framtida klimatscenarier, lokala sårbarhetsdata och klimatpåverkan.

Vi har bedömt riskscenarier som sträcker sig förbi 2050. Fastigheter som har en hög utsatthet för klimatrisker kommer att genomgå en sårbarhetsanalys. Kombinationen av fastighetens utsatthet och nivå av sårbarhet resulterar sedan i en slutlig fastighetsrisk. Vi kommer att prioritera anpassningsåtgärder för fastigheter där vi ser ett akut behov, eller där vi räknar med att risknivån kommer att vara mycket hög inom de närmaste fem åren.

Fokus framåt

Vi kommer att fortsätta att implementera CRVA i våra landsorganisationer under 2023, samt fortsätta att förbättra kvaliteten på metodiken och utbilda våra medarbetare om klimatrisker och klimatanpassningsåtgärder. Vår ambition är att fullt ut integrera CRVA i våra landsorganisationer och få dess resultat inkluderade i de löpande underhållsplanerna. Detta systematiska tillvägagångssätt för att arbeta med klimatrisker är, enligt vår övertygelse, det bästa sättet att skydda våra hyresgäster och fastigheter från skadliga klimatrisker.

Scenarioanalys

	Kort sikt 2040	Kort sikt 2040	Lång sikt 2100	Lång sikt 2100
RPC	2.6	8.5	2.5	8.5
	Lagstiftning	Teknik	Marknad	Anseende	Brådskande	Systemisk
Förhöjd medeltemperatur	Värdet på finansiella tillgångar påverkas Ökade kostnader för skatt och försäkringar Ökade kostnader för CO_2-utsläpp	Energieffektiva tekniska lösningar Fossilfria värmesystem	Förändrat marknadspris för tjänster och varor på grund av ökade kostnader för CO_2-utsläpp Krav på utsläppsminskning vid nybyggnation	Energikrav i miljöcertifieringar Sämre bostäder	Försämrad hälsa Hotade ekosystem och förlust av biologisk mångfald Sämre tillgång på produkter från skogsbruket	Ökat behov av fastighetsunderhåll Försämrad vattenkvalitet
Stigande havsnivå	Svårigheter att försäkra berörda fastigheter	Ökad efterfrågan på skademinimeringssystem	Vissa fastigheter blir omöjliga att hyra ut	Prissättning av mark och fastigheter påverkas	Fastighetsrelaterade skador	Vissa platser blir obeboeliga
Extrem värme	Lagstiftning om värmekontroll i relation till kundernas hälsa	Ökat behov av kylsystem		Minskad kundnöjdhet	Skogsbränder	Hälsoproblem, ökad dödlighet, torka och vattenbrist
Kraftigt regn	Lagstiftning om översvämningskontroll av fastigheter	Efterfrågan på tekniska lösningar som är motståndskraftiga mot vatten och stormar		Hyrestgästers personliga tillgångar blir förstörda	Tillfälliga översvämningar Starka vattenflöden	Återkommande översvämningar som förstör tillgångar och hyresgästers ägodelar

Heimstaden Bostads kategorisering och analys av scenarier har gjorts genom användning av Rossby Centres klimatscenarier bearbetade av SMHI, samt SMHI:s egna scenarioanalyser.

Källa: http://www.smhi.se/klimat/framtidens-klimat/klimatscenarier.

[1] *Rossby Centre regionala atmosfäriska klimatmodell*

2023072104968



EU:s taxonomiförordning

Under räkenskapsåret 2021 fastställde vi att 100 procent av Heimstaden Bostads omsättning, investeringar (capex) och driftskostnader (opex) är tillämpliga (eng. taxonomy-eligible) i EU:s taxonomiförordning. Efter granskning av våra ekonomiska aktiviteter under 2022, har vi gjort bedömningen att delar av vår omsättning, capex och opex, är förenliga med taxonomiförordningen. Alla våra fastigheter har bedömts utifrån de tekniska granskningskraven i miljömålet för att begränsa klimatförändringar.

Heimstaden Bostad har ekonomiska aktiviteter inom följande kategorier:

- 7.1 Uppförande av nya byggnader
- 7.2 Renovering av byggnader
- 7.3 Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning
- 7.4 Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser kopplade till byggnader)
- 7.5 Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda
- 7.6 Installation, underhåll och reparation av förnybar energiteknik
- 7.7 Förvärv och ägande av byggnader
- 9.3 Professionella tjänster relaterade till byggnaders energiprestanda

Eftersom Heimstaden Bostads ekonomiska aktiviteter består av att äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter är kategori 7.7 "Förvärv och ägande av byggnader" den ekonomiska aktivitet som är mest aktuell när det gäller omsättning. I viss utsträckning säljer Heimstaden Bostad också fastigheter. Denna omsättning allokeras till kategori 7.1 "Uppförande av nya byggnader". Heimstaden Bostad uppför nya fastigheter för eget bruk under byggnationsfasen. Då allokeras all capex och opex till kategori 7.1 tills byggnaden står färdig och därefter tas de upp under kategori 7.7. För mer information om Heimstaden Bostads tolkning och bedömning, se nedan i "Tolkning av nya byggnader som är tillämpliga i taxonomiförordningen (7.1 eller 7.7)". Kategorierna 7.1–7.7 och 9.3 har identifierats i kartläggningen av vad som är tillämpbart och förenligt med taxonomiförordningen inom nyckeltalen för capex och opex.

Heimstaden Bostad berörs av både taxonomiförordningens miljömål 1: Begränsning av klimatförändringar, och miljömål 2: Anpassning till klimatförändringar. Heimstaden Bostad har beslutat att alla aktiviteter ska allokeras till miljömål 1 där omsättning för verksamhet 7.1 och 7.7 kan ingå. För investeringar gjorda under året hade Heimstaden dock kunnat allokera en del investeringar till miljömål 2. Men eftersom taxonomiförordningen inte tillåter dubbelräkning bedömer vi det mest lämpligt att de rapporteras under miljömål 1.

Analys av utfallet

Sammanfattningsvis kan vi fastslå att 16 procent av vår omsättning för 2022 är förenlig med taxonomiförordningen. Av årets capex och opex är 11 procent respektive 4 procent förenlig. Se sidorna 169–171 för fullständiga tabeller över nyckeltalen omsättning, capex och opex.

2023072104969

Sammanfattning av ekonomisk aktivitet som är tillämplig i och förenlig med taxonomiförordningen

	Tillämplighet i %	Förenligt i %
Omsättning[1]	100	16%
Capex[2]	100	11%
Opex	100	4%

För fullständiga tabeller över nyckeltalen omsättning, capex och opex se sidan 169.

Att ha omkring 15% förenlig omsättning indikerar generellt att Heimstaden Bostads fastigheter är ungefär lika energieffektiva jämfört med övriga fastighetsmarknaden utifrån definitionen av de tekniska granskningskriterierna (topp 15% i PED i förhållande till jämförbart byggnadsbestånd). Andelen förenlig capex indikerar att Heimstaden Bostad gör investeringar för att förbättra energieffektiviteten i delar av byggbeståndet. Heimstaden Bostad bedömer att andelen förenlighet med taxonomin kommer att öka under de kommande åren och även att Heimstaden Bostad kommer att kunna säkerställa en ökad andel av capex och opex i linje med taxonomin när det gäller investeringar kopplat till kategori C-investeringar.

Bedömning av hur våra ekonomiska aktiviteter är tillämpliga i eller förenliga med taxonomin
All tillämplig omsättning, capex och opex har bedömts utifrån de tekniska granskningskriterierna i respektive ekonomisk aktivitet för miljömål 1.

För den andel förenlig omsättning som i 2022 består av endast 7.7 Förvärv och ägande av byggnader, så har samtliga fastigheter först utvärderats utifrån väsentligt bidrag.

För att utvärdera väsentligt bidrag till miljömål 1 har Heimstaden Bostad tagit fram metoder för att utvärdera fastigheterna utifrån kriteriet top 15% där det varit möjligt. Då Heimstaden Bostad verkar i flertalet länder har det funnits olika tillgänglighet till data på nationell nivå. Dessa metoder tillämpas för de fastigheter som inte är klassade med EPC A. Nedan följer en redogörelse för några av Heimstaden Bostad mest väsentliga tolkningar och ställningstaganden, vid bedömning av tillämplighet samt förenlighet av taxonomin.

Tolkning av nya byggnader som är tillämpliga i taxonomin (7.1 eller 7.7)
I taxonomiförordningens Bilaga 1 beskrivs de ekonomiska aktiviteterna i kategori 7. Bygg- och fastighetsverksamhet, men det råder viss osäkerhet kring hur de ekonomiska aktiviteterna ska tolkas. Kategori 7.1 omfattar uppförande av nya byggnader och kategori 7.7 omfattar förvärv och ägande av byggnader. Kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH) skiljer sig mellan de ekonomiska aktiviteterna, och är mer utförliga och detaljerade för 7.1.

Oklarheten uppstår när ett företag uppför en byggnad för eget bruk. Uppfattningen är att omsättningen relaterad till en ny byggnad som används inom bolaget bör redovisas som 7.7. Däremot är det inte tydligt om capex och opex som härleds till en sådan byggnad bör redovisas som 7.7 eller 7.1. Det går att argumentera för att de ska klassificeras som 7.1 "Uppförande av nya byggnader", eftersom det handlar om just uppförande av en ny byggnad. Däremot betraktas omsättningen för dessa byggnader som 7.7 och därför går det att argumentera för att kostnaderna för att uppföra byggnaderna också avser kategori 7.7.

Heimstaden Bostad har beslutat att inta hållningen att kombinera de båda relevanta kategorierna för nybyggnation, beroende på bolagets kontroll över planering och uppförande av byggnaderna.

Om Heimstaden Bostad initierar nybyggnationsprocessen ska capex och opex klassificeras som 7.1 "Uppförande av nya byggnader". Då klassificeras capex och opex som kategori C i taxonomiförordningen (dvs. investeringar som avser köp av produkter från ekonomisk aktivitet förenlig med taxonomiförordningen). I dessa fall anses det att den fastighetsutvecklare som Heimstaden Bostad anlitar har en omsättning som är tillämpbar och förenlig med taxonomiförordningen inom ramen för kategori 7.1, och att Heimstaden Bostad köper den produkten.

Om Heimstaden Bostad däremot inte initierar nybyggnationsprocessen ska capex och opex redovisas inom kategori 7.7 "Förvärv och ägande av byggnader".

Bedömning av orsaka ingen betydande skada (DNSH)
Vid bedömning av förenlighet har Heimstaden Bostad säkerställt att man inte orsakar betydande skada på övriga miljömål för respektive ekonomisk aktivitet. Heimstaden Bostad har säkerställt att ändamålsenliga klimatriskanalyser finns upprättade för samtliga byggnader som har förenlig omsättning, capex och opex.

För ekonomisk aktivitet 7.1 där Heimstaden Bostad redovisar förenlig capex för 2022, har bedömning av uppfyllande av DNSH varit svårare. avseende miljömål 5 - "Förebyggande och bekämpning av föroreningar" och de kriterier som hänvisas till i tillägg C. Heimstaden Bostad följer nationell lagstiftning vilket föranleder till att man uppfyller tillägg C till viss del, och Heimstaden Bostad arbetar med att vidareutveckla sin process för att säkerställa att inga ämnen enligt f) och g) i tillägg C används i sin tillverkningsprocess.

Individuella investeringar som enskilt tillämpas i och är förenliga med taxonomin
För capex och opex som avser kategori 7.7 och där en byggnad har bedömts som ej förenlig med taxonomin har Heimstaden Bostad ytterligare kartlagt investeringarna enskilt för att se om de eventuellt skulle kunna ses som förenliga med kategorierna 7.2–7.6 och 9.3 och enligt kategori C i den delegerade akten. På grund av svårigheter att konstatera om leverantörerna uppfyller förenlighetskriterierna har Heimstaden Bostad inte kunnat kartlägga alla investeringar fullt ut för att se om de är förenliga med taxonomiförordningen. Kartläggningen kommer att fortsätta de närmsta åren.

[1] *Den här siffran visar andelen omsättning som är förenlig med taxonomiförordningen. Det vill säga fastigheter klassade med EPC A och fastigheter som tillhör topp-15% av de bästa energipresterande byggnaderna (PED) i det nationella byggnadsbeståndet. Heimstaden Bostad verkar dock i flera länder där gränsvärdet på 15% ännu inte är definierat. Detta talar för att siffran för förenlig omsättning kan komma att öka när tröskelvärdet är definierat på alla marknader.*
[2] *Figuren visar andelen capex som är förenlig med taxonomiförordningen. Som en del av vår Färdplan för klimatet avser vi att investera över 7 miljarder kronor under de nio år som våra klimatmål är aktiva.*

2023072104970

Minimiskyddsåtgärder
Vi har gjort vår bedömning av minimiskyddsåtgärder i linje med den senaste vägledningen från EU:s plattform för hållbar finansiering. Detta inkluderar att säkerställa att vi har processer på plats på koncernnivå för anti-korruption, rättvis konkurrens, beskattning och mänskliga rättigheter. När det gäller det sistnämnda har vi under året arbetat för att slutföra vårt tidigare arbete med att följa de sex stegen inom OECD:s Due Diligence Guidance, vilket inkluderar att integrera ansvarsfullt företagande i policyer och ledningssystem; identifiera och bedöma negativa effekter; avbryta, förhindra eller mildra negativa effekter; spåra implementering och resultat; kommunicera hur effekter hanteras; tillhandahålla eller samarbeta i avhjälpande åtgärder när så är lämpligt. Läs mer om vårt arbete på sidan 152 i vår hållbarhetsredovisning.

Vi har dessutom inte fått några fällande domar i domstol i något av dessa områden, och vi har inte heller blivit kontaktade av OECD:s nationella kontaktpunkt eller Business and Human Rights Resource Centre med avseende på anklagelser om mänskliga rättigheter. För detaljer om vår due diligence-process för mänskliga rättigheter, se vårt uttalande om mänskliga rättigheter som finns på vår webbplats.

Redovisningsprinciper
Den omsättning som omfattas av taxonomiförordningen följer samma definition som i årsredovisningen och består av hyres- och serviceintäkter (summan av hyres- och serviceintäkter i koncernrapporteringen över totalresultat på sidan 132). Allokeringen av omsättning kopplad till de olika kategorierna har gjorts på fastighetsnivå. Bedömningen av förenlighetskriterierna för de omsättningsgenererande kategorierna 7.1 och 7.7 har också baserats på varje enskild byggnad. All omsättning har för 2022 allokerats till 7.7 "Förvärv och ägande av byggnader", detta då ingen försäljning av fastigheter skett under året. Andelen förenlig omsättning, dvs täljaren i beräkningen, avser både hyres- och serviceintäkter.

Investeringar (capex) avser investeringar i materiella och immateriella tillgångar under räkenskapsåret före avskrivningar och omvärderingar och exklusive förändringar av verkligt värde. Exempel på detta är större renoveringar, isoleringsprojekt, digitala mätare, solpaneler och installation av laddstationer till elbilar. (För årets capex, se förvärv och investeringar på sidorna 119–121).

Driftskostnader (opex) avser direkta kostnader som inte är aktiverade tillgångar. Dessa kostnader avser renovering av byggnader, korttidsleasing, underhåll och reparationer och alla övriga direkta kostnader kopplade till det dagliga underhållet av materiella anläggningstillgångar – utförda av bolaget själva eller av en tredje part anlitad för ändamålet – och som krävs för att säkerställa att tillgångarna fungerar löpande och ändamålsenligt. Opex motsvarar inte de totala rörelsekostnaderna, utan bara kostnader förknippade med tillgångens löpande funktion. Till exempel ingår underhåll och reparationer av våra fastigheter, medan kostnader för energi, vatten och fastighetsskatt inte gör det.

För andelen capex och opex utgörs täljaren i nyckeltalen vanligen av investeringar och utgifter förknippade med vår omsättningsgenererande kategori 7.7 "Förvärv och ägande av byggnader" som tillämpas i och till viss del är förenliga med taxonomiförordningen.

Vi har dessutom identifierat individuella investeringar som avser köp av produkter från ekonomiska aktiviteter som tillämpas i eller är förenliga med taxonomiförordningen och vissa individuella åtgärder som möjliggör att de ekonomiska aktiviteterna ska kunna bli mer koldioxidsnåla och därmed leda till minskade växthusgaser. Dessa individuella åtgärder motsvarar de ekonomiska aktiviteter som listas i 7.1–7.6 och 9.3 i bilaga I och bilaga II till taxonomiförordningens miljömål 1 att begränsa klimatförändringarna. För att undvika dubbelräkning i nyckeltalen för capex och opex räknar vi enbart de investeringar som avser köpta produkter och de individuella åtgärder som vi inte redan tagit upp enligt kategori A (dvs. investeringar som avser våra omsättningsgenererande aktiviteter i 7.7).

För andelen förenlig capex avser merparten investeringar i färdigställda förvaltningsfastigheter, men också för förvaltningsfastigheter under uppförande i enlighet med vårt policyval om hur investeringar ska klassificeras i förhållande till kategori 7.1. All denna capex återfinns som investeringar i förvaltningsfastigheter i den finansiella rapporten och det mesta är hänförligt till ekonomisk kategori 7.1 och 7.7. Investeringar som bedöms vara förenliga enligt kategori C i den delegerade akten avser dock investeringar kopplade till ekonomiska aktiviteter inom 7.1-7.6. Ingen andel av förenlig capex har uppkommit från en s.k. investeringsplan (B-kategorin).

Majoriteten av den förenliga andelen för opex är underhålls- och reparationskostnader för taxonomiförenliga investeringar inom kategori 7.7. En mindre andel av förenlig opex relaterar till kategori C, som avser investeringar inom de ekonomiska aktiviteterna 7.2-7.6 och 9.3.

Bedömning av justerade KPI:er
I taxonomiförordningens delegerade akt, sektion 1.2 i Bilaga I, så nämns att justerade KPI:er för omsättning och capex ska lämnas om företaget har emitterat miljömässigt hållbara obligationer eller skuldförbindelser som syftar till att finansiera specifika identifierade taxonomiförenliga verksamheter. Heimstaden Bostad har tolkat miljömässigt hållbara obligationer som att det avser EU Green Bond Standard, vilket är ett ramverk som ännu inte finns att tillgå. Heimstaden Bostad har emitterat obligationer, men som inte är i linje med taxonomins ramverk för gröna obligationer varför upplysningskravet i det avseendet ej bedöms vara tillämpligt för årets rapportering.

Vidare bedömer Heimstaden Bostad att vi inte har emitterat obligationer eller andra skuldförbindelser som avsett att finansiera specifika taxonomiförenliga aktiviteter varför inte heller det upplysningskravet för justering av våra KPIer för Capex eller Omsättning blir tillämpligt.

2023072104971

Miljöledningssystem

Heimstaden Bostad identifierar betydande miljöaspekter genom hela värdekedjan, från produktion och leverantörer, till vår organisation, våra hyresgäster och de samhällen vi verkar i samt de affärspartners vi samarbetar med. Vårt miljöledningssystem baseras på principerna om att identifiera och beskriva företagets miljöpåverkan och dess styrning, lagefterlevnad, att utveckla en systematisk process för att följa upp prestanda samt säkerställa ansvar och utbildning i organisationen. Heimstaden Bostads miljöarbete har en tydlig röd tråd från vår hållbarhetsstrategi till våra mål. Heimstaden Bostads största miljöfokus ligger inom de aktiviteter som vi själva kontrollerar. Vi påverkar miljön när vi förvärvar, driftar, förvaltar, utvecklar och renoverar fastigheter. I våra egna lokaler och förvaltningskontor har vi mindre miljöpåverkan, men genom att arbeta med miljö och hållbarhet även där kan vi öka engagemanget bland våra medarbetare.

”Under 2022 har implementering av miljöledningssystemet påbörjats i delar av Heimstaden Bostads organisation. Implementeringen kommer fortsätta genom hela bolaget under de kommande åren.”



2023072104972



Intressentdialog

Vi kartlägger och analyserar intressenternas förväntningar på vår verksamhet eftersom vi ser det som en förutsättning för att vi ska nå våra mål och skapa värden som är långsiktigt hållbara. I processen för att identifiera intressenter har vi utgått från dem vi har långsiktiga relationer med och som påverkas av och/eller påverkar vår verksamhet. Våra huvudsakliga intressenter är kunder, leverantörer, långivare och investerare, anställda, offentliga aktörer och aktieägare.

Väsentlighetsanalys

För att möta intressenternas förväntningar och utvärdera frågor som är viktiga för Heimstaden Bostad, genomför vi väsentlighetsanalyser. Det gör vi genom dialoger med våra intressenter och genom att belysa effekterna av Heimstaden Bostads affärsstrategi och vision och dess påverkan på människor, miljö, klimat, ekonomi och samhälle. Intressentdialoger genomförs regelbundet som en del av vår dagliga verksamhet, därigenom kan vi göra en kontinuerlig bedömning av våra effekter. För detaljer om vårt intressentarbete, se tabell på sidan 124.

Heimstaden Bostads väsentlighetsanalys baseras på GRI-standarder för hållbarhetsredovisning. GRI-områden och deras definitioner finns på www.globalreporting.org.

Vi har identifierat följande väsentliga GRI-områden för vår rapportering: GRI 206 Antikorruption; GRI 201 Ekonomiskt resultat; GRI 207 Skatt; GRI 302 Energi; GRI 305 Utsläpp av växthusgaser; GRI 306 Avfall; GRI 401 Anställningar; GRI 403 Hälsa och säkerhet i arbetet och GRI 413 Lokalsamhällen. Utöver de områden som har prioriterats som väsentliga ur ett GRI-perspektiv arbetar Heimstaden Bostad strukturerat och långsiktigt med effektiv vattenanvändning och mänskliga rättigheter och rapporterar därefter.

Våra kunder – hyresgästerna inom Heimstaden Bostad – är en av våra största intressentgrupper utifrån väsentlighet och omfattning av vår påverkan. Under första halvåret 2022 genomförde vi en hållbarhetsundersökning för att fånga upp kundernas synpunkter på hållbarhet, utvärdera hur de uppfattar vår verksamhet och hur de påverkas av oss. Projektet hade två faser: 1) en kvalitativ fas som pågick från december 2021 till februari 2022, bestående av intervjuer med ett urval av våra kunder på alla våra marknader; och 2) en kvantitativ fas med en digital enkät på sju marknader, genomförd i juni–juli 2022. Den digitala enkäten besvarades av 82 698 hushåll, vilket är cirka 54 procent av Heimstaden Bostads hushåll. Se tabellen Intressentengagemang på sidan 124 för att se de sammanfattade resultaten av undersökningen. Dessa resultat kommer ligga till grund för vår kontinuerliga utvärdering av väsentliga frågor och hjälpa oss att fokusera och styra vårt arbete under det kommande året.

2023072104973

Intressentdialoger

Intressenter	Ägare	Samhällsaktörer	Medarbetare[1]	Långivare och investerare	Leverantörer	Kunder
Forum för dialog	• Möten med ägarrepresentanter • Styrelsemöten • Årsstämma • Möten med aktieägare	**OFFENTLIG SEKTOR** • Dialogforum i samband med stadsplanering och dialoger med fastighetsutvecklare • Dialogforum gällande sociala frågor, trygga bostadsområden, brottsförebyggande och miljö i lokalsamhället • Dialoger med kommuner • Dialoger vid etablering på nya marknader **IDEELL SEKTOR** • Engagemang och närvaro vid möten med intresse-och branschorganisationer • Nätverksträffar • Partnerskap med ideella organisationer **UNIVERSITET & GYMNASIER** • Arbetsmarknadsdagar • Företagspresentationer och workshops för studenter • Projekt-/examensarbeten • Praktik	• Medarbetarsamtal • Ledarskapsutveckling • Medarbetarundersökningar • Arbetsmiljögrupp • Verksamhetsplanering • Interna konferenser • Regelbundna individuella samtal (veckovis, varannan vecka, eller månadsvis beroende på ledare och behov) • Utbildningar, mentorskap	• Enskilda möten med banker och investerare • Finansiell rapportering • Kapitalmarknadspresentationer • Emittering av obligationer och gröna obligationer	• Som en del av upphandling av ramavtal, beställningar och möten med leverantörer • Vid granskning, särskilt för riskkategorier av produkter/tjänster	• Kundtjänst och löpande dialog kring fastighetsförvaltning • Kundundersökningar: - Årlig Customer Score Card Survey – rullande kundnöjdhetsundersökning (CSAT) i fem faser: kontraktssignering, inflyttning, service, boende och utflyttning - CSAT vid nyproduktion - Hållbarhetsenkät • Lokala event • Kontorsbesök • Tidskrifter och nyhetsbrev • Digitalt hjälpcenter • Chatt med kundtjänst • Digital kundportal
Intressenternas förväntningar	• Långsiktigt stabil avkastning med hänsyn till människor, etik och miljö • Kundnöjdhet • Samhällsengagemang och socialt ansvar • Hållbar tillväxt • Transparent rapportering	• Samhällsengagemang och socialt ansvar • Trygga och säkra stadsdelar • Minskning av utsläpp av växthusgaser • Åtgärder för att hantera och minska klimatförändring • Karriär- och praktikmöjligheter	• Ansvarsfulla och etiska affärsmetoder • Stabil och långsiktig arbetsgivare som erbjuder goda anställningsvillkor och arbetsmiljö • Närvarande ledarskap • Engagemang i lokalsamhället	• Ansvarsfullt företagande • Begränsning av och anpassning till klimatförändringar • Socialt ansvar • Kundnöjdhet • Hållbarhetsredovisning • Offentliggörande av ESG-relaterad information enligt SFDR (Sustainable Finance Disclosures Regulation)	• Specifikationer av villkor hos leverantören avseende arbetsvillkor, mänskliga rättigheter och miljö • Samverkan för ökad hållbarhet	• Trivsam och trygg boendemiljö • Förnybar energi och energieffektivitet • Tillgång till rena återvinningsrum • Information och kommunikation • Prisvärda lägenheter
Åtgärder 2022 för att tillgodose intressenternas förväntningar	• Förvärv av nya fastigheter i Tyskland, Storbritannien, Finland, Sverige och Danmark • Förbättrad rapporteringskapacitet för att vara i linje med nya GRI-standarder och EU:s taxonomiförordning • Skärpning av våra klimatmål för att minska våra utsläpp av växthusgaser med 42% till 2030, vilket täcker Scope 1–3, nedströms leasade tillgångar[2]	• Mer än 500 ukrainska flyktingfamiljer har fått hjälp med boende • Över 130 miljoner SEK donerat till SOS Barnbyar för att ge barn ett tryggt hem och en bra start i livet • 118 praktikplatser och sommarjobb som ges till studenter • Åtagande att investera >7 miljarder SEK för att nå klimatmålen	• Förbättrade förmåner för medarbetare för att öka välbefinnande • 82% av medarbetarna har gått alla obligatoriska utbildningar (GDPR, Code of Conduct, IT Awareness) • Införande av nya obligatoriska utbildningar för alla nyanställda – antikorruption och hållbarhet • Noga följt medarbetarnas välbefinnande genom Winningtemp medarbetarundersökningar • Lansering av kompetensdelningsprogram där anställda kan nyttja sin expertis till förmån för SOS Barnbyar • Utveckling av Grow@Heimstaden – ett koncept för talangutveckling • Lansering av nya ledarskapsutbildningar (Leading@ Heimstaden) och utbildningar för nya chefer (New@ Leading)	• Vetenskapligt förankrade klimatmål • Genomgång och revidering av alla företagspolicyer och Code of Conduct och skapade manualer och handböcker vid behov • Bibehållen Fitch-klassificering (BBB) • Bibehållen S&P-klassificering (BBB) • Tillhandahöll efterfrågad ESG-relaterad data på extern webbsida	• Nya leverantörskrav och ny Procurement Manual för tydligare inköpsriktlinjer, i alla våra verksamhetsländer • Branschsamarbeten och leverantörsdialoger för ökad hållbarhet vid inköp och installation av solceller • Reviderade Business Partner Principles, som leverantörer kommer att behöva underteckna. • Införande av ett avtalshanteringssystem i Sverige • Ny roll på Group Procurement, med fokus på hållbara leverantörskedjor, som ska engagera inköpsavdelningar i alla våra länder	• Genomfört kundundersökningar på alla våra marknader avseende kundnöjdhet och förväntningar på Heimstaden Bostad • Infört en ny kundundersökning med fokus på hållbarhet för att undersöka kundernas uppfattningar och förväntningar • Ett brett bestånd av lägenheter i olika prisklasser – utökat till 158 326 bostäder 2022 • Lanserade MyHome kundportal på utvalda marknader, löpande utrullning till andra marknader • Genomförde olika projekt för att förbättra hyresgästers bostadsmiljö – t.ex. förbättrade energisystem, utomhusmiljöer, återvinningsrum och mycket mer

[1] All information om medarbetare avser medarbetare i Heimstaden AB och Heimstaden Bostad AB.
[2] Hyresgästens användning av energi.

2023072104974



I GRI-index på sidorna 126–128 har vi kopplat våra väsentliga hållbarhetsområden till de globala målen och de tillhörande delmålen.

FN:s Global Compact-initiativ

Heimstaden AB anslöt sig till FN:s Global Compact för ansvarsfullt företagande 2019, och förband sig att följa de tio principerna inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption. Engagemanget omfattar även Heimstaden Bostad.

UN GLOBAL COMPACT
COMMUNICATION ON PROGRESS

This is our **Communication on Progress** in implementing the principles of the **United Nations Global Compact** and supporting broader UN goals.

We welcome feedback on its contents.

Medlemskap och åtaganden

- Science Based Targets initiative (SBTi)
- Sveriges Allmännytta (associerad medlem)
- Sweden Green Building Council (Sverige)
- Green Building Council Denmark
- Fastighetsägarna (Sverige)
- Norsk Eiendom (Norge)
- Ejendom Danmark
- Association of Real Estate Agents (Tjeckien)
- Rental Housing Association (Tjeckien)
- Association for the Development of the Moravian-Silesian Region (Tjeckien)
- Association for Real Estate Market Development (Tjeckien)
- Chamber of Commerce of the Moravian-Silesian Region (Tjeckien)
- Nordic Chamber of Commerce in the Czech Republic
- Industri- och transportförbundet (Tjeckien)
- IVBN (nederländsk organisation för fastighetsbolag)
- BeBo – Energimyndighetens nätverk för bostadsfastighetsägare som arbetar med energieffektivisering (Sverige)
- Studentbostadsföretagen (Sverige)
- LFM 2030 (Lokal Färdplan Malmö, för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor 2030) (Sverige)
- Rotterdam Climate Agreement (Netherlands)
- Polski Zwiazek Firm Deweloperskich (PZFD) (Polen)
- Skandynawsko-Polska Izba Gospodarcza (SPCC) (Skandinavisk-polska handelskammaren)
- VNW – Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (Föreningen för nordtyska bostadsbolag).
- ZIA – Zentraler Immobilien Ausschuss (Centraltyska fastighetsföreningen)
- VBKI – Verein Berliner Kaufleute und Industrieller (Berlins köpmanna- och industriförbund) (Tyskland)
- IHK – Industrie- und Handelskammer (Handels- och industrikammaren i Tyskland)
- UKAA – UK Apartment Association

2023072104975

GRI-index

GRI 1	GRI 1: Foundation 2021
Tillämpliga GRI-sektorstandarder	Ej tillämpligt

GRI Standard	Upplysning	Sida	Delmål för SDG	FN:s Global Compact	Utelämnad information: Krav	Utelämnad information: Anledning till utelämnande	Utelämnad information: Kommentar
Generella upplysningar							
GRI 2: Allmänna upplysningar 2021	2-1 Organisation	111					
	2-2 Enheter som ingår i redovisningen				2-2	Fullständig lista finns inte sammanställd	
	2-3 Rapporteringsperiod, frekvens och kontakt	111–112					
	2-4 Omräkningar	111					
	2-5 Extern granskning						
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	13–15					
	2-7 Medarbetare	162–163					
	2-8 Arbetstagare som inte är anställda	147					
	2-9 Styrning, struktur och sammansättning	28–40					
	2-10 Nominering och val till det högsta styrande organet	28–40					
	2-11 Ordförande för det högsta styrande organet	28–40					
	2-12 Det högsta styrande organets roll i övervakningen av hantering av effekter	28–40					
	2-13 Delegering av ansvaret för att hantera effekter	28–40					
	2-14 Det högsta styrande organets roll i hållbarhetsredovisningen	28–40		8			
	2-15 Intressekonflikter	28–40					
	2-16 Kommunikation av kritiska frågor	28–40		3-6, 10			
	2-17 Kunskap inom det högsta styrande organet	28–40					
	2-18 Utvärdering av det högsta styrande organets resultat				2-18 a, b, c	Vi har inte någon process för utvärdering på plats än	
	2-19 Policy för ersättningar	28–40		10			
	2-20 Process för att fastställa ersättning	28–40					
	2-21 Årlig total ersättningsgrad				2-21 b	Ökningen kan ej rapporteras då den högst betalda rollen inte har fått någon löneökning än	
	2-22 Uttalande om strategin för hållbar utveckling	8		7, 8, 9			
	2-23 Policyåtagande	28–40					
	2-24 Implementering av policyer	28–40					
	2-25 Process för att minska negativa effekter	28–40					
	2-26 Mekanism för att söka råd och väcka frågor	28–40		3, 4, 5, 6			
	2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar	28–40		1-10			
	2-28 Medlemskap i föreningar	125					
	2-29 Strategi för intressentengagemang	123					
	2-30 Kollektivavtal	150–151		3			

2023072104976

GRI Standard	Upplysning	Sida	Delmål för SDG	FN:s Global Compact	Utelämnad information: Krav	Utelämnad information: Anledning till utelämnande	Utelämnad information: Kommentar
Väsentliga ämnen							
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-1 Process för att definiera väsentliga ämnen	111					
	3-2 Lista över väsentliga ämnen	111					
	3-3 Hantering av väsentliga ämnen	111					
Särskilda upplysningar							
Ekonomiskt resultat	201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde	131–132	8.1, 9.1, 9.2, 11.1				
Antikorruption 2016	205-3 Antal bekräftade fall av korruption	133–134	16.5	2,6, 10			
Skatt 2019	207-1 Tillvägagångssätt för skatt	135–136	12.6				
	207-2 Skatteförvaltning, kontroll och riskhantering	135–136					
	207-3 Intressenternas engagemang och hantering av skattefrågor	135–136					
	207-4 Land-för-landd-rapportering	135–136					
Energi 2016	302-1 Energianvändning i organisationen	137–140	7.1-7.3, 9.4, 12.2	8, 9			
	302-3 Energiintensitet	137–140					
Vatten	303-5 Vattenanvändning (2018)	141–142	6.4, 12.2	8, 9			
Växthusgasutsläpp 2016	305-1 Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)	143–144	9.4, 11.1, 11.6, 13.2	7, 8, 9			
	305-2 Indirekta växthusgasutsläpp (Scope 2)	143–144					
	305-3 Andra indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)	143–144					
	305-4 Utsläppsintensitet av växthusgaser	143–144					
Avfall 2020	306-3 Avfall	145–146	11.6, 12.4, 12,5	7, 8			
Anställningar 2016	401-1 Nya medarbetare och personalomsättning	147–149	5.5, 8.5, 8.6, 8.8, 10.3, 16.7	3-6			

2023072104977

GRI Standard	Upplysning	Sida	Delmål för SDG	FN:s Global Compact	Utelämnad information: Krav	Utelämnad information: Anledning till utelämnande	Utelämnad information: Kommentar
Hälsa och säkerhet i arbetet 2018	403-1 Ledningssystem för arbetsrelaterad hälsa och säkerhet	150–151	3.4, 8.8				
	403-2 Riskidentifiering, riskvärdering och incidentutredning	150–151					
	403-3 Företagshälsovård	150–151					
	403-4 Medarbetares deltagande, konsultation och kommunikation kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet	150–151					
	403-5 Medarbetares utbildning kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet	150–151					
	403-6 Främjande av medarbetares hälsa	150–151					
	403-7 Förebyggande och begränsande av arbetsrelaterade hälso- och säkerhetsproblem direkt kopplade till affärsrelationer	150–151					
	403-9 Arbetsrelaterade skador	150–151					
Mänskliga rättigheter	406-1 Diskrimineringsincidenter (2016)	152–155	8.7, 8.8, 10.3, 12.7	1-6			
	414-1 Nya leverantörer som granskats avseende social påverkan (2016)	152–155					
Lokalsamhället 2016	413-1 Lokalsamhället	156–160	4.4, 4.6, 8.6, 10.2, 11.3, 17.17	1, 6, 8			

2023072104978

TCFD Index

	Kapitel	Sida
Styrning		
a) Beskriv styrelsens tillsyn över klimatrelaterade risker och möjligheter.	Styrning, Riskhantering	37–38
b) Beskriv ledningens roll i att bedöma och hantera klimatrelaterade risker och möjligheter.	Styrning, Riskhantering	37–38
Strategi		
a) Beskriv de klimatrelaterade risker och möjligheter som organisationen har identifierat på kort, medellång och lång sikt.	Scenarioanalys	118
b) Beskriv effekterna av klimatrelaterade risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering.	Klimatfärdplan, Scenarioanalys	115–118
c) Beskriv motståndskraften i organisationens strategi, med beaktande av olika klimatrelaterade scenarier, inklusive ett scenario med 2°C eller lägre.	Klimatfärdplan, Scenarioanalys	115–118
Riskhantering		
a) Beskriv organisationens processer för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker.	Hantering av klimatrisker	116
b) Beskriv organisationens processer för att hantera klimatrelaterade risker.	Hantering av klimatrisker	116
c) Beskriv hur processer för att identifiera, bedöma och hantera klimatrelaterade risker integreras i organisationens övergripande riskhantering.	Hantering av klimatrisker	116
Nyckeltal och mål		
a) Redovisa de mått som organisationen använder för att bedöma klimatrelaterade risker och möjligheter i linje med sin strategi och riskhanteringsprocess.	Klimatåtgärder, Utsläpp av växthusgaser	117, 143
b) Redovisa växthusgasutsläpp i Scope 1, Scope 2 och, i förekommande fall, Scope 3 och relaterade risker.	Utsläpp av växthusgaser	143
c) Beskriv de mål som organisationen använder för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter och resultat i förhållande till målen.	Utsläpp av växthusgaser	143

Index för lagstadgad hållbarhetsrapport

Årsredovisningslagens lagstadgade hållbarhetsrapport finns på följande sidor:

Ämne	Avsnitt	Sida
Miljö	Policy, granskningsförfarande och resultat	137, 141, 143, 145
	Risk och riskhantering	37–38
	Nyckeltal	137, 141, 143, 145
Sociala frågor och anställda	Policy, granskningsförfarande och resultat	147, 150, 156
	Risk och riskhantering	37–38
	Nyckeltal	147, 150, 156
Mänskliga rättigheter	Policy, granskningsförfarande och resultat	152
	Risk och riskhantering	37–38
	Nyckeltal	152
Antikorruption	Policy, granskningsförfarande och resultat	133
	Risk och riskhantering	37–38
	Nyckeltal	133

2023072104979

Specifika upplysningar

Ekonomiskt resultat

201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde

Anti-korruption

205-3 Antal bekräftade fall av korruption samt vidtagna åtgärder

Skatt

207-1 Bolagets inställning till skatt
207-2 Skattestyrning, kontrollramverk och riskhantering
207–3 Intressentdialog och hantering av skatteangelägenheter
207–4 Land-för-land-rapportering

Energi

302-1 Energianvändning inom organisationen
302-3 Energiintensitet

Vatten

303-5 Vattenanvändning

Utsläpp av växthusgaser

305-1 Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)
305-2 Indirekta växthusgasutsläpp från köpt energi (Scope 2)
305-3 Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)
305-4 Växthusgasutsläpsintensitet

Avfall

306-3 Genererat avfall

Anställningar

401-1 Nya medarbetare och personalomsättning

Hälsa och säkerhet i arbetet

403-1 Ledningssystem för arbetsrelaterad hälsa och säkerhet
403-2 Riskidentifiering, riskvärdering och incidentutredning
403-3 Företagshälsovård
403-4 Medarbetares deltagande, konsultation och kommunikation kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet
403-5 Medarbetares utbildning kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet
403-6 Främjande av medarbetares hälsa
403-7 Förebyggande och begränsande av arbetsrelaterade hälso- och säkerhetsproblem
403-9 Arbetsrelaterade skador

Mänskliga rättigheter

406-1 Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder
414-1 Nya leverantörer som granskades avseende social påverkan

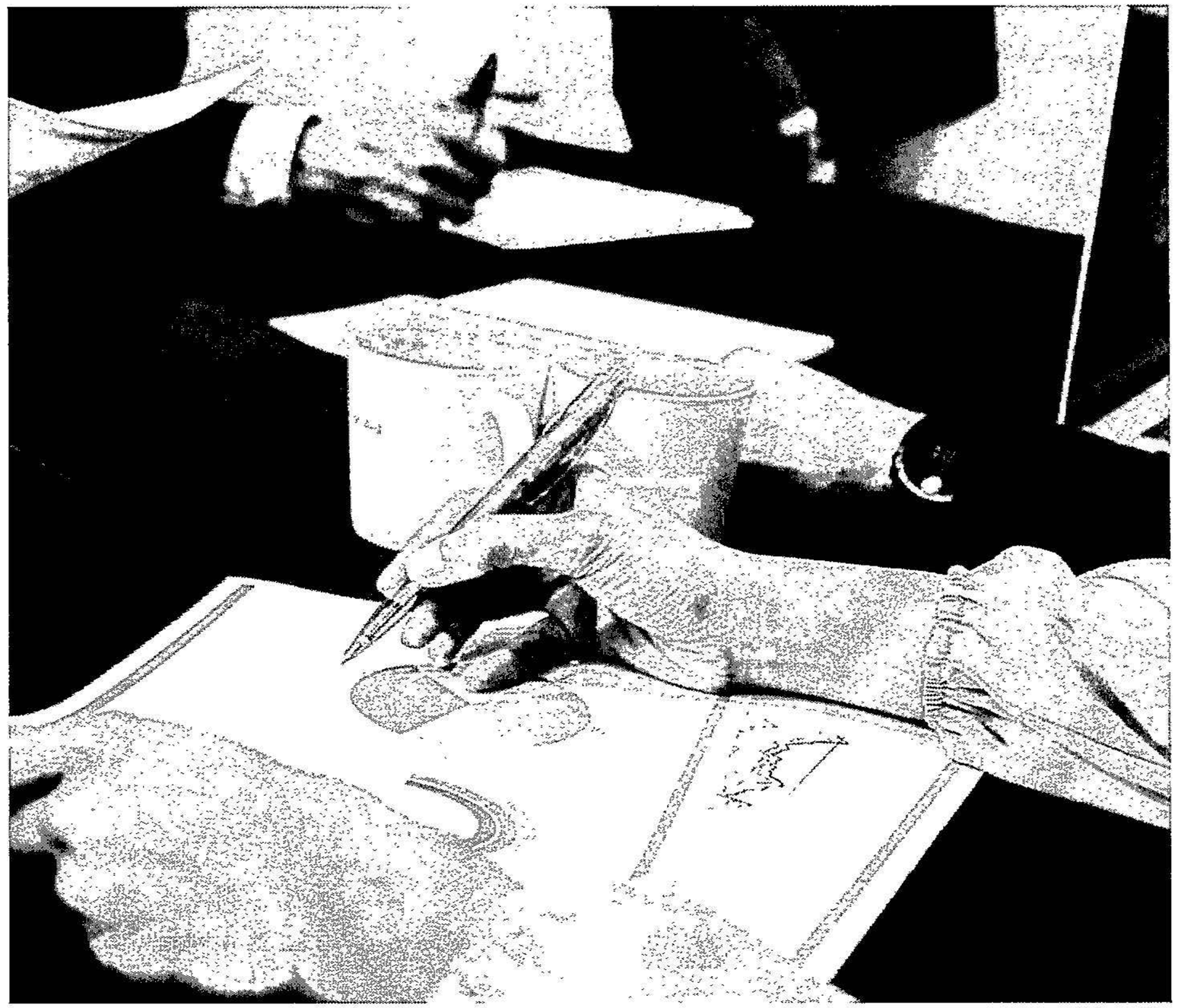
Lokalsamhället

413-1 Aktivitet för lokal samhällsutveckling

2023072104980

Ekonomiskt resultat

201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde



Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle
Genom långsiktig och lönsam tillväxt genererad med hänsyn till människan och vår planet skapar vi tillit hos våra medarbetare, kunder, aktieägare, leverantörer samt banker och kreditvärderingsinstitut. Deras förtroende är avgörande för vår fortsatta tillväxt. På samtliga marknader Heimstaden Bostad är verksam, bidrar bolaget till lokalsamhället genom bolagsskatt, moms och sociala avgifter. Våra delägare är institutionella investerare och en stor del av vårt resultat återinvesteras i människors framtida pensioner.

Vidtagna åtgärder
Vår strategi är att förvärva, utveckla och långsiktigt förvalta hyresfastigheter. Investeringsbeslut fattas utifrån att det finns en befolkningstillväxt och en positiv ekonomisk utveckling som långsiktigt skapar efterfrågan på bostadsfastigheter på de orter där vi har verksamhet.

Vår finanspolicy fungerar som ett ramverk och syftar till att hantera och begränsa bolagets finansiella risker, såsom likviditet, refinansiering, utländsk valuta och räntor.

Måluppföljning och utvärdering
Vi mäter och bedömer kontinuerligt effektiviteten i vår finansiella styrning och följer upp våra finansiella mål som en del av vårt redovisningsarbete. Vi mäter våra framsteg genom:

- Förvärvsvolymer
- Volymer av anskaffat kapital
- Tillgång till lånemarknader och ett starkt kreditbetyg för Heimstaden Bostad
- Resultat för fastighets- och tillgångsförvaltning

Våra implementerade koncernpolicyer är:

- Finanspolicy

Policyn gäller över hela bolaget och på alla våra marknader och är godkänd av CEO.

2023072104981

GRI 201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde (koncernövergripande)

miljoner SEK	2022	2021	2020
SKAPAT DIREKT EKONOMISKT VÄRDE			
Hyresgäster			
Hyresintäkter	13 919	9 247	6 721
Ekonomiskt värde från hyresintäkter	**13 919**	**9 247**	**6 721**
EKONOMISKT VÄRDE FÖRDELAT			
Medarbetare			
Löner (inkl. sociala kostnader och pensioner)	-527	-200	-147
Kostnad för medarbetare	**-527**	**-200**	**-147**
Samhälle			
Leverantörer (inkl. moms)	-15 165	-7 204	-3 685
Bolagsskatt (aktuell skatt)	-836	-492	-386
Uppskjuten skatt	1 878	-4 580	-1 774
Ekonomiskt värde för samhället	**-14 124**	**-12 276**	**-5 845**
Ägare			
Utdelningar (utbetalningsår)	-27 545	-4 978	-1 897
Nyemission (kapitaltillskott)	47 324	64 996	17 895
Transaktioner med bolagets ägare	**19 779**	**60 018**	**15 998**
BEHÅLLIT EKONOMISKT VÄRDE	**19 048**	**56 790**	**16 728**

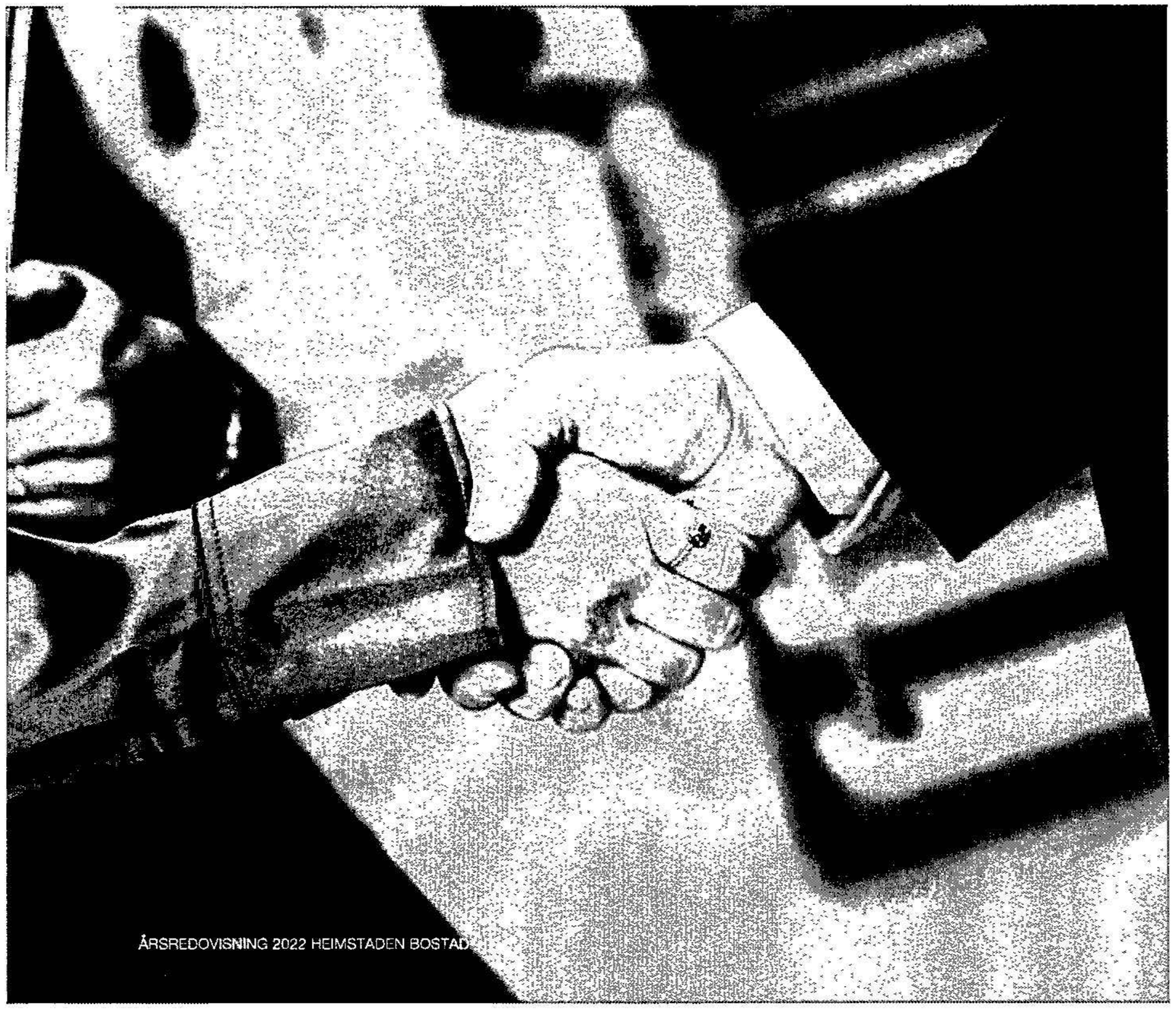
Beräkningen baseras på redovisad ekonomi i Årsredovisningen och är i enlighet med GRI:s riktlinjer. Syftet är att på ett grundläggande sätt visa hur Heimstaden Bostad skapar värde för sina intressenter och i de ekonomiska system som organisationen verkar. Tabellen ger en översikt över det direkt mätbara monetära värde Heimstaden Bostad tillför intressenterna och hur bolaget därmed bidrar till samhällsutvecklingen. Den stora förändringen beror på förvärvet av Akelius.



2023072104982

Anti-korruption

205-3 Antal bekräftade fall av korruption samt vidtagna åtgärder



Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle
För Heimstaden Bostad är det av största vikt att bedriva verksamheten ansvarsfullt utifrån våra värderingar och med hög affärsetik. Detta gör vi för att säkra en hållbar användning av naturresurser, säkerställa att mänskliga rättigheter respekteras i vår egen verksamhet och i leverantörskedjan, för att förhindra olyckor och arbetsrelaterade hälsoproblem hos våra medarbetare. Arbetet inom detta område är också en förutsättning för att säkerställa tillväxt och att vi kan leverera våra tjänster. Om vi misslyckas med detta kan våra kostnader öka till följd av minskad omsättning och/eller brist på kompetens. Alla upptäckta fall av korruption eller misstankar om korruption kan orsaka ekonomiska förluster i form av böter eller andra påföljder. Detta kommer i sin tur att påverka vårt varumärke och anseende, vilket ökar risken för att förlora kunder samt investerarnas förtroende, kapital och intresse.

Som ett resultat av löpande investerardialoger och skärpta krav inom affärsetik och ansvarsfullt företagande etablerade vi under 2021 en Risk & Compliance-funktion. Med tydligare struktur, samt utvecklande av processer för att tidigt identifiera och adressera risker, har vi kunnat öka medvetenheten för dessa frågor i organisationen.

Vidtagna åtgärder
I enlighet med Heimstaden AB:s åtagande för FN:s Global Compact arbetar vi systematiskt med efterlevnad och anti-korruptionsåtgärder, där vi har styrande policyer både internt och externt som inkluderar hela värdekedjan.

”Avdelningen People & Culture ansvarar för att se till att verktyg finns tillgängliga för att utbilda anställda om vår Code of Conduct, kultur och värderingar, mångfald, inkludering och tillhörighet och antikorruption. ”

Avdelningen People & Culture ansvarar för att se till att verktyg finns tillgängliga för att utbilda anställda om vår Code of Conduct, kultur och värderingar, mångfald, inkludering och tillhörighet och antikorruption. De ansvarar även över hur eventuella överträdelser rapporteras med hjälp av vårt visselblåsarverktyg och genom medarbetarundersökningar.

Varje chef ansvarar för att medarbetarna är ordentligt utbildade och informerade. För att säkerställa att utbildning levereras följer People & Culture upp antal genomförda utbildningar kvartalsvis.

2023072104983

Visselblåsning och andra incidenter relaterade till dessa områden utlöser omedelbara åtgärder och rapporteras kvartalsvis.

Heimstaden Bostad erbjuder obligatoriska digitala kurser för alla anställda, som genomförs var 18:e månad. Dessutom driver People & Culture kultur- och värderingsworkshops för att lyfta fram affärsetiska riktlinjer, mänskliga rättigheter och arbetsvillkor bland anställda. Alla nyanställda måste underteckna vår Code of Conduct och genomföra obligatoriska utbildningar under sin första anställningsmånad.

Under 2022 lanserade vi två nya utbildningsprogram gällande mångfald och rekrytering för alla chefer för att öka medvetenheten om fördomar och främja mer diversifierad rekrytering.

Inköpsavdelningen och beställare i verksamheten har ansvar för att ställa krav på leverantörer och entreprenörer, samt för efterlevnadskontroll av Business Partner Principles. Vi följer upp detta genom en självskattning som täcker miljö och mänskliga rättigheter. Vid behov följer vi upp leverantörens svar och ber om mer information.

Måluppföljning och utvärdering

205-3 Antal bekräftade fall av korruption samt vidtagna åtgärder (företagsövergripande)

	2022	2021	2020	2019
Antal rapporterade fall	0	0	0	2
Antal bekräftade fall	0	0	0	0

Heimstaden Bostad har en visselblåsarfunktion där medarbetare och externa intressenter kan anmäla eventuella missförhållanden eller avvikelser gentemot vår Code of Conduct. Systemet ägs och hanteras av en neutral tredje part. Vår visselblåsarpolicy anger hur rapporterade oegentligheter ska behandlas, följas upp och kommuniceras. Vår vision är att årligen ha noll bekräftade fall för hela bolaget. Under året har noll fall rapporterats via visselblåsarfunktionen, varav noll fall bedöms kvalificera som visselblåsarärenden. Vi startade uppföljningen på koncernnivå år 2019 vilket gjorde detta till vårt basår.

Våra implementerade koncernpolicyer är:

- Anti-Corruption Policy
- Code of Conduct
- Business Partner Principles
- Sanctions Policy
- Whistleblower Policy och Whistleblower Manual
- People & Culture Policy

Policyerna gäller över hela företaget och på alla våra marknader. Code of Conduct är godkänd av styrelsen, Anti-Corruption, Business Partner Principles, Sanctions Policy, Whistleblower Policy och Whistleblower Manual, People and Culture Policy godkänns av CEO.



2023072104984

Skatt



207-1 Bolagets inställning till skatt
207-2 Skattestyrning, kontrollramverk och riskhantering
207–3 Intressentdialog och hantering av skatteangelägenheter
207–4 Land-för-land-rapportering

Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle
På Heimstaden Bostad ser vi skatt som en del av vårt sociala ansvar. Skatter utgör merparten av en stats intäkter och ger resurser för att bygga ett hållbart samhälle. Vi anser att det är viktigt att skatt betalas i det land där värdet skapas, i rätt tid och i enlighet med lokala skatteregler.

Vi tycker också att det är självklart att leva upp till de krav och förväntningar som ställs på transparens kring skatt. Vi arbetar kontinuerligt med intressenter för att följa utvecklingen av nya krav på skatteområdet, bland annat nya initiativ av OECD och andra internationella organ. Vid oklarheter tar Heimstaden Bostad kontakt med berörd skattemyndighet för att klargöra hur det aktuella ärendet ska hanteras.

Vi är genomgående transparenta gentemot skattemyndigheter och strävar alltid att leva upp till de regler och krav som vid var tid är gällande. Skatt är en affärskostnad som kan bidra till att minska vår affärsrisk om den hanteras effektivt, på den nivå som krävs enligt lag, och därigenom uppfyller vi våra skyldigheter till våra intressenter. Om det råder oklarheter kring en skatterelaterad fråga så för ofta Heimstaden Bostad dialog med berörd skattemyndighet för att klargöra deras syn på korrekt hantering.

Då vi är en internationell koncern, utför samtliga dotterbolag sin operationella affärsverksamhet i jurisdiktioner där vi är närvarande. De kommer dock aldrig att vara entiteter som ägnar sig åt lagstridig skatteplanering, något som vi tar avstånd från och anser vara oacceptabelt.

Vidtagna åtgärder
Heimstaden Bostads hantering av skatt är ytterst reglerad av koncernens skattepolicy samt särskilda lokala skattepolicyer där det är tillämpbart. Vår Skattepolicy omfattar styrningsprinciper, riskprofil, relationer med berörda myndigheter, organisatoriska roller och ansvar samt strukturer och rutiner för skattekommunikation.

Policyn ägs av CFO och vid förekommande fall av den lokala ekonomichefen. Policyn omfattar alla avgifter som betalas till respektive lands skattemyndigheter och gäller för alla dotterbolag och anställda i Heimstaden Bostad-koncernen.

Vi har en låg riskprofil när det gäller skatt med stor lokal närvaro i våra dotterbolag. Vår målsättning är att alltid ha en korrekt hantering och redovisning av skatterisker. I samband med förvärv ingår skatt som en del av koncernens due diligenceprocesser. Dessa processer hanteras huvudsakligen av investeringsteamen, som arbetar nära lokala externa rådgivare för

att granska, genomföra due diligence och ge råd för att säkra en effektiv integrering i den lokala skattepolitiken.

Vår CFO har det operativa ansvaret för koncernens skattemässiga ställning inom samtliga områden och har delegerat det löpande ansvaret till respektive lokal ekonomichef och ekonomiavdelning. Väsentliga skatteärenden behandlas rutinmässigt i forumet för Audit & Risk Committee där även koncernrevisorn är närvarande. Att noggrant övervaka internprissättning är en integrerad del av att lindra eventuella negativa effekter på vårt skatteavtryck.

Eventuella förseningar i administration eller skatteinbetalningar ska korrigeras i samråd med vår Group Tax-funktion och oavsiktliga fel ska korrigeras och meddelas de berörda skattemyndigheterna så snart de har identifierats.

Vid misstanke om oegentligheter kan vår visselblåsarfunktion användas, vilket förklaras närmare i avsnittet Mänskliga rättigheter på sidan 152.

Heimstaden Bostad avser att detta avsnitt tillgodoser eventuella lagstadgade skyldigheter att redogöra för vår inställning till hanteringen av skatter.

Måluppföljning och utvärdering
Våra funktioner Group Legal och Group Tax utvärderar ledningens arbete genom att rapportera skatt på koncernnivå, övervaka och tillhandahålla koncernöversyn av skatter och bistå med skatterådgivning.

I vissa länder anlitar vi lokala skatterådgivare för att delta i och övervaka arbetet med rapportering till lokala myndigheter. I andra länder finns ett nära samarbete med externa rådgivare för att uppfylla rapporteringskraven, vilket säkerställer att efterlevnaden är i linje med skattepolicyn.

Heimstaden Bostad förbereder och avser att ha årligen uppdaterad dokumentation för internprissättning, bestående av ett huvuddokument för hela företaget och lokala dokument för respektive land. Med detta säkras transparens på såväl övergripande som lokal nivå.

Heimstaden Bostad lämnar in en landspecifik rapport aggregerad på koncernnivå, med relevanta redovisningar till skattemyndigheterna i varje land. Ekonomichefer på landsnivå säkerställer tillsammans med Group Tax-funktionen att det görs en årlig granskning av resultaten för att identifiera eventuella väsentliga skillnader mellan aggregerade intäkter och land-för-land-rapporteringen.

Land-för-land-rapporteringen visas i tabellen nedan.

GRI 207-4 Land-för-land-rapportering (företagsövergripande)

	2021								
miljoner SEK	Sverige	Norge	Danmark	Nederländerna	Tyskland	Tjeckien	Polen	Finland	Storbritannien
Totalt antal anställda	8	-	2	-	13	710	-	-	-
Intäkter från tredjepartsförsäljning	2 873	74	2 593	1 139	805	1 572	14	16	1
Intäkter från koncerninterna transaktioner med andra skattejurisdiktioner	1103	779	3	192	41	600	13	0	4
Resultat före skatt	-409	272	6 769	8 131	1 075	2 766	10	86	-5
Anläggningstillgångar utöver likvida medel	62 858	5 667	66 636	27 324	67 608	17 997	0	1 014	975
Betald bolagsskatt	76	65	191	174	-64	125	0	2	36
Upplupen bolagsskatt på resultat	72	79	259	123	-37	64	1	2	0

Tabellen innehåller land-för-land-rapportering för år 2021 för samtliga länder där Heimstaden Bostad varit verksamt under året. Data från räkenskapsåret 2021 är de senaste tillgängliga uppgifterna. Se tabellavsnittet för uppgifter om föregående år. Data relaterad till förvärvet av Akeluis fastighetsportfölj i december 2021 är inte inkluderad i denna sammanställningen.

Våra implementerade koncernpolicyer är:

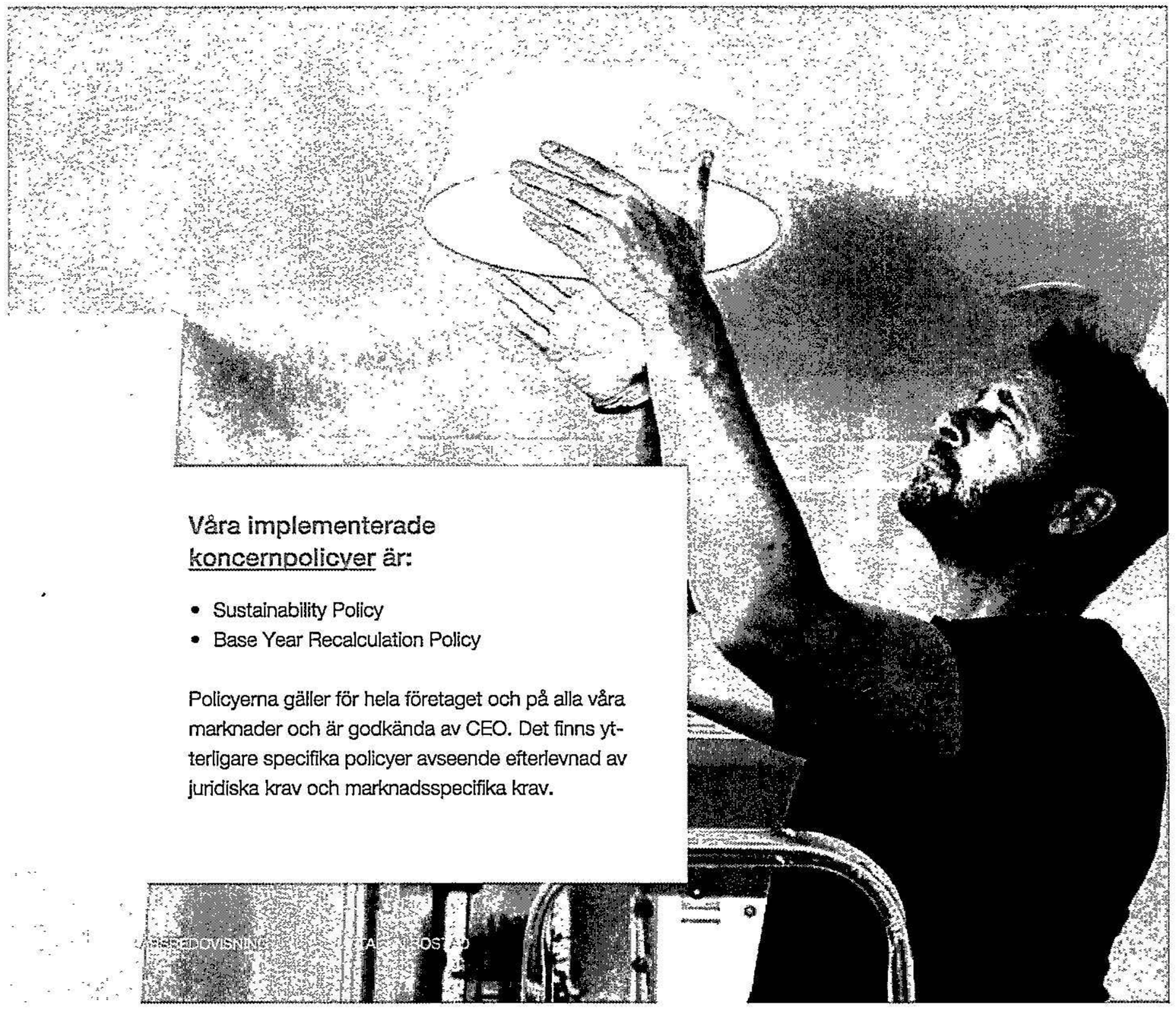
- Skattepolicy

Policyn gäller över hela företaget och på alla våra marknader och är godkänd av CEO.

2023072104986

Energi

302-1 Energianvändning inom organisationen
302-3 Energiintensitet



Våra implementerade koncernpolicyer är:

- Sustainability Policy
- Base Year Recalculation Policy

Policyerna gäller för hela företaget och på alla våra marknader och är godkända av CEO. Det finns ytterligare specifika policyer avseende efterlevnad av juridiska krav och marknadsspecifika krav.

Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle
Vi använder energi för uppvärmning och el i våra fastigheter. Förvaltningen av våra fastigheter har en direkt påverkan på energianvändning och energikostnaderna. I vissa länder står kunden för energikostanden som del i fastighetens årliga driftskostnad. Genom energieffektiviseringsåtgärder kan vi minska energianvändning, klimatpåverkan och kostnader för såväl Heimstaden Bostad som hyresgäster. De fossila bränslen som vi köper har en negativ påverkan på miljön. Detta kan vi motverka genom att implementera effektivare energilösningar och köpa förnybar energi där det är möjligt. Vi köper förnybar el i alla länder där vi verkar för att minska den negativa miljöpåverkan från fossila bränslen. Vid förvärv av fastigheter inkluderar vi dessa i vårt elavtal med förnybar el där det är möjligt. Dessvärre kan vi inte påverka energianvändningen i alla fastigheter, vilket förklaras i avsnittet Rapporteringsprinciper.

Eftersom vissa material som används i solceller kommer från regioner med hög risk för brott mot mänskliga rättigheter, har vi under 2022 utvärderat våra leverantörer av solceller för att identifiera eventuella risker i leverantörskedjan.

Energieffektivisering och fossilfri energi är viktigt för våra intressenter och det möjliggör även för våra kunder att leva hållbart. Detta är också en viktig fråga för Heimstaden Bostads ägare och styrelsen beslutade därför att sätta vetenskapligt baserade

”När vi genomför energieffektiviseringsåtgärder kan vi sänka energianvändning, klimatpåverkan och kostnader både för oss och hyresgästerna.”

klimatmål. Åtgärder för att nå målet definieras i en färdplan som är godkänd av styrelsen i Heimstaden Bostad.

Vidtagna åtgärder
Vårt energiarbete utgår från Heimstaden Bostads affärs- och hållbarhetsstrategi.

I avsnittet Färdplan för klimatet på sidan 115 kan du läsa om vår hållbarhetsstyrning, strategi och våra vetenskapligt baserade klimatmål. Vi arbetar löpande med energieffektiviseringar och utbildar medarbetarna i energieffektiv drift. Energieffektiviseringsåtgärder prioriteras utifrån den förväntade effekten på energianvändningen och växthusgasutsläppen till en rimlig kostnad. Vid förvärv granskar vi alltid fastigheter, vilket resulterar i en handlingsplan för energirelaterade åtgärder.

Vi minskar energianvändningen genom följande åtgärder:

2023072104987

- Nybyggnadsprojekt i Sverige certifieras enligt Sweden Green Building Councils Miljöbyggnad Silver. I Storbritannien och Polen har vi certifierat flera av våra nyckelfärdiga projekt med BREEAM, nivå Very Good, och i Danmark med DGNB. Dessa projekt utgör tillsammans ungefär en procent av vårt totala bestånd.
- En viktig del i vår verksamhet är energieffektivisering i våra fastigheter. Enbart genom att förvalta byggnaderna på rätt sätt kan vi uppnå fem till tio procent energieffektivisering under en tvåårsperiod. Heimstaden Bostad har tillsatt en övergripande funktion på koncernnivå med fokus på energihantering samt säkrat att vi har resurser på alla våra marknader.
- Beroende på de lokala förutsättningarna genomför vi olika åtgärder, bland annat byter vi äldre ineffektiva värmesystem och pannor till nya effektiva, vi installerar värmepumpar för värmeåtervinning, smarta styrsystem, effektiva styrda fläktar och hydraulisk balansering. På flera av våra marknader fokuserar vi på att isolera väggar och vindar samt byta fönster för att på det sättet både minska energianvändningen och förbättra inomhusmiljön för våra hyresgäster.
- Under 2022 genomförde vi en omfattande kartläggning för att göra 20 flerfamiljshus i Nederländerna mer energieffektiva. Några av de kortsiktiga åtgärder som vi har identifierat och som vi ska genomföra är att anpassa inställningarna för uppvärmning, isolera rör och byta ut ventiler. Kartläggningen används också för att optimera planeringen och byte av tekniska installationer under kommande år.
- Vi har som mål att installera solceller på alla nybyggnadsprojekt där det är möjligt.

Vi bedömer våra energileverantörer bland annat utifrån deras arbete med miljö och mänskliga rättigheter, läs mer om detta i avsnittet om mänskliga rättigheter.

Måluppföljning och utvärdering

I Sverige, Norge, Danmark, Tyskland, Nederländerna, Finland och Polen sammanställer vi energistatistik månadsvis eller kvartalsvis, vilket gör att vi kan upptäcka avvikelser i energianvändningen och agera utifrån dem. I övriga länder sammanställer vi energidata per land minst en gång per år för att säkerställa att vi kan nå våra mål i tid, enligt beskrivningen i rapporteringsprinciperna. Det ger oss möjlighet att genomföra fler åtgärder om så krävs. Vi arbetar kontinuerligt med att förbättra datakvaliteten genom nya digitala lösningar och genomför kvartalsvis kvalitetskontroll av energidata.

Klimatmålen är i linje med Parisavtalets mål om att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader, vilket innebär att vi, med 2020 som basår, åtar oss att minska utsläppen av växthusgaser inom ramen för Scope 1, Scope 2 och Scope 3 kategori 13, med minst 42 procent till 2030. Basåret räknas om varje år enligt beskrivningen i vår Base Year Recalculation Policy. Arbetet med att nå målen pågår och vi har tagit beslut om att investera minst 7 miljarder SEK för att genomföra nödvändiga åtgärder. Bränslebyten och minskad energianvändning kommer vara de viktigaste åtgärderna och hjälper oss även att nå målet att minska mängden köpt energi med två procent per kvadratmeter årligen till 2025 (i jämförbara fastighetsbestånd), med 2019 som basår. Resultatet för 2022 beskrivs i tabellen GRI 302-1, 302-3 Energiförbrukning i fastigheterna i MWh.

För att se effekten av energieffektiviseringarna krävs det normalt sett att det går ett helt kalenderår. Utöver driftsfasen kräver de flesta energiinvesteringar planering. I vissa fall krävs även tillstånd från myndigheterna, vilket kan medföra att projektstarten kan försenas med flera månader och upp till ett år från att beslutet ursprungligen fattades.

GRI 302-1, 302-3 Energiförbrukning i fastigheterna i MWh (koncernövergripande)

	2022	2021	2020
Uppvärmning	**973 870**	**777 036**	**637 522**
Varav förnybar uppvärmning	448 455	364 048	279 163
Fjärrkyla	271	326	203
Elektricitet	103 871	76 507	71 536
Varav förnybar el	100 879	74 268	68 240
Total energiförbrukning (uppvärmning, kylning, el)	1 078 013	853 869	709 261
Elproduktion (Solenergi)			
Installerad kapacitet (solceller), kWp	2 011	1 262	374
Beräknad energiproduktion, MWh	1 535	595	456

Data för 2022 inkluderar energi som köpts in av Heimstaden Bostad i Sverige, Norge, Danmark, Nederländerna, Tyskland, Finland, Storbritannien och Polen. För Tjeckien är energiförbrukningen från år 2022 ännu inte tillgänglig och därför används uppskattningar, baserade på förbrukningssiffror från 2021. Fastigheter där kunderna har ett eget energiavtal ingår inte, eftersom det inte är möjligt för Heimstaden Bostad att få tillgång till energidata för dessa. År 2022 har den totala energiförbrukningen ökat i absoluta tal tack vare vår växande verksamhet och förvärvet av Akelius fastighetsbestånd i Sverige, Tyskland och Danmark och fler fastigheter. Vi minskade dock energianvändningen per kvm med 11% 2022 jämfört med 2021. För mer information, se avsnittet Energiintensitet på sidan 139.

202307210498B

Energiintensitet[1]

		2022	2021	2020
Energi i kWh/kvm/år	Mål: Minska energi-intensiteten med 2% per år (normalårskor-rigerad)	137	161	145
Normalårskorrigerad energi i kWh/kvm/år		147	165	-
Årlig förändring av energiintensitet i kWh/kvm/år (normalårskorrigerad).		-11%	-	-

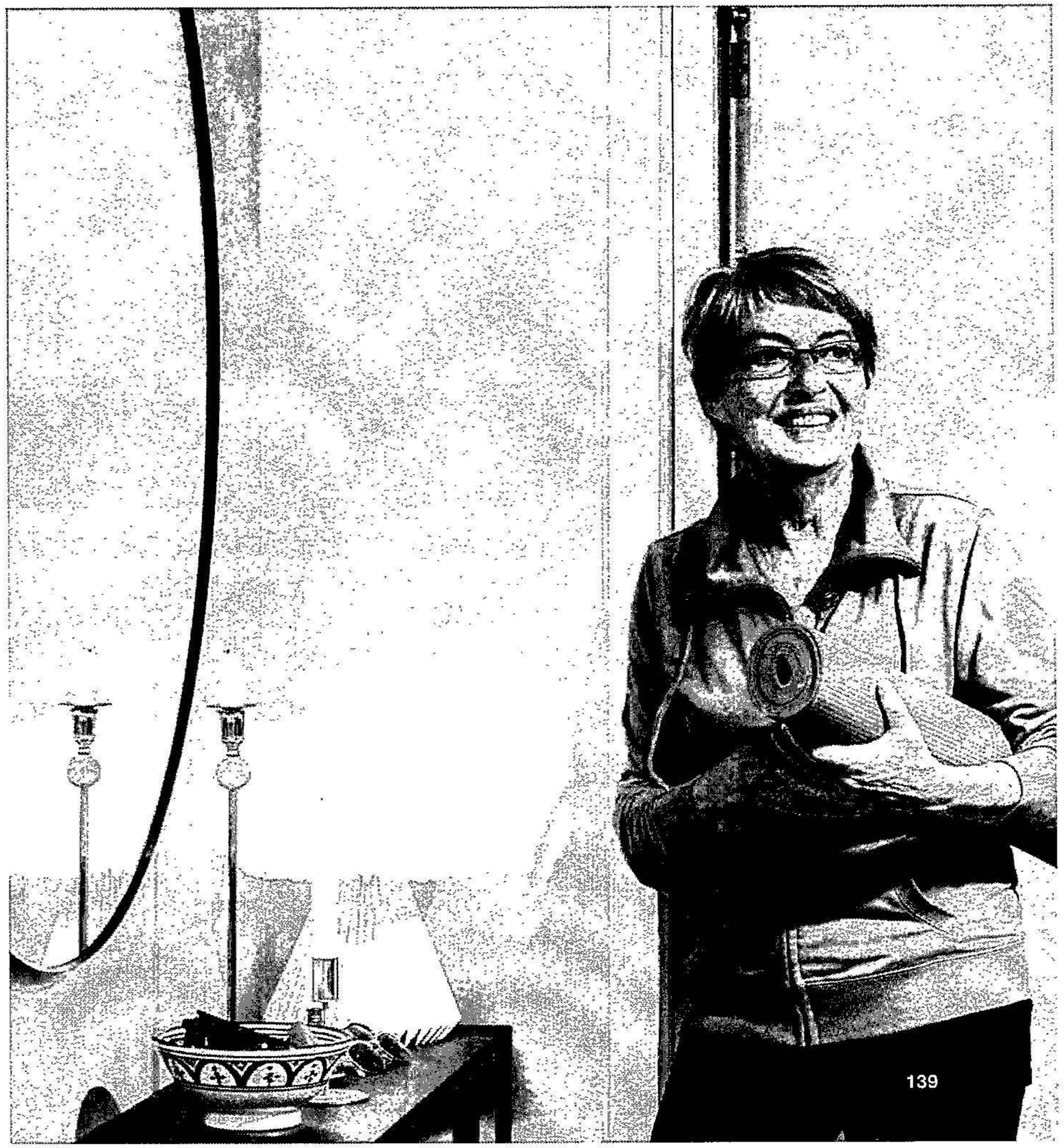
[1] *Baserat på jämförbara fastigheter, för mer information se Rapporteringsprinciperna på sidan 112.*

Energiprestandan baseras på energiförbrukningen inom Heimstaden Bostads fastigheter enligt tabellen ovan. Nämnaren utgörs av nettouthyrningsbar area för de fastigheter där Heimstaden Bostad har energiavtalet och täljaren består av energianvändning för ett helt år. Fastigheter där kunder har eget energiavtal ingår inte, eftersom det inte är möjligt för Heimstaden Bostad att få tillgång till denna information. Även fastigheter som saknar energidata för ett helt år (såsom förvärv och avyttringar under rapporteringsåret) exkluderas från intensitetssiffrorna. Mellan 2021 och 2022 minskade den normalårskorrigerade energianvändningen per kvadratmeter med 11% på grund av våra energieffektiviseringsåtgärder och hyresgästengagemang.

Energideklarationer

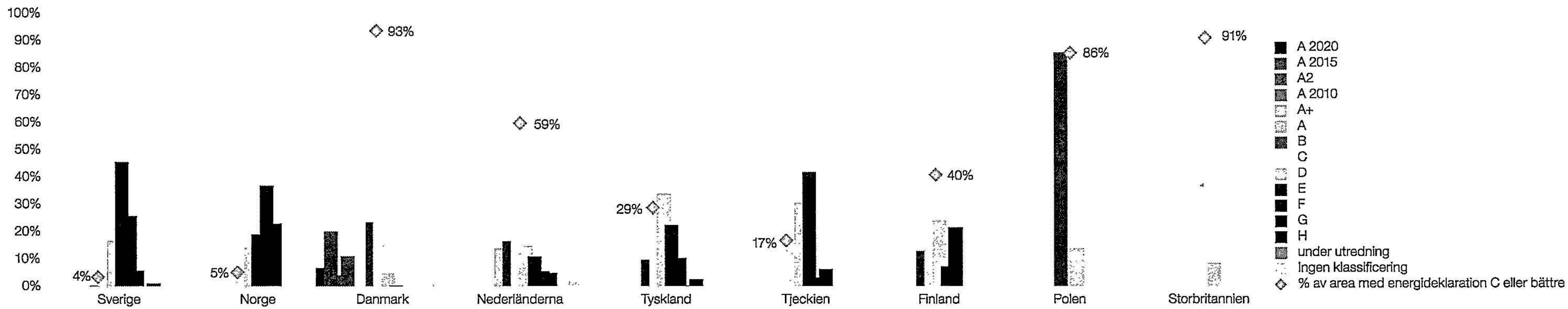
En detaljerad översikt över EPC:er per land finns i tabellen och diagrammet "Översikt av energideklarationer nedbrutet per land" på sidan 140. Standarden för energideklarationer skiljer sig åt mellan de länder där Heimstaden Bostad äger fastigheter, vilket finns beskrivet i tabellen.

Nedanstående graf beskriver fördelningen av våra byggnaders EPC-klasser i respektive marknad. Hur EPC-systemet applicerats, hur nivåer för bokstavsgradering av byggnader beräknas och definieras, varierar mellan de olika ländernas lagstiftning. Detta innebär att en direkt jämförelse mellan ländernas olika klassificeringar inte kan göras. Utöver denna variation i graderingssystemet påverkas också utfallet av byggnadsbeståndens ålder i respektive land.



Översikt av energideklarationer nedbrutet per land, skalor och betyg per andel av totala kvadratmeter

Land	Sverige		Norge		Danmark		Nederländerna		Tyskland		Tjeckien		Finland		Polen		Storbritannien	
Energideklaration	% of EP	% av kvm	kWh/kvm (år)	% av kvm	kWh/kvm (år)	% av kvm	kWh/kvm (år)	% av kvm	kWh/kvm (år)	% av kvm	CI värde	% av kvm	E-nummer (kWh/kvm år)	% av kvm	kWh/kvm (år)	% av kvm	SAP Assessment score	% av kvm
A 2020					20	7%												
A 2015					<30 + 1000/A	20%												
A2					<50 + 1600/A	4%												
A 2010					<52.5 + 1650/A	11%												
A+							<105	0.3%										
A	≤50	0.0%					≤160	14%	<50	0.1%			E nummer ≤ 75	1.3%				
B	≤75	0.4%			<70+ 2200/A	24%	<190	17%	<75	10%	<75	0.4%	76 ≤ E nummer ≤ 100	3%	<75	86%		
C	≤100	3.1%	< 110 + 1500/ A	4.7%	<110+ 3200/A	27%	<250	28%	<100	19%	<100	17%	101 ≤ E nummer ≤ 130	17%			69-80	91%
D	≤135	17%	< 135 +2200/ A	15%	<150+ 4200/A	5.1%	<290	15%	<130	34%	<150	31%	131 ≤ E nummer ≤ 160	42%	<130	14%	55-68	9%
E	≤180	46%	< 160 +3000/ A	19%	<190+5200/A	0.4%	<335	11.3%	<160	23%	<200	42%	161 ≤ E nummer ≤ 190	22%				
F	≤235	26%	< 200 + 4000/ A	37%	<240+ 6500/A	0.0%	<380	5.8%	<200	11%	<250	3.5%	191 ≤ E nummer ≤ 240	5.4%				
G	>235	6.1%	>200	23%	>240+ 6500/A	0.3%	>380	5.2%	<250	0.4%	>250	6.6%	241 ≤ E nummer	10%				
H									>250	2.9%								
Pågående		1.2%																
Ingen deklaration	0.3%		0.9%		1.0%		3.7%											
Andel av total area som täcks av en energideklaration	100,0%		100%		100%		100%		100%		100%		100%		100%			
% in (A to C) area	3.5%		4.7%		93%		59%		29%		17%		21%		86%		91%	
% in (G to H) area	6.1%		23.2%		0.3%		5.2%		3.3%		6.6%		10%		0%		0%	



2023072104990

Vatten

303-5 Vattenanvändning



Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle
Vatten måste behandlas som en värdefull resurs, eftersom det i framtiden kan uppstå vattenbrist som ett resultat av klimatförändringar med torka, översvämningar, ökade föroreningar, ökad mänsklig efterfrågan och överanvändning av vatten. Heimstaden Bostads egen vattenanvändning är en mindre del av den totala vattenanvändningen i våra fastigheter. Majoriteten av användningen kommer från våra kunders aktiviteter som personlig hygien, tvätt och matlagning. Oavsett har vi fortfarande ett ansvar att bidra till att våra kunder ska kunna leva hållbart genom att erbjuda ansvarsfull vattenhantering och vatteneffektiv utrustning.

Vidtagna åtgärder
Heimstaden Bostads hållbarhetsfokus är baserat på vår affärsstrategi och underliggande hållbarhetsstrategi och Sustainability Policy. Vi har satt som mål att minska vår vattenanvändning med minst en procent per kvadratmeter årligen fram till 2030 (i jämförbara fastighetsbestånd). I Sverige, Norge, Danmark, Tyskland, Nederländerna, Finland och Polen följer vi upp vattenanvändningen månadsvis eller kvartalsvis, för att upptäcka avvikelser i vattenanvändning och agera på dem. Vi sammanställer vattendata per land minst en gång om året för att säkerställa att vi når vårt mål i tid. I samband med lägenhetsrenoveringar ersätts blandare, toaletter och duschutrustning med ny effektiv utrustning.

”Vi har satt som mål att minska vår vattenanvändning med minst en procent per kvadratmeter årligen fram till 2030.”

I slutet av 2021 startade Heimstaden Nederländerna ett nudgingprojekt med fokus på våra kunder och deras vattenanvändning i syfte att minska förbrukningen genom medvetenhet och beteendeförändring. De fyra utvalda byggnaderna sparade i genomsnitt fem procent vatten under det halvår som projektet varade. I ett antal utvalda fastigheter i Sverige, Norge och Nederländerna utvärderar vi smarta mätare med kontinuerlig läckagekontroll som gör att vi kan upptäcka avvikelser omedelbart. Vi undersöker även möjligheten att installera värmepumpar som återvinner värmen från avloppssystemen i våra byggnader. I ett av våra nybyggnadsprojekt i Sverige har vi en pilotinstallation för detta system som vi kommer att utvärdera och använda som testbädd för framtida installationer i vårt befintliga bestånd.

2023072104991

Måluppföljning och utvärdering
I Danmark och Tjeckien sammanställs vattenstatistik endast en gång per år, vilket innebär att uppgifterna om vattenanvändning för helåret 2022 inte finns tillgängliga för alla fastigheter i tabellen nedan. I dessa fall gör vi ett estimat där vi utgår från föregående års vattenanvändning.

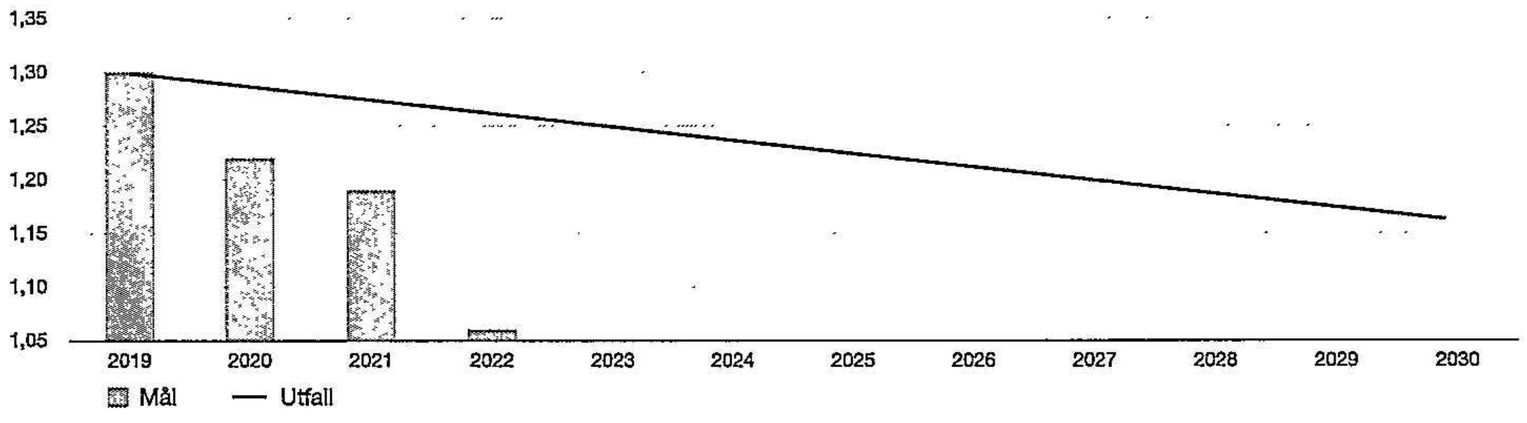
GRI 303-5 Vattenanvändning (företagsövergripande)

	2022	2021	2020
Total vattenanvändning m^3	9 806 756	7 592 252	6 955 106
Vattenintensitet (per år) m^3 per kvm	1,06	1,2	1,2

Data för 2022 inkluderar vattenanvändning i Sverige, Norge, Nederländerna, Tyskland och delvis Danmark. För Tjeckien och delvis Danmark är vattenanvändningen ännu inte tillgänglig och därför används värden för 2021. Den totala vattenanvändningen för 2022 har ökat på grund av nyförvärv.

Vattenintensiteten i vårt bestånd har minskat markant under 2022 jämfört med 2021. Denna positiva trend har pågått i några år och är ett sammantaget resultat av de tekniska åtgärder som vi har genomfört och våra hyresgästers minskande vattenanvändning. Exempel på vidtagna åtgärder är att vi har installerat snålspolande blandare och vattenbesparande utrustning vid byte av gamla duschar och kranar samt genomfört informationskampanjer för att engagera våra hyresgäster att använda vattnet mer effektivt.

Fastigheternas vattenintensitet i m^3/kvm per år





2023072104992

Utsläpp av växthusgaser



305-1 Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)
305-2 Indirekta växthusgasutsläpp från köpt energi (Scope 2)
305-3 Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)
305-4 Växthusgasutsläpsintensitet

Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle
Utsläpp av växthusgaser bidrar till klimatförändringen med effekter såsom extremväder och vattenbrist. Klimatförändringarna påverkar även efterlevnad av de mänskliga rättigheterna kopplat till hälsa och tillgång till vatten. Det är nödvändigt att fokusera på minskning av utsläpp för att kunna reducera den negativa klimatpåverkan samt öka möjligheter för extern finansiering.

Vi har utsläpp av växthusgaser i hela vår värdekedja, inklusive hos våra leverantörer, entreprenörer och kunder. Merparten av Scope 1- och Scope 2-utsläppen kommer från energianvändning i våra fastigheter, medan Scope 3-utsläppen främst kommer från våra kunders energiförbrukning, och från nybyggnation, ombyggnad och renovering.

För våra investerare är detta viktiga frågor och de efterfrågar kontinuerligt information om våra åtgärder och framsteg i arbetet med att minska utsläppen av växthusgaser. Det är också en viktig fråga för Heimstaden Bostads ägare och styrelsen har som en del i det engagemanget beslutat att sätta vetenskapligt baserade klimatmål. Åtgärder för att nå målen beskrivs i klimatfärdplanen som är godkänd av styrelsen i Heimstaden Bostad.

”Heimstaden Bostad förbinder sig att minska de absoluta växthusgasutsläppen från Scope 1, Scope 2 och Scope 3 (kategori 13) med 42% till 2030 (basår 2020).”

Vidtagna åtgärder
Vårt miljöarbete är baserat på Heimstaden Bostads affärsstrategi med underliggande hållbarhetsstrategi. Heimstaden Bostad förbinder sig att minska de absoluta växthusgasutsläppen från Scope 1, Scope 2 och Scope 3 (kategori 13) med 42 procent till 2030 (basår 2020). Målet omfattar biogena utsläpp från markanvändning och från upptag av råvaror för bioenergi. Dessutom förbinder vi oss till att 27 procent av våra leverantörer, sett till utgifter, inom Scope 3 kategori 1 ska ha satt vetenskapligt baserade klimatmål år 2027. Målet är i linje med Parisavtalets ambition att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 °C. För att nå vårt klimatmål i tid har vi avsatt en tydlig budget för att kunna genomföra nödvändiga åtgärder. Detta beskrivs i vår Färdplan för klimatet på sidan 115. Vi kommer följa upp och utvärdera våra framsteg på en årlig basis och redovisa detta i enlighet med

2023072104993

organisationen Science Based Targets Initiatives (SBTi) krav i tabell.

Utfasning av fossila bränslen, energieffektivisering och initiativ för att förändra våra kunders beteende, så kallad 'nudging', är nyckelåtgärder för att minska Heimstaden Bostads utsläpp i alla tre Scope i det befintliga beståndet. Förutom de energieffektivitetsåtgärder som beskrivs i energiavsnittet på sidan 137, bidrar följande åtgärder till minskade växthusgasutsläpp:

- I delar av beståndet i Tjeckien skiftar vi till mer energieffektiv uppvärmning genom att ersätta enskilda pannor i varje lägenhet med centrala system. Där fasar vi även ut den fossilbaserade fjärrvärmen till förmån för värmepumpar som drivs med förnybar el.
- Förnybar energiproduktion är en nyckelåtgärd för att vi ska nå klimatmålen på alla våra marknader. I Sverige har vi under 2022 installerat solceller och bergvärmepumpar.

I Sverige certifierar vi våra nybyggnadsprojekt med Sweden Green Building Councils miljömärkning Miljöbyggnad Silver, vilket innebär 20 procent mer energieffektiva byggnader än gällande lagkrav. Dessutom genomför vi livscykelanalyser (LCA) och begär in miljödeklarationer (EPD) för att kunna göra klimatberäkningar på våra fastigheter. Vi har även infört ett hållbarhetsprogram för egna nybyggnadsprojekt i Sverige, där vi ställer krav på entreprenörer och leverantörer gällande åtgärder för att minska utsläppen. I samtliga länder utför vi LCA-beräkningar på nybyggnationsprojekt i så stor utsträckning som möjligt. Detta gäller då bruttoarean på byggnaden är minst 5 000 kvadratmeter. Här strävar vi även efter en energiprestanda som är minst tio procent lägre än det nationella lagkravet.

Måluppföljning och utvärdering
Vi sammanställer energidata minst en gång per år per land för att säkra att vi är i linje med våra klimatmål. Genom kontinuerlig uppföljning kan vi också se om vi behöver genomföra fler åtgärder. Värdena i tabellen för växthusgasutsläpp Scope 1 och 2 baseras på energianvändning i fastigheterna, bränsle i fordon och läckage av köldmedier. I vår Scope 3-kartläggning täcker vi alla kategorier som gäller för vår organisation. I de flesta fall använder vi emissionsfaktorer baserade på schablonvärden på grund av brist på uppmätt data. Vår ambition är att ersätta dessa antaganden steg för steg med data från våra leverantörer och entreprenörer. Se tabellen GRI 305-3: Scope 3-utsläpp per land för mer detaljerad information om våra Scope 3-utsläpp.

Våra implementerade koncernpolicyer är:

- Sustainability Policy
- Base Year Recalculation Policy

Policyerna gäller över hela företaget och på alla våra marknader. Sustainability Policy är godkänd av styrelsen och Base Year Recalculation Policy godkänns av CEO.

GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-4 Växthusgasutsläpp Scope 1, 2 och 3 (koncernövergripande)

	2022	2021	2020
Scope 1 i ton CO_2e	23 050	11 985	1 660
Scope 2 marknadsbaserad i ton CO_2e	170 004	195 882	175 258
Scope 2 platsbaserad i ton CO_2e	173 525	197 730	175 745
Biogena utsläpp i ton CO_2e	399	448	393
Scope 3 i ton CO_2e		343 068	242 828
Scope 1- och 2-utsläpp i ton CO_2e/miljoner SEK (marknadsbaserad)	14	24	26
Scope 1- och 2-utsläpp i kg CO_2e/kvm	24	40	36

Heimstaden Bostads växthusgasutsläpp för Scope 1 och Scope 2 baseras på den energi som köpts in (se Tabell Energiförbrukning i fastigheterna på sidan 138) av Heimstaden Bostad inom Heimstaden Bostads fastigheter, bränsle från fordon som ägs eller hyrs av Heimstaden Bostad samt läckage av köldmedier. Bränsle till fordon och köldmedier ingår bara sedan 2021, då vi inte har mätt dessa tidigare. Heimstaden Bostads växthusgasutsläpp minskade 2022 jämfört med 2021. De totala Scope 1-utsläppen ökar dock jämfört med förra året. Detta beror främst på den förvärvade Akelius-portföljen i Tyskland där många fastigheter använder naturgas eller olja för uppvärmning. Vi ser en stor minskning av Scope 2-utsläppen. Detta beror främst på de nya emissionsfaktorer för fjärrvärme som vi fick från Veolia avseende vår tjeckiska portfölj, som var mycket lägre än vad tidigare uppskattats. Utsläppen för Tjeckien från 2021 i GRI 305-1, 305-2-tabellerna har ännu inte uppdaterats med de nya utsläppsfaktorerna, vilket återspeglas i den stora skillnaden mellan 2021 och 2022. Eftersom utsläppen i Tjeckien är en så stor andel av de totala utsläppen påverkar denna korrigering också den totala utsläppsintensitetssiffran för året, som för övrigt minskade. Scope 1-utsläppen kom från naturgas och olja för uppvärmning, fordon och köldmedier. Scope 2 omfattar fjärrvärme och förbrukning av el i fastigheterna. Beräkningarna har utförts i enlighet med GHG-protokollet, med tillämpning av metoden för finansiell kontroll. För 2022 används emissionsfaktorer från 2021 och har erhållits från Heimstaden Bostads energileverantörer. Gaser som ingår i beräkningarna är till största delen CO_2, men kan även inkludera CH_4, N_2O och köldmedier som används vid produktion av fjärrvärme. För utsläppsintensitetstalet utgörs nämnaren av den uthyrningsbara ytan i fastigheterna där Heimstaden Bostad tecknar energiavtalet och täljaren utgörs av växthusgasutsläpp under ett helt år. Fastigheter som saknar data för ett helt år (såsom förvärv och avyttringar under rapportåret) exkluderas från intensitetssiffrorna. Data för Scope 3 2022 är inte tillgänglig ännu eftersom kartläggningen av våra Scope 3-utsläpp kommer att utföras under Q1-Q2 2022. Ändå har vi inkluderat kategori 13 för att spåra framsteg i våra vetenskapligt baserade klimatmål. För mer detaljerade siffror, se GRI 305-1, 305-2, 305-4: GHG-emissions scope 1 och 2 Tabell.

Klimatmål enligt Science Based Target initiative

klimatmål, 42% minskning till 2030	2022	2020 (omräknat)
Scope 1 i ton CO_2e	21 880	25 961
Scope 2 marknadsbaserad i ton CO_2e	168 484	167 984,5
Scope 3, kategori 13 i ton CO_2e	152 330	140 862
Totala utsläpp som ingår i målet	342 694	334 807
% minskning av växthusgasutsläppen jämfört med 2020, med en omräknad referensnivå	2%	
Andel av utgifter från leverantörer med vetenskapligt baserade klimatmål	5%	5%

Jämfört med 2020 ökade utsläppen i Scope 1, Scope 2 och Scope 3 (kategori 13) med 2% år 2022. Utsläppsökningen beror främst på ökningen av utsläppen från hyresgästernas köpta energi, Scope 3. Utsläppsfaktorerna från Association of Issuing Bodies (AIB) för 2021 (används för 2022) var högre än 2020. Enligt AIB berodde detta på en ökad produktionsnivå för alla energikällor 2021 jämfört med 2020. I Scope 1 och Scope 2 ser vi en minskning av utsläppen med 2%, detta är relaterat till våra energieffektiviseringsåtgärder, byte till elavtal med förnybar el och lägre utsläppsfaktorer för fjärrvärme i Tjeckien jämfört med 2020. Observera att tabellen innehåller ett omräknat basår på grund av gjorda förvärv efter basåret. Läs mer om metoden i Rapporteringsprinciper på sidan 112.

2023072104994

Avfall

306-3 Genererat avfall



Våra implementerade koncernpolicyer är:

- Sustainability Policy

Policyn gäller över hela företaget och på alla våra marknader och är godkänd av styrelsen.

Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle
Under det senaste seklet har det skett en dramatisk ökning av den globala resursutvinningen, med negativ miljöpåverkan som följd. Samhället kan minska belastningen på miljön och på naturresurserna genom att öka materialåteranvändning och återvinning.

I vår organisation uppstår avfall vid nybyggnation, ombyggnation, renovering och fastighetsförvaltning. Genom att minska vårt avfall får vi positiva effekter på såväl miljön som vår ekonomi, då våra utgifter kopplade till avfallshantering kan reduceras. Vi bidrar på det sättet också positivt till människors hälsa, då avfall kan leda till försämrad luft- och vattenkvalitet.

I våra intressentdialoger har avfallshantering och återvinning lyfts fram som ett av de tre viktigaste områdena som Heimstaden Bostad bör fokusera på i hållbarhetsarbetet. När analysen av resultaten är klar kommer vi ta fram åtgärder i organisationen.

Vidtagna åtgärder
Genom att ställa krav på entreprenörer minskar Heimstaden Bostad mängden avfall som produceras i våra projekt och verksamheter. Dessutom producerar våra hyresgäster avfall och genom att erbjuda goda källsorteringsmöjligheter kan vi minska mängden osorterat avfall samtidigt som vi ökar återvinningen och återanvändningen. Vi informerar våra hyresgäster via skyltar vid sorteringskärlen samt via sociala medier och andra kanaler om hur de kan minska, sortera och återvinna sitt avfall. I Sverige genomförde Heimstaden Bostad ett pilotprojekt för att undersöka fastigheters återvinningsrum, tömningsfrekvens och möjligheterna till källsortering. Det gav goda resultat både vad gäller ökad sorteringsgrad och kostnadseffektivitet. Som ett resultat har vi utvidgat projektet och under 2022 har vi utvärderat samtliga av våra återvinningsstationer i Sverige och identifierat åtgärder för att möjliggöra mer sortering i våra fastigheter. I Norge sammanställer vi årligen information om avfall från verksamheten, även från mindre renoveringar och reparationer. Under 2022 initierade vi dessutom ett arbete med att ta fram en koncernövergripande avfallsstrategi.

Heimstaden Bostad ställer krav på att alla entreprenörer som vi kontrakterar i Sverige för nybyggnation ska minska emballage, prioritera återvunnen fyllnadsmassa och sortera minst 80 procent av byggavfallet till återvinning. Vi kräver också en redovisning av hur entreprenören planerar inköp och produktion för att minska uppkomst av avfall. Dessa krav ska implementeras i alla länder efter de har anpassats till landspecifika förutsättningar. Vi implementerar även krav gällande byggavfall enligt taxonomiförordningen i egna utvecklingsprojekt på alla

20230721049995

våra marknader och en avfallsrapport ska göras för alla nyckelfärdiga projekt.

Måluppföljning och utvärdering
Heimstaden Bostads data gällande avfall är i hög grad baserade på antaganden och schablonvärden, vilket gör det utmanande att analysera vår påverkan och prioritera åtgärder. Vår målsättning är att samla in dessa data direkt från entreprenörer och avfallshanteringsföretag i framtiden. EU:s taxonomiförordning kräver minst 70 procent avfallsåtervinning från byggarbetsplatser och vi säkerställer att detta efterlevs genom avtal med våra entreprenörer. Vår ambition är att samla in data i slutet av utvecklingsprojekt och i framtiden ha fler mätpunkter och tröskelvärden för avfallshantering i våra utvecklingsprojekt. Insamlingen av data för avfall skiljer sig från land till land där vi är verksamma. Vi arbetar aktivt med att förbättra våra återvinningsstationer och påverka Heimstaden Bostads kunder att minska och separera avfall, och att dela erfarenheter och best practice inom hela vår verksamhet.

GRI 306-3 Genererat avfall (koncernövergripande)

	2021	2020	2019
Avfallets totala vikt genererat av hyresgästerna i ton	100 741	99 171	39 066

Vikten för avfallet från kunder (hyresgäster) beräknas utifrån antalet kunder, vilket förklarar ökningen av avfall eftersom vi årligen förvärvat nya fastigheter och adderat fler kunder. Avfall som genereras av entreprenörer i ny- och ombyggnation är inte inkluderat, eftersom vi ännu inte har tillräckliga uppgifter på koncernnivå. De senast tillgängliga uppgifterna är för 2021.



2023072104996

Anställningar

401-1 Nya medarbetare och personalomsättning



Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle
Heimstaden Bostad vill erbjuda en bra arbetsmiljö genom engagemang, delaktighet, tillfredsställelse och allmänt välbefinnande bland våra medarbetare. Detta bidrar till att vi är en attraktiv arbetsgivare och kan rekrytera och behålla kompetent personal som levererar utifrån de löften vi ger våra kunder och andra intressenter.

Hög personalomsättning medför höga kostnader i form av nyrekrytering och förlorad kompetens och erfarenhet. Vi följer kontinuerligt upp personalomsättningen och har som mål att hålla den frivilliga personalomsättningen under 15%. Vi följer upp de avdelningar som har ovanligt hög övrig personalomsättning. Om det på någon avdelning är många uppsägningar på grund av bristande prestationer kan det tyda på att vi behöver förbättra rekryteringsprocesser eller utbildningar, eller arbeta med ledarskapet. Vi följer också upp om det är hög andel projektanställningar eller konsultkontrakt och om vi istället kan hitta andra lösningar med hel- eller deltidsanställningar för dessa avdelningar. People & Culture följer upp, analyserar och tar fram handlingsplaner för detta.

Heimstaden AB har undertecknat FN:s Global Compact och i linje med det åtagandet arbetar vi aktivt med att skapa goda arbetsvillkor. En del arbetsuppgifter i vår verksamhet kan ha en negativ miljöpåverkan, till exempel kopplat till material- och energianvändning. Det är därför viktigt att vi utbildar våra medarbetare för att säkra att de följer våra policyer och riktlinjer.

”Heimstaden AB har undertecknat FN:s Global Compact och i linje med det åtagandet arbetar vi aktivt med att skapa goda arbetsvillkor.”

2022 hade vi 110 medarbetare som inte är anställda av oss, till exempel projektanställda och konsulter, främst inom våra tjänstemannaavdelningar som Ekonomi, IT, Corporate Communications och People & Culture. Det kan också finnas tillfällig personal inom fastighetsförvaltning, administration, back office, kundvård, facility management och uthyrning. Dessa tjänster kontrakteras normalt för en avgränsad period med må-

2023072104997

nads- eller timersättning, och inom driften tenderar tillfälliga anställningar öka under sommarperioden. Behovet av tillfälliga anställningar och konsulter för stabsfunktioner är mera ad hoc.

Personalomsättningen är en bra indikator på hur väl vi lyckats med ambitionen att vara en god arbetsgivare och därför är det viktigt att koncernledningen kontinuerligt följer upp detta. Det är också ett av de områden som investerare och styrelse fokuserar på.

All information om medarbetare avser medarbetare inom både Heimstaden AB och Heimstaden Bostad AB.

Vidtagna åtgärder

People & Culture-funktionen ansvarar för att utveckla policyer som omfattar relationen med medarbetare samt till arbetsmarknaden och de människor som är intresserade av att arbeta hos oss. Våra policyer gällande medarbetare och arbetsvillkor revideras årligen för att säkerställa att vi lever upp till aktuella lagkrav. Chefer och medarbetare är gemensamt ansvariga för att följa dessa policyer.

I avsnittet Friendly Workplace på sidan 19 beskriver vi de viktigaste målsättningarna för och vår definition av Friendly Workplace. Vi har nyckeltal för varje område och övervakar dessa kvartalsvis. Det ger oss en bra indikator på hur väl vi lever upp till vår ambition att vara en god arbetsgivare. Vi är medvetna om att vår personalomsättning delvis beror på hög arbetsbelastning orsakad av vår tillväxt, och därav höga förändringstakt och krav på att kontinuerligt anpassa våra processer och struktur efter vår växande verksamhet. När bolaget växer genom förvärv finns dessutom alltid en viss naturlig personalomsättning eftersom kulturen i ett förvärvat bolag inte alltid överensstämmer med Heimstaden Bostads. Kultur och värderingsarbete prioriteras därav högt och är en naturlig del i alla våra dialoger.

Möjligheten att växa, utvecklas och få nya roller på arbetsplatsen är viktig för dagens talangmarknad. Om vi som arbetsgivare inte motsvarar medarbetarnas förväntningar på detta område ökar risken för hög personalomsättning. Under 2021 lanserade vi en utbildningsplattform i Workday och har sedan dess stadigt ökat utbudet av utbildningar och möjligheten för våra medarbetare att ansöka och delta i dessa. Vidare arbetar vi sedan 2021 med att implementera Mercer-ramverket, som kommer tydliggöra möjligheter till nya karriärvägar. Lansering och kommunikation för ramverket har påbörjats under 2022 och kommer slutföras under Q1 2023.

Under 2022 har våra ca 2000 anställda tillsammans genomfört strax under 10 000 digitala och fysiska kurser. Vi använder för närvarande 250 licenser till LinkedIn Learning, vilket ger tillgång till 8 000 kurser i olika ämnen. Vi har också framgångsrikt fortsatt vårt ledarskapsprogram (Leading@Heimstaden), genom att kombinera lärande online och offline, samt vårt Leadership on the Go-koncept med fokus på ämnen som hälsa och säkerhet, ledarskap på distans, mångfald och rekrytering. Vi har också utvecklat ett program för nya chefer, New@Leading.

Lön/Ersättning

Syftet med Heimstaden Bostads ersättningspolicy är att ge riktlinjer för hur man arbetar med ersättningar, förmåner och bonusar. Det säkerställer att ersättningen är rättvis, principerna transparenta och att det inte uppstår oförklarliga skillnader inom eller mellan avdelningar. Anställda ska kunna förstå grunden för hur lönen sätts och därmed kunna påverka sin lönenivå genom att förbättra arbetsprestationen, höja kompetensen och ta ett större ansvar på arbetsplatsen.

Principer

- Ersättningen används för att belöna prestation och för att stärka vår kultur och våra värderingar.
- Fyra faktorer avgör hur vi ska ersättas: marknadslön, erfarenhet och kompetens, prestation och resultat samt att vi följer våra värderingar.
- Våra riktlinjer säkerställer att vi attraherar engagerade människor och att vi behåller och belönar motiverade medarbetare som bidrar till att Heimstaden Bostad uppnår sin affärsstrategi och sina mål. Ersättningen är en del av vårt totala anställningspaket, som även inkluderar möjligheter till personlig utveckling och flexibilitet och som bidrar till våra medarbetares välbefinnande.
- Ersättningspaketet består av en eller flera komponenter beroende på den anställdas roll (grundlön, kort- och långsiktiga incitament, pension, försäkringar och andra förmåner).
- Vi strävar inte efter att vara marknadsledande inom kompensation utan erbjuder konkurrenskraftiga villkor på våra lokala marknader.
- För vissa positioner finns möjlighet till kort-, eller långsiktiga bonusprogram.
- Vi har en årlig lönerevision där vi ser över skillnader baserade på kön eller andra faktorer. Medarbetare har rätt till ersättning enligt lokal lagstiftning under föräldraledighet. Årlig benchmarking sker inte ännu på alla marknader, men planeras genomföras under 2023.
- Byte av roll leder inte automatiskt till en justering av lönen. En löneökning (eller vid degradering, lönesänkning) mellan den årliga lönerevisionen kan enbart göras vid befordran eller annan större permanent förändring av arbetsuppgifter och ansvar. Detta görs alltid i samråd med ansvarig chef och People & Culture för slutgiltigt godkännande av ledningen. När en medarbetare kommer tillbaka från ledighet eller studier under längre tid än ett år ska det göras en översyn av lönen, då även eventuella förändringar som kan ha inträffat under ledighetsperioden ska vägas in.
- Alla anställda är berättigade till en grundlön. Utöver det finns långsiktiga incitament i form av diskretionära bonusar för koncernledningen, landschefer och andra positioner som identifierats som kritiska för företaget. Vissa ledande befattningar är berättigade till aktieprogram: Chief Executive Officer, Chief Investment Officer, Chief Operations Officer, Chief Finance Officer, Chief Asset Management Officer samt utvalda positioner inom affärsutveckling. Vi har även kortsiktiga incitament i form av årliga diskretionära bonusar eller provisioner. Den förstnämnda används främst för roller i landsledning eller för affärskritiska positioner. Provision används främst i vår uthyrningsavdelning. I vissa fall kan även en årlig diskretionär bonus beviljas alla medarbetare.

Roller och ansvar i den årliga lönerevisionen

CEO/COO

- Konkluderar och ser årligen över Heimstadens riktlinjer för ersättning för att anpassa den till affärsmål och strategi
- Fattar beslut om lönesättning.

Landschef

- Konkluderar och ser årligen över Heimstadens riktlinjer för ersättning för att anpassa den till affärsmål och strategi
- Godkänner den årliga lokala lönerevisionen.

People & Culture

- Utför extern konkurrensanalys.
- Utför analys av jämlik lön.
- Leder och samordnar löneprocessen.
- Initierar lönerevisionen i Workday.

2023072104998

- Stödjer och informerar cheferna i samband med löneprocessen.
- Distribuerar löneunderlag, översikt och kartläggning.
- Initierar åtgärder för att utveckla och förbättra verksamhetens lönesättning.
- Informerar och uppdaterar leverantörer av löner och pensioner om ersättningar.

Chef

- Säkerställer att lönerna sätts i enlighet med lönepolicyn, den lokala strukturen och att de överensstämmer med befintliga avtal och den lokala affärsplanen (inom godkänd budget).
- Säkerställer att anställda är medvetna om innehållet i lönepolicyn.
- Godkänner lön enligt farfarsprincipen.
- Sätter mål och följer upp genom utvecklingssamtal (Reflect & Act) med medarbetarna.
- Motiverar och informerar medarbetarna genom enskilt lönesamtal/brev.

Anställd

- Utvecklar sin prestation och bidrar därmed till sin egen löneutveckling och till att företaget når sina övergripande affärsmål.

Måluppföljning och utvärdering

Vår medarbetarundersökning skickas ut varje månad i alla länder. Där vi ser problemområden kan vi ingripa och inleda en anonym dialog med medarbetaren, eller så kontaktar vi chefen för uppföljning. Vi mäter koncernens 'temperatur' i termer av ledarskap och arbetsglädje, samt total temperatur i form av ledning, arbetsglädje, meningsfullhet, autonomi, arbetssituation, delaktighet, personlig utveckling, laganda, engagemang, lika rättigheter/bemötande och trygghet. Se tabellavsnittet för ytterligare data om anställda, inklusive personalomsättning.

Våra implementerade koncernpolicyer är:

- Code of Conduct
- People and Culture Policy

Policyerna gäller över hela företaget och på alla våra marknader. Code of Conduct är godkänd av styrelsen, och People & Culture Policy är godkänd av koncernledningen och/eller CEO och COO. Specifika ytterligare policydokument finns angående vår uppfyllelse av lag och efterlevnad krav där det behövs på givna marknader.

Winningtemp-undersökning (företagsövergripande)

	Mål (senast 2023)	2022	2021	2020	2019
Temperatur (ledarskap, arbetsglädje och total temperatur)	8,5 (skala 1 till 10)	7.9	7.9	7.8	7.0
Medarbetarnöjdhet (eNPS)	65 (skala -100 till +100)	16	28	34	40

All information om medarbetare avser medarbetare i både Heimstaden AB och Heimstaden Bostad AB. Vi har tidvis upplevt en låg svarsfrekvens i våra Winningtemp-enkäter. 2022 har den genomsnittliga svarsfrekvensen varit 71% (68% 2021 och 65% 2020). Vi arbetar hårt för att förbättra detta, till exempel genom att uppmuntra till mer återkoppling i våra arbetslag och genom att aktivt svara på kommentarer från anställda som använder verktyget.

En viktig lärdom är att det är svårt att hålla medarbetare tillräckligt motiverade för att svara på frågor som ställs upprepade gånger. Vi hanterar detta genom att betona att deras svar spelar roll, att vi behöver företagets temperatur och att deras svar är viktiga för landsledning, koncernledning och styrelse. Utmaningen med att introducera Winningtemp på nya marknader är att få medarbetarna att förstå att det är fullständigt anonymt och att upprätta rutiner för månatlig återkoppling. När förtroendet väl är etablerat är det inte ovanligt att resultatet sjunker under det första året när medarbetare som inte tidigare haft möjlighet att uttrycka åsikter börjar använda verktyget för sin kommunikation.

2022 var ett år då vi och vår bransch påverkades av makroekonomiska faktorer som gjorde att vi behövde lansera kostnadsbesparingsprogram. Vi har lanserat ett program för att effektivisera vår verksamhet med flera omorganisationer av roller och avdelningar. Vi har även arbetat med integration av Akelius-förvärvet. Att dessa förändringar inträffar samtidigt har varit utmanande både för organisationen och våra medarbetare.

Ersättning

	2022
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)	12,97

I kvoten har vi inkluderat medarbetare som har varit anställda 2022-12-31. Alla anställda som sagts upp under året ingår inte. Medarbetartyper som ingår är tillsvidareanställning, visstidsanställning och minijobb. Minijobb är en form av visstidsanställning som används i Tyskland. Lön som ingår är de komponenter som ingår i grundlönen. Löner beräknas på heltidslön. Det innebär att anställda som arbetar deltid har fått sin lön höjd till heltidslön.

2023072104999

Hälsa och säkerhet i arbetet



403-1 Ledningssystem för arbetsrelaterad hälsa och säkerhet
403-2 Riskidentifiering, riskvärdering och incidentutredning
403-3 Företagshälsovård
403-4 Medarbetares deltagande, konsultation och kommunikation kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet
403-5 Medarbetares utbildning kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet
403-6 Främjande av medarbetares hälsa
403-7 Förebyggande och begränsande av arbetsrelaterade hälso- och säkerhetsproblem
403-9 Arbetsrelaterade skador

Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle
Våra medarbetares välbefinnande, hälsa och säkerhet är av yttersta betydelse för oss, våra entreprenörer samt för våra övriga intressenter, såsom investerare och banker. Om våra medarbetare inte trivs på arbetsplatsen kan det medföra sänkt produktivitet och ökade kostnader för sjukfrånvaro. För våra medarbetare i förvaltningen finns risk för fysisk belastning och risker relaterade till psykosociala faktorer, däribland hot och trakasserier. De huvudsakliga riskerna hänförliga till våra kontor är stress, arbetsbelastning och ergonomi.

I avsnittet om Mänskliga rättigheter på sidan 152 kan du läsa mer om hur vi hanterar påverkan på medarbetare och deras mänskliga rättigheter. År 2023 kommer vi att börja undersöka hur vi kan förbättra uppföljningen av välbefinnande och hälsa och säkerheten för anställda hos leverantörer.

All information om medarbetare avser medarbetare i Heimstaden AB och Heimstaden Bostad AB.

Vidtagna åtgärder
Heimstaden Bostads arbetsmiljöarbete utgår från vår strategiska pelare Friendly Workplace. Vi arbetar systematiskt med att eliminera antalet olyckor för att nå vår nollvision, genom att regelbundet genomföra riskbedömning och genom månatlig rapportering av olyckor/tillbud. Varje chef ansvarar för sin avdelnings hälsa och säkerhet.

Många av våra policyer på koncernnivå rör hälsa och säkerhet, inklusive:

- People and Culture Policy
- Whistleblower Policy och Whistleblower Manual
- Business Partner Principles (baserad på FN:s Global Compacts tio principer)

Policyerna gäller för hela företaget och på alla våra marknader. De godkänns av koncernledningen och/eller CEO och COO. Det finns ytterligare specifika policydokument avseende vårt uppfyllande av juridiska krav och efterlevnadskrav där det behövs på givna marknader.

För att följa EU:s visselblåsardirektiv hanteras rapporteringen av visselblåsning av en oberoende tredje part via en ny digital plattform, vilket säkerställer att det inte finns någon risk för spårbarhet eller repressalier. Vem som helst kan anonymt rapportera diskriminering, trakasserier, korruption eller andra oegentligheter som bryter mot våra värderingar eller policyer.

403-1 Ledningssystem för hälsa och säkerhet på arbetsplatsen

Heimstadens tillbuds- och olycksrapportering görs på en gemensam plattform där vi månadsvis följer upp alla rapporterade tillbud, vidtagna åtgärder och ansvar för dessa åtgärder. Rapporten skickas kvartalsvis till styrelsen. Vi följer lagkrav, till exempel chefsutbildning i arbetsmiljöansvar, riskbedömningar och rapportering av tillbud och olyckor internt och externt. Anställda, tillfälligt anställda, praktikanter och studenter omfattas av vårt hälso- och säkerhetsarbete. Alla medarbetare kan rapportera incidenter, men för att väma integriteten är det bara avdelningen People & Culture som har tillgång till rapporterade olyckor och tillbud. Vi påminner regelbundet chefer om vikten av att rapportera incidenter.

403-2 Riskidentifiering, riskvärdering och incidentutredning

Vi håller arbetsmiljömöten flera gånger per år med representanter för medarbetare och arbetsgivare. Alla som utses till våra arbetsmiljökommittéer eller som skyddsombud genomgår en särskild utbildning. Efterfrågan och kraven ser inte likadana ut i alla länder och respektive land tar ansvar för att säkerställa att Heimstaden arbetar i linje med nationell arbetssäkerhet och riskförebyggande.

Varje landsorganisation är skyldig att rapportera arbetsplatsolyckor och incidenter till lokala myndigheter, utöver intern koncernrapportering, genom att använda lokala verktyg och processer. De följs upp månatligen och rapporteras kvartalsvis till styrelsen. Identifierade åtgärder sammanställs i handlingsplaner och delegeras till utsedda personer. Framstegen kontrolleras i uppföljande möte.

Förutom incident- och olycksrapporteringsplattformen använder vi även vårt verktyg för medarbetarengagemang för att övervaka den psykosociala arbetsmiljön i samtliga länder. Chefer ska minst kvartalsvis gå igenom sitt teams resultat och diskutera styrkor och förbättringsområden. Svaren är anonyma.

403-3 Företagshälsovård

Det finns ingen hälso- och säkerhetskommitté på koncernnivå inom Heimstaden Bostad.

403-4 Medarbetares deltagande, konsultation och kommunikation kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet

Heimstadens kommunikation med medarbetare gällande hälsa och säkerhet hanteras lokalt genom intranätet, Workday och via cheferna. Medarbetarnas möjligheter att delta varierar lokalt och hanteras oftast genom ombud, Winningtemp eller deras chef.

403-5 Medarbetares utbildning kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet

Utbildningen omfattar frågeställningar kring hur man exempelvis arbetar på tak, med elektricitet, hanterar kemikalier, utför tunga lyft samt allmän trygghet och säkerhet. Närmaste chef har ansvar för att bedöma behoven av utbildning bland medarbetare. Utbildningen är obligatorisk för dem som bedöms behöva den i syfte att säkerställa en säker arbetsplats. Hur ofta utbildningen genomförs beror till exempel på kraven på en viss certifiering. Den kan hållas på plats eller webbaserat av interna utbildare. Utbildningen är kostnadsfri för medarbetarna och äger rum på arbetstid. Genomförda utbildningstillfällen loggas och dokumenteras i Workday, vilket möjliggör automatiska aviseringar t.ex. när ett certifikat går ut och utbildningen behöver göras om. Funktionaliteten är ännu inte implementerad på alla marknader. Utbildningseffekten utvärderas inte på koncernnivå.

403-6 Främjande av arbetstagarnas hälsa

De medicinska och hälsofrämjande tjänster som erbjuds varierar lokalt, men företagshälsovård och friskvård är de vanligaste tjänsterna medarbetare har tillgång till. I vissa länder finns även frivilliga friskvårdstjänster som hanterar icke-arbetsrelaterade hälsorisker som till exempel stöd för att sluta röka. 2021 antog Heimstaden en hybridarbetsmodell eftersom många medarbetare upplevde att arbete hemifrån förbättrar balansen mellan arbete och privatliv samt effektiviteten.
Modellen möjliggör distansarbete upp till 40 procent av arbetstiden i roller där det är möjligt och godkänt av närmsta chef.

GRI 403-9 Arbetsrelaterade skador (i hela bolaget)

	2022	2021	2020	2019
Dödsolyckor	0	0	0	0
Arbetsrelaterade skador som leder till frånvaro (olyckor)	18	14	31	32
Arbetsrelaterade skador	67	23		
Incidenter	69	23	14	20
Sjukfrånvaro	5.7%	6,4%	5,3%	3,5%
Antal arbetade timmar	3 906 757	2 764 865	-	-

Från och med 2021 redovisar vi arbetsrelaterade skador enligt GRI, uppdelade på arbetsrelaterade skador och arbetsrelaterade skador som leder till frånvaro. Tidigare år har vi inte skiljt på de skador som lett till frånvaro från de som inte gör det. Vi definierar incidenter som situationer som kan innebära eller leda till avbrott, förlust, nödläge eller kris. När vi växer och expanderar till nya marknader kommer det att ta tid innan alla processer implementeras och anpassas av organisationen, därför kan vi förvänta oss att siffrorna inte helt kommer att följa vår tillväxt. Antalet incidenter ökade också på grund av kravet att anmäla Covid-19-smitta (29 av 69) som en incident i Sverige under en viss tidsperiod 2021. Detta är den vanligaste typen av incidenter av alla. Minskningen av sjukfrånvaron jämfört med 2021 beror sannolikt på de vikande Covid-fallen och att människor i högre grad vaccineras.

De höga arbetsrelaterade skador som leder till frånvaro (olyckor) beror på att vi växer och att vi också jobbar mycket för att säkerställa att vi fångar upp skador och att dessa rapporteras. Detsamma gäller olyckor och incidenter.

All information om medarbetare avser medarbetare i Heimstaden AB och Heimstaden Bostad AB.

403–7 Förebyggande och begränsande av arbetsrelaterade hälso- och säkerhetsproblem

Förebyggande av arbetsmiljörelaterade skador görs genom incidentrapportering, utbildning kring hälsa och säkerhet, förmåner för att främja medarbetarnas hälsa, samt genom att ställa krav genom våra Business Partner Principles.

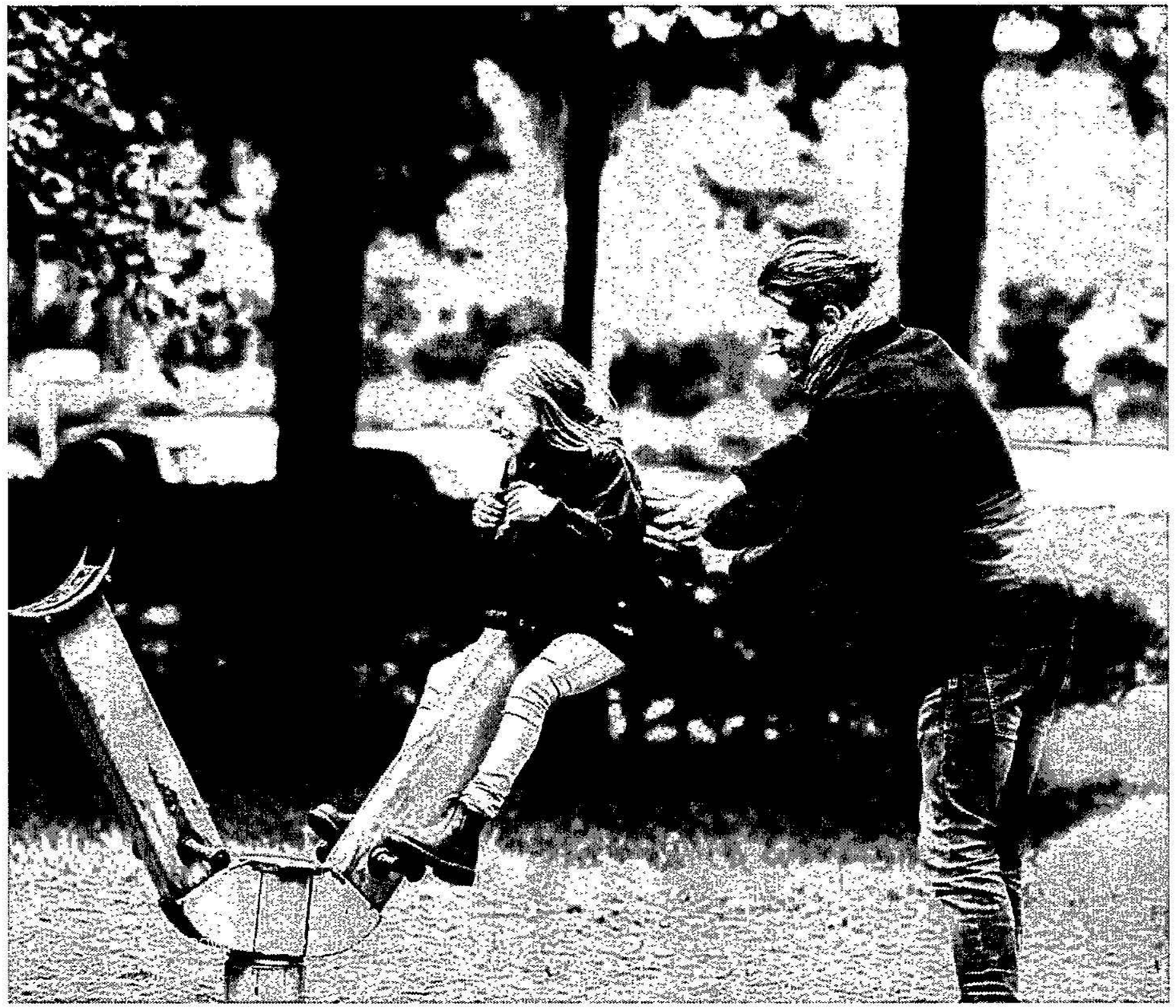
Måluppföljning och utvärdering

För att säkerställa hög kvalitet inom hälsa och säkerhet, arbetar vi löpande med att förbättra rutiner och genom att sprida information om arbetsmiljöfrågor. Vårt mål är 0 procent arbetsrelaterad sjukfrånvaro och 0 procent arbetsrelaterade skador år 2023. De vanligaste rapporterade olyckorna är fallolyckor, lyftolyckor och huvudskador.

2023072105001

Mänskliga rättigheter

406-1 Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder
414-1 Nya leverantörer som granskades avseende social påverkan



Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle
Heimstaden Bostad stödjer FN:s konventioner om mänskliga rättigheter, där bland annat rätten till bostad ingår. Vår största risk gällande brott mot mänskliga rättigheter finns sannolikt i Heimstaden Bostads leverantörskedja. Därför lägger vi stor vikt vid att hantera och kontrollera denna del i värdekedjan. Rätten till likabehandling är ett viktigt fokusområde när det kommer till våra medarbetare och kunder. För oss är likabehandling, mångfald, jämlikhet och inkludering styrkor som skapar förutsättningar för vår utveckling och förmåga att möta kundernas behov och önskemål.

Heimstaden AB har anslutit sig till FN:s Global Compact och förbinder sig därmed att följa principerna om mänskliga rättigheter.

Vidtagna åtgärder
Heimstaden Bostad har som mål att samtliga medarbetare ska underteckna vår Code of Conduct och genomgå utbildning var 18:e månad. Vi har också mål om att 100% av våra affärspartners med avtal ska signera våra Business Partner Principles till 2023. People & Culture ansvarar, tillsammans med respektive chef, för att medarbetarna har kännedom om och efterlever Code of Conduct och policyer.

”Heimstaden Bostad har som mål att samtliga medarbetare ska underteckna vår Code of Conduct och genomgå utbildning var 18:e månad. Vi har också mål om att 100% av våra affärspartners med avtal ska signera våra Business Partner Principles till 2023.”

Mänskliga rättigheter och icke-diskriminering
Heimstaden Bostad har nolltolerans för diskriminering. Vi verkar på flera marknader med olika praxis kring kollektivavtal. Vi har kollektivavtal i våra förvaltningsorganisationer i Nederländerna, Sverige och delvis Tjeckien, Danmark och Norge som täcker 68,3 procent av våra medarbetare. Vårt arbete med icke-diskriminering utgår från de sju diskrimineringsgrunderna: kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning och ålder.

20230721050002

Klagomålsinstans
Rapportering av visselblåsarärenden hanteras av en neutral tredje part via en ny digital plattform för att säkerställa att det inte finns någon risk för spårbarhet eller repressalier. Alla intressenter, såväl interna som externa, kan anonymt rapportera diskriminering, trakasserier, korruption eller andra oegentligheter som bryter mot våra värderingar eller policyer. Vi har tillsatt visselblåsarkommittéer för att hantera inkommande visselblåsarärenden.

Mänskliga rättigheter i leverantörskedjan
Vi strävar efter att ha en transparent leverantörskedja. Att integrera krav gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, hälsa och säkerhet, miljö och anti-korruption i leverantörskedjan, är en viktig del av hållbarhetsarbetet. Leverantörer som omfattas av detta avsnitt avser de som tillhandahåller varor och tjänster.

För mottagare av donationer och sponsring, se avsnittet Lokalsamhället på sidan 156.

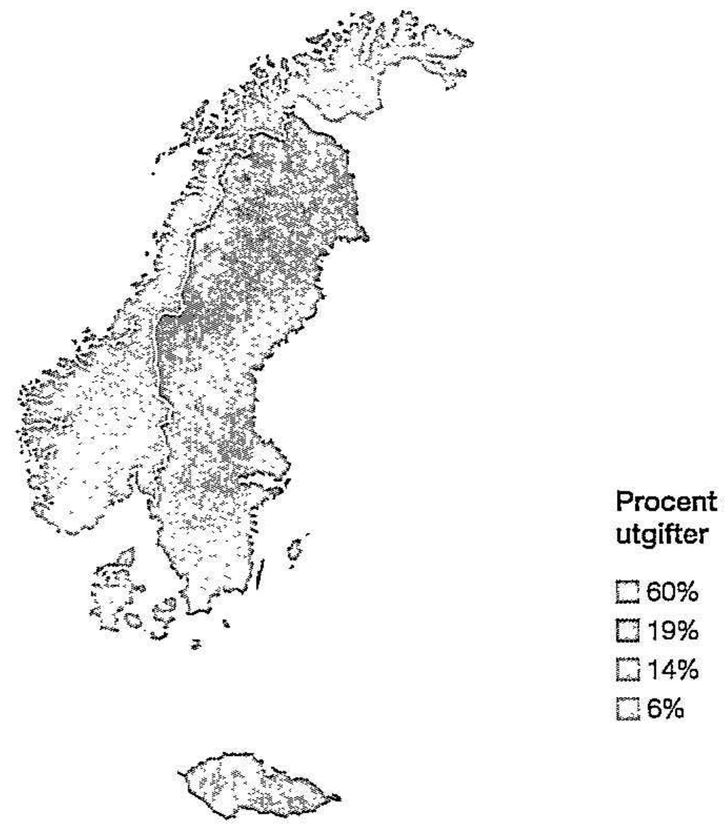
Heimstaden Bostad är en bostadsfastighetsaktör som hyr ut lägenheter i Sverige, Norge, Danmark, Nederländerna, Tyskland, Tjeckien, Finland, Polen och Storbritannien. I Sverige, Danmark, Tjeckien, Polen och Storbritannien har vi pågående nyproduktion av fastigheter. Därför är de största leverantörerna byggföretag och energileverantörer, varav de flesta finns inom EU. Vi använder oss oftast av totalentreprenad där byggföretaget tar fullt ansvar för de material man tillhandahåller oss, och för underleverantörerna. I takt med att vi växer på olika marknader kommer vår leverantörskedja naturligtvis också att växa. Det har inte skett några betydande förändringar av leverantörskedjans struktur i förhållandet till leverantörer sedan föregående redovisningsår, inklusive urval och uppsägning av leverantörer.

Våra koncernpolicyer relaterade till mänskliga rättigheter är:

- Code of Conduct
- Business Partner Principles
- People and Culture Policy
- Whistleblower Policy och Whistleblower Manual
- Sustainability Policy

Policyerna gäller över hela företaget och på alla våra marknader. Code of Conduct och Sustainability Policy godkänns avstyrelsen, och Business Partner Principles, People & Culture Policy, Whistleblower Policy och Whistleblower Manual är godkänd av koncernledningen och/eller CEO och COO.

Hemvist för största leverantörer baserat på utgifter[1]



[1] *Baserad på data från Sverige, Danmark, Norge, Nederländerna, och Tjeckien.*

Av våra tio största leverantörer sett till utgifter finns sju i Sverige och dessa står för 60 procent av utgifterna för våra tio största leverantörer 2021. Våra tio största leverantörer utgör 24 procent av de totala utgifterna 2021. Detta baseras på uppgifter från Sverige, Danmark, Norge, Nederländerna och Tjeckien för år 2021.

20230721050003

Heimstaden Bostads köp per land 2021

Verksamhetsland	Gjorda inköp i SEK miljoner	Procent av utgiftema
Sverige	3 054	42%
Danmark	1 408	20%
Nederländerna	1 155	16%
Tjeckien	930	13%
Norge	658	9%
Totalt	**7 206**	

Inköp gjorda av Heimstaden Bostad i Sverige, Danmark, Nederländerna, Tjeckien och Norge. Detta är baserat på inköpsdata för räkenskapsåret 2021.

Vår inköpsavdelning hanterar mänskliga rättigheter i leverantörskedjan genom att utveckla processer och rutiner för att ställa krav och för att övervaka efterlevnad. Nedan beskrivs vårt arbetssätt vid due diligence-bedömningar.

Styrning

Vi uppdaterade våra policyer 2022 och antog nya Business Partner Principles som vi kommer kräva av våra affärspartners att underteckna. Vi tog också fram riktlinjer för upphandling och inköp där vi listar krav vi ställer på våra leverantörer och rutiner som våra anställda ska följa vid inköp. Även för sponsring och donationer har vi antagit nya kriterier och riktlinjer.

Due diligence-bedömningar avseende mänskliga rättigheter

Hittills har vi samlat de flesta av våra kontrakterade leverantörer i Sverige, Norge och Danmark i vårt leverantörsbedömningssystem. De riskvärderas utifrån mänskliga rättigheter, arbetsrätt, affärsetik och antikorruption, politisk stabilitet och rättsstatsprincipen, miljöprestanda, ekonomisk stabilitet, valuta och handelsförmåga. Självbedömningen innefattar frågor kring:

- Godkännande av våra Business Partner Principles
- Kollektivavtal
- Miljö
- Mänskliga rättigheter
- Företagsledning
- Arbetsvillkor
- Antikorruption

I Sverige, Danmark och Norge genomför vi också en årlig riskbedömning av nya leverantörer för centralt förhandlade avtal som rör miljö, antikorruption, arbetsförhållanden, hälsa och säkerhet samt mänskliga rättigheter. Om vi inte får tillfredsställande svar från våra leverantörer eller om svaren väcker oro, kontaktar vi leverantören och ber om mer information.

Åtgärder för att förebygga, mildra och åtgärda negativa effekter

Våra åtgärder 2022 kan sammanfattas enligt följande:

- Vi granskade 100 procent av våra våra affärspartners med avtal för att upptäcka, förebygga och hantera risker kopplade till sanktioner.
- Vi genomförde också omedelbart efter invasionen av Ukraina en grundlig genomlysning av våra leverantörer för att stödja de sanktioner som utfärdades mot Ryssland och Belarus.
- Tillsättning av en ny Sustainability Purchaser med särskilt fokus på hållbarhet i leverantörskedjan.
- Årligen granskar vi 100% av våra nya leverantörer med ramavtal i Sverige, Danmark och Norge kopplade till områdena mänskliga rättigheter, antikorruption, arbetsvillkor, hälsa och säkerhet samt miljöaspekter.
- Ett avtalshanteringssystem implementerades i Sverige för att spåra alla våra avtal, vilket ger mer transparens och kontroll över våra leverantörskedjor.
- Vi publicerade ett uttalande om modernt slaveri på vår webbplats, där vi beskriver hur vi arbetar för att säkerställa att det inte förekommer något tvångsarbete i vår leverantörskedja.
- Vi identifierade solpaneler som en riskkategori för brott mot mänskliga rättigheter, efter rapporter om tvångsarbete i de globala leverantörskedjorna kopplat till solenergi. Vi har fört dialoger med energibolag och andra fastighetsbolag för att bidra till en förändring i branschen. Vi granskar samtliga nya solcellsleverantörer och samarbetar med nuvarande solcellsleverantörer och underleverantörer för att säkerställa att vi använder bästa tillgängliga arbetssätt.

Nästa steg

För att säkerställa ansvarsfulla inköp utvärderar vi kontinuerligt våra upphandlingsprocesser. Vi har därför identifierat konkreta åtgärder att vidta under det kommande året:

- Implementera systemet för kontraktshantering i alla länder där vi är verksamma.
- Göra en ny riskbedömning av hela vår leverantörskedja.
- Anta ett nytt system för leverantörsbedömningar och implementera det på alla våra marknader.

Måluppföljning och utvärdering

GRI 406-1 Fall av diskriminering (i hela koncernen)

	2022	2021	2020	2019
Antal rapporterade fall	0	0	1	1
Antal bekräftade fall	0	0	0	0

Heimstaden Bostad följer antidiskrimineringslagstiftningen och har nolltolerans mot diskriminering. Under året har ingen diskrimineringsincident rapporterats via vår visselblåsarfunktion. Rapporterade fall under tidigare år var inte av sådan art att de motiverade en djupare utredning utan avskrevs efter initial utredning. Vi startade en uppföljning i hela bolaget 2019 och därför är 2019 vårt basår.

Business Partner Principles

	2022	2021	2020	2019
Antal leverantörer som har undertecknat våra Business Partner Principles	418	400	168	106
Inköpsvolym för leverantörer[1] som har undertecknat våra Business Partner Principles, andel av total volym	50%	50%	-	-

Hittills har 418 av våra leverantörer undertecknat våra Business Partner Principles, som står för cirka 50% av inköpsvolymen i dessa länder. Under 2023 kommer vi fokusera på att få fler leverantörer att undertecknat våra Business Partner Principles och att införa kvartalsvisa uppföljningar.

[1] Inkluderar endast leverantörskostnader i Sverige, Norge och Danmark.

GRI Nya leverantörer granskades (Sverige, Norge, Danmark)

	2022	2021	2020	2019
Antal nya leverantörer	35	14	35	17
Varav granskade	100%	100%	100%	100%

Vi startade granskning 2019 vilket gör 2019 till vårt basår. Under 2022 granskade vi 100% av våra 35 nya leverantörer med ramavtal i Sverige, Danmark och Norge kopplade till områdena mänskliga rättigheter, antikorruption, arbetsvillkor, hälsa och säkerhet samt miljöaspekter. Vår granskning visade att de flesta av våra nya leverantörer har lämnat tillräcklig information om hur de hanterar dessa frågor.



2023072105005

Lokalsamhället

413-1 Aktivitet för lokal samhällsutveckling



Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle
Visionen för Heimstaden Bostad är att förgylla och förenkla livet genom omtänksamma boenden. Med över 150 000 bostäder spridda över nio europeiska länder påverkar vi ekonomi, miljö och människor på de marknader där vi är verksamma.

Vi vill vara en del av lösningen på samhällsutmaningar som bostadsbrist, social ojämlikhet och klimatförändringar. Vi tar vår påverkan på allvar och fokuserar våra ansträngningar på de områden där vi har störst påverkan.

Vidtagna åtgärder
Vår tillväxt de senaste åren har gjort att vi behövt se över vår strategi för social hållbarhet. Vi håller på att utveckla en ny social färdplan för att bättre kunna möta förutsättningar på våra olika marknader. Nedan följer ett urval av pågående aktiviteter för att stödja lokalsamhällen på våra marknader.

A Home for a Home, vårt unika partnerskap med SOS Barnbyar, syftar till att ge barn den bästa möjligheten till en trygg uppväxt och framgångsrikt liv. Programmet bygger på fyra områden, vart och ett överensstämmande med våra värderingar:

- Tillgång till ett tryggt hem under uppväxten
- Tillgång till ett tryggt hem när en lämnar omvårdnad
- Tillgång till aktiviteter för social integration
- Bygga kompetens för att bli självförsörjande

Vår Head of Social Sustainability, tillika Programme Manager för A Home for a Home, ansvarar för att samordna fokusområdena och följa upp resultaten. Se tabellen över Aktivitet för lokal samhällsutveckling på sidan 158 samt avsnittet A Home for a Home på sidan 19 för mer information om partnerskapet.

Vi menar att inkluderande samhällen är bättre samhällen. Heimstaden Bostads mål är att minst 3% av våra lägenheter ska utgöras av bosociala kontrakt, det vill säga hyresavtal med kommuner eller icke-statliga organisationer som i sin tur erbjuder lägenheterna till socioekonomiskt utsatta individer.

Det är också viktigt för oss att skapa möjligheter för ungdomar att få arbetslivserfarenhet och tillgång till praktikplatser. Vårt mål är att erbjuda minst 100 jobb varje år, till praktikanter, studenter och sommarjobb till ungdomar.

I vissa regioner har vi anställt samordnare med mandat att hantera sociala frågor i våra bostadsområden. De deltar i möten och sköter dialoger med lokala myndigheter, räddningstjänst och andra fastighetsägare för att skapa trygga och säkra boendemiljöer.

Som framgår av tabell 413-1 Aktivitet för lokal samhällsutveckling på sidan 158, har vi många aktiviteter i våra landsorganisationer för att öka trivseln och stödja utsatta grupper i samhället,

2023072105006

till exempel läxhjälp, bostäder för hemlösa, akutboende, bostäder för ukrainska flyktingar, aktiviteter genom idrottsklubbar, kulturorganisationer, engagemang i lokalsamhällen och aktiviteter för att främja en hållbar livsstil för våra hyresgäster.

Måluppföljning och utvärdering

Chief Brand & Marketing Communications Officer ansvarar för att genomföra kundundersökningar i samtliga länder vi är verksamma i. Utifrån resultaten sätter vi interna riktmärken, skapar handlingsplaner och sätter korta- och långsiktiga mål för förbättrad kundnöjdhet. Undersökningarna omfattar fyra kontaktytor med kund: avtalsfas, inflyttningsfas, boendefas och utflyttningsfas.

Våra hyresgästers åsikter och behov samlas också in genom vår nyligen lanserade hållbarhetsundersökning, som förklaras ytterligare i avsnittet Intressentengagemang på sidan 123.

Resultat från kundundersökningar

I tabellen till höger presenteras resultaten för respektive lands Serviceindex och Tar kunden på allvar-index, med 2020 som basår.

Serviceindex (skala 0–100)

	2022	2021	2020
Sverige	78,3	78,4	78,4
Danmark	68,2	74,6	74,4
Norge	75,7	74,7	74,5
Nederländerna	63,1	58,5	55,8
Tjeckien	70,8	68,8	67,2
Tyskland	63,1	63,4	-
Finland	76,6	-	-

Tar kunden på allvar (skala 0–100)

	2022	2021	2020
Sverige	84,4	84,0	84,8
Danmark	63,9	75,6	76,5
Norge	83,6	83,0	84,4
Nederländerna	58	59,0	52,8
Tjeckien	79,6	77,1	74,9
Tyskland	61,6	74,9	-
Finland	68,7	-	-

Sedan undersökningarna infördes har kundernas feedback ständigt förbättrats. När vi går in på nya marknader ser vi en betydande förbättring från andra året som vi gör mätningarna. Mer information finns i avsnittet Vikten av kundrelation på sidan 11.

Lokala samhällsmål och uppföljning (koncernomfattande)[1]

	Mål	2022	2021	2020
Andel bosociala kontrakt	Minst 3% av lägenheterna år 2023	1,5%	1,5%	1,9%
Totalt antal bosociala kontrakt[2]		2 359	2 321	1 943
Affordable housing-kontrakt[3]		2 131	-	-
Lägenheter för ukrainska flyktingar[4]		950	-	-
Andel reglerade intäkter för bostäder		60%	62%	53%
Antal jobb för unga vuxna (studerande, sommarjobbare eller praktikanter)	100 jobb för unga vuxna varje år	118	110	77

All information om anställda avser anställda i Heimstaden AB och Heimstaden Bostad AB. Vi har idag bosociala kontrakt i Sverige, Tjeckien, Nederländerna, Tyskland, Norge och Danmark. Under 2021 ändrade vi vår metod för att beräkna indikatorn. Nämnaren för KPI består av det totala antalet bostäder, inklusive lediga platser. Täljaren består av de totala aktiva och undertecknade sociala hyreskontrakten vid utgången av året. Under 2021 minskade andelen bosociala kontrakt jämfört med 2020, trots att det totala antalet bosociala kontrakt ökade. Den procentuella minskningen beror på förvärv under året där vi ännu inte implementerat vår sociala färdplan. Under 2022 var andelen bosociala kontrakt oförändrad jämfört med 2021.

Våra koncernpolicyer relaterade till lokalsamhället är:

- Code of Conduct
- Business Partner Principles
- Whistleblower Policy och Whistleblower Manual

Policyerna gäller över hela företaget och på alla våra marknader. Code of Conduct är godkänd av styrelsen, och Business Partner Principles, Whistleblower Policy och Whistleblower Manual godkänns av CEO.

[1] Om vi summerar antalet sociala hyreskontrakt, "affordable housing"-kontrakt och lägenheter till ukrainska flyktingar har vi nått 3,4% "inclusive housing".
[2] Våra möjligheter att arbeta med bosociala kontrakt varierar kraftigt mellan våra marknader på grund av lokala bestämmelser.
[3] 2022 är det första året då vi rapporterar antalet affordable housing-kontrakt.
[4] Lägenheter för ukrainska flyktingar inkluderar bostäder avsatta i Tjeckien och en flyktinganläggning i Norge. Dessutom har vi avsatt ett mindre antal bostäder spridda på våra övriga marknader.

2023072105007

GRI 413-1 Aktivitet för lokal samhällsutveckling

	Lokala planer för intressentengagemang baserade på kartläggning av intressenterna	Brett baserade rådgivningskommittéer för lokalsamhället samt processer som innefattar sårbara grupper	Lokala program för samhällsutveckling baserade på lokalsamhällets behov	Partnerskap och sponsring	Bedömningar av miljöpåverkan och pågående övervakning
Sverige	Kundundersökning Hållbarhetsenkät	Bosociala kontrakt	**A Home for a Home:** Stöd till unga som lämnar samhällsvård att bli självförsörjande Familjestärkande – stödja ensamkommande flyktingar som återförenas med sina familjer Samverkan för att öka den politiska medvetenheten om den utsatta positionen på bostadsmarknaden för ungdomar som lämnar samhällsvård Nollvision för vräkningar – förebygga vräkningar genom tidigt samarbete med kommuner och myndigheter Helmodlat – Inspirera kunder till att odla mat och blommor på innergårdar och balkonger. Skapa trygga och omtänksamma stadsdelar, arbeta mot ensamhet	Business Improvement District (BID) Malmö och BID Sofielund – brottsförebyggande insatser i utsatta områden Drivkraft erbjuder mentorer för elever och ordnar veckovis hjälp med läxor på flera skolor i Linköping VildaKidz erbjuder året runt-aktiviteter för socioekonomiskt utsatta barn Sponsring till Luleå damhockeylag Samarbete med en leverantör av mobilitetstjänster till förmån för våra hyresgäster i nybyggda fastigheter	En ekosystemtjänstanalys och åtgärder för att bevara, restaurera eller öka ekosystemtjänster i egna utvecklingsprojekt I egen nyproduktion vidtar vi flera åtgärder för ökad trygghet och inkludering Under 2022 kartlade vi våra avfallsanläggningar och tog fram skyltar och informationsmaterial för att stötta hyresgästerna vid sopsortering Kommunicerade med våra kunder om hur de kan minska sin energianvändning
Norge	Kundundersökning Hållbarhetsenkät	Bosociala kontrakt Flyktinganläggning	**A Home for a Home:** Familjepartner – hjälpa utsatta familjer att hålla ihop genom att samordna stöd från olika instanser Lägenheter för ungdomar som lämnar samhällsvård Lägenheter för familjebesök i samverkan med socialtjänsten i Oslo Samla leksaker, cyklar och hjälmar till ukrainska flyktingar Barnens dag – en dag för barnen fylld med leksaker, spel, mat och dryck Gemensamt julfirande för hyresgästerna med julgranar och godsaker Skräpplockning för anställda och hyresgäster (Hold Norge Ren)	Samarbete med socialt företag, Fretex. Hyresgäster kan lämna oönskade kläder vid utflyttning, vilket vi tar till Fretex som säljer dem i sina second hand-butiker Samarbete med Röda Korset för att återvinna tyg och textilier i flera fastigheter, med containrar för insamling Stöd till Stadsmissionskyrkan	Kommunicerade med våra kunder om hur de kan minska sin energianvändning

	Planer för intressentengagemang baserade på kartläggning av intressenterna	Brett baserade rådgivningskommittéer för lokalsamhället samt processer som innefattar sårbara grupper	Lokala program för samhällsutveckling baserade på lokalsamhällets behov	Partnerskap och sponsring	Bedömningar av miljöpåverkan och pågående övervakning
Danmark	Kundundersökning Hållbarhetsenkät	Bosociala kontrakt	**A Home for a Home:** Erbjuda stöd och handledning till barn som behöver hjälp med skolarbetet och sin självkänsla	WeShelter arbetar för att förbättra villkoren för de mest utsatta hemlösa med härbärgen, peer-to-peer-initiativ och ekonomisk rådgivning Hellebro – en frivilligorganisation som arbetar för att förbättra villkoren för unga hemlösa (18–29 år), och som erbjuder daghem, härbärge, kontorshotell och genomgångsbostäder Joannahuset – Danmarks första kriscentrum för barn, där barn och minderåriga i utsatta situationer har en fristad, pratar med en vuxen och får en sovplats för natten Operation Julegaveregn (Operation julklappsregn) – ett privat initiativ som sedan 2006 samlat in pengar till julklappar till de cirka 1 500 barn som bor på danska barnhem och boenden Sommerfugleeffekten (Fjärilseffekten) – ett privat initiativ med månatliga workshops för barn inlagda på H. C. Andersens barn- och ungdomssjukhus, där barnen skapar innehåll till en barnbok i e-boksformat. Utöver e-boken kommer två tryckta exemplar att skänkas till alla barnsjukhus. Den första boken lanserades under påsken 2022 Samarbete med Hi Neighbour för att öka välbefinnandet i samhället	Kommunicerade med våra kunder om hur de kan minska sin energianvändning
Nederländerna	Kundundersökning Hållbarhetsenkät	Bosociala kontrakt Affordable housing-kontrakt	**A Home for a Home:** Children's Village 2.0 - stödja SOS Barnbyar med expertis inom hållbart byggande och underhåll vid utveckling av nästa generations barnby i Guinea-Bissau	'Buurheld van het jaar-verkiezing' – efter att ha märkt att grannar var väldigt hjälpsamma under covid 19-pandemin startade Heimstaden Bostad en tävling för att hitta årets bästa granne PSV Handbal Eindhoven – Tillsammans med PSV anordnar Heimstaden Bostad lokala evenemang där även kunderna kan vara med, som sportdag, försäljning av kakor för välgörenhet, med mera Samarbete med Steenbreek för biologisk mångfald och grönområden, med sociala evenemang, tävlingar och trädgårdsfester Stöd till Eendracht Arnhem – lokal fotbollsklubb, med samarbete för lokala evenemang och deltagande i sportaktiviteter	Kommunicerade med våra kunder om hur de kan minska sin energianvändning

	Planer för intressentengagemang baserade på kartläggning av intressenterna	Brett baserade rådgivningskommittéer för lokalsamhället samt processer som innefattar sårbara grupper	Lokala program för samhällsutveckling baserade på lokalsamhällets behov	Partnerskap och sponsring	Bedömningar av miljöpåverkan och pågående övervakning
Tyskland	Kundundersökning Hållbarhetsenkät	Bosociala kontrakt	Stadsstädning – Heimstadens medarbetare deltar i städdagar Donera möbler från tidigare möblerade lägenheter Safarieftermiddagar – visa och utbilda våra hyresgäster om blomsterängar och ekosystemtjänster Arrangera besök till våra bikupor – visa och utbilda våra hyresgäster om biodling och ekosystemtjänster Urban gardening – uppmana och inspirera hyresgäster att odla sina egna grödor	Stadtbienen (Stadsbin) – ett initiativ som främjar ekologisk biodling och skydd av vilda bin i stadsområden Plantera mitt träd – för varje nytt hyreskontrakt planteras ett träd Samarbete med Young Euro Classic – hjälper barn att hitta nya perspektiv inom musik och konst	Kommunicerade med våra kunder om hur de kan minska sin energianvändning
Tjeckien	Kundundersökning Hållbarhetsenkät	Bosociala kontrakt	**A Home for a Home:** Stöd till fosterfamiljer – hjälp till fosterfamiljer från Ukraina samt stöd till tjeckiska fosterfamiljer Stödboende som ger stöd till ungdomar som lämnar fosterhem Aktivitetscenter för äldre hyresgäster och medborgare Hem hos oss – lägenheter och socialt stöd för unga som lämnar barnhem och fosterfamiljer Akutbostäder – erbjuda fullt utrustad lägenhet till kommuner inom 48 timmar Bikupor på hustak för att stödja lokala ekosystemtjänster Hem för ukrainska flyktingar – 500 fullt möblerade och utrustade lägenheter till ukrainska flyktingar Bostadsfond – hyresrabatt till ensamstående över 60 år Medborgardialog – underlätta dialoger för att skapa bättre bostadsområden och främja relationer, med fokus på minoriteter och socialt utsatta områden	Stöd till befintliga och nya entreprenörer genom assistans och möjligheter för etablering Hyresgäster kan få bidrag för aktiviteter som gynnar offentliga platser, fritidsaktiviteter och aktiviteter för goda grannrelationer Stöd till Center för sysselsättningsstöd i regionen Mähren-Schlesien	Kommunicerade med våra kunder om hur de kan minska sin energianvändning
Storbritannien			Vi planerar att implementera våra sociala program i Storbritannien under 2023.		
Finland					Kommunicerade med våra kunder om hur de kan minska sin energianvändning
Polen			**A Home for a Home:** Familjestärkande		Kommunicerade med våra kunder om hur de kan minska sin energianvändning

I alla våra organisationer, förutom Storbritannien, har vi implementerat lokalt samhällsengagemang, konsekvensanalyser eller utvecklingsprogram, vilket motsvarar en täckning på 99.9% av våra lägenheter. Vi har för avsikt att genomföra liknande initiativ i Storbritannien.

20230721050l0

Tabellindex

GRI-index	Sida
GRI 2-7: Medarbetare	162
GRI 2-21 Årlig total ersättningsgrad	163
GRI 207-4 Skatt	136, 163
GRI 302-1: Energiförbrukning i fastigheterna	138, 164
GRI 305-1, 305-2, 305-4: Växthusgasutsläpp Scope 1 och Scope 2	144, 165
GRI 305-3: Scope 3-utsläpp per land	144, 166
GRI 306-3: Avfall i ton	146
GRI 401-1: Nyanställningar efter åldersgrupp, kön och land	167
GRI 401-1: Total personalomsättning efter åldersgrupp, kön och land	168
Andel av aktiviteter förenliga med taxonomin	120

GRI 2-7 Anställda

Totalt antal anställda	Kvinnor	Män	2022 Totalt	Kvinnor	Män	2021 Totalt	Kvinnor	Män	2020 Totalt
Sverige	244	293	537	236	314	550	159	234	393
Norge	47	106	153	60	104	164	52	81	133
Danmark	99	212	311	95	177	272	50	76	126
Nederländerna	67	94	161	58	75	133	10	13	23
Tyskland	170	165	335	147	136	283	50	67	117
Tjeckien	386	479	865	373	434	807	279	301	580
Polen	10	11	21	3	6	9	0	0	0
Storbritannien	6	7	13	3	0	3	0	0	0
Island	5	13	18	7	14	21	0	0	0
Finland	0	5	5	0	0	0	0	0	0
Heimstaden totalt	1034	1385	2419	982	1 260	2 242	600	772	1 372

Totalt antal fastanställda	Kvinnor	Män	2022 Totalt	Kvinnor	Män	2021 Totalt
Sverige	228	282	510	219	299	518
Norge	39	97	136	51	99	150
Danmark	87	185	272	92	173	265
Nederländerna	44	66	110	36	55	91
Tyskland	163	160	323	144	134	278
Tjeckien	246	140	386	253	246	499
Polen	10	11	21	3	6	9
Storbritannien	6	7	13	3	0	3
Island	5	13	18	7	14	21
Finland	0	5	5	0	0	0
Heimstaden totalt	828	966	1794	808	1 026	1 834

Totalt antal visstidsanställda	Kvinnor	Män	2022 Totalt	Kvinnor	Män	2021 Totalt
Sverige	11	8	19	17	15	32
Norge	1	4	5	9	5	14
Danmark	2	6	8	3	4	7
Nederländerna	18	18	36	22	20	42
Tyskland	6	3	9	3	2	5
Tjeckien	50	34	84	120	188	308
Polen	0	0	0	0	0	0
Storbritannien	0	0	0	0	0	0
Island	0	0	0	0	0	0
Finland	0	0	0	0	0	0
Heimstaden totalt	88	73	161	174	234	408

Totalt antal timanställda	Kvinnor	Män	2022 Totalt	Kvinnor	Män	2021 Totalt
Sverige	4	3	7	0	1	1
Norge	7	5	12	12	10	22
Danmark	10	19	29	4	14	18
Nederländerna	5	9	14	6	1	7
Tyskland	0	2	2	0	1	1
Tjeckien[1]	88	293	381	58	252	310
Polen	0	0	0	0	0	0
Storbritannien	0	0	0	0	0	0
Island	0	0	0	0	0	0
Finland	0	0	0	0	0	0
Heimstaden Bostad totalt	114	331	445	80	279	359

Totalt antal heltidsanställda	Kvinnor	Män	2022 Totalt	Kvinnor	Män	2021 Totalt
Heimstaden Bostad totalt	662	905	1 567	654	1 063	1 717

Totalt antal deltidsanställda	Kvinnor	Män	2022 Totalt	Kvinnor	Män	2021 Totalt
Heimstaden Bostad totalt	254	134	388	328	197	525

Uppgifter om anställda avser anställda i Heimstaden Bostad AB och Heimstaden AB. Heimstaden Bostad AB äger inga fastigheter på Island.

[1] Anledningen till ökningen i Tjeckien är att flera anställda accepterat ett erbjudande om förtidspension och definieras därmed numera som timanställda.

GRI 2-21 Årlig total ersättningsgrad

Årlig total ersättningsgrad	2022 Totalt
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)	12,97

GRI 207-4 Land-för-land-rapportering (företagsövergripande)

	Sverige		Norge		Danmark		Nederländerna		Tyskland		Tjeckien		Polen		Finland	Storbritannien
miljoner SEK	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2021
Totalt antal anställda	8	-	-	-	2	-	-	-	13	-	710	580	-	-	-	-
Intäkter från tredjepartsförsäljning	2 873	2 524	74	29	2 593	1 525	1 139	1 029	805	101	1 572	1 461	14	0	16	1
Intäkter från koncerninterna transaktioner med andra skattejurisdiktioner	1 103	883	779	779	3	-146	192	26	41	6	600	0	13	0	0	4
Resultat före skatt	-409	-901	272	278	6 769	1 716	8 131	1 297	1 075	-27	2 766	1 015	10	0	86	-5
Anläggningstillgångar utöver likvida medel	62 858	22 185	5 667	5 599	66 636	36 200	27 324	23 365	67 608	2 219	17 997	13 864	0	127	1 014	975
Betald bolagsskatt	76	107	65	53	191	83	174	96	-64	-1	125	32	0	1	2	36
Upplupen bolagsskatt på resultat	72	31	79	53	259	101	123	99	-37	0	64	111	1	0	2	0

20230721050013

GRI 302-1: Energianvändning i fastigheterna

	Totalt			Sverige			Norge			Danmark			Nederländerna			Tyskland			Tjeckien			Finland	Polen	Storbritannien
	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2022	2022
Värme (icke-förnybar)																								
Fossil fjärrvärme	*424 119*	*365 152*	*351 156*	*6 984*	*1 862*	*21 065*	*177*	*0*	*0*	*15 297*	*14 239*	*12 110*	*7 905*	*0*	*0*	*71 964*	*26 744*	*1 804*	*323 221*	*322 307*	*316 176*	*6 476*	*0*	*0*
Naturgas	90 023	47 736	6 711	0	0	0	0	0	0	0	196	527	0	9 768	3 022	79 434	36 036	2 514	2 684	1 737	648	0	0	0
Olja	11 273	101	492	0	0	38	0	0	0	0	0	0	7 905	90	124	11 121	11	330	0	0	0	152	0	0
Totalt icke-förnybar	525 415	412 988	358 359	6 984	1 862	21 103	177	0	0	15 297	14 435	12 638	7 905	9 858	3 146	162 519	62 791	4 648	325 906	324 043	316 824	6 628	0	0
Av vilket icke-förnybart bränsle (naturgas, olja)	101 295	47 837	7 203	0	0	38	0	0	0	0	196	527	0	9 858	3 146	90 555	36 047	2 844	2 684	1 737	648	152	0	0
Värme (förnybar)																								
Förnybar och återvunnen fjärrvärme	446 553	361 860	277 246	369 016	287 52	218 474	11 592	15 259	12 477	44 047	39 363	28 811	0	0	0	5 706	1 945	196	8 056	17 774	17 288	8 137	0	0
Biogas	1 902	2 188	1 917	1 902	2 188	1 917	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalt förnybar	448 455	364 048	279 163	370 918	289 708	220 390	11 592	15 259	12 477	44 047	39 363	28 811	0	0	0	5 706	1 945	196	8 056	17 774	17 288	8 137	0	0
Av vilket förnybart bränsle (biogas)	1 902	2 188	1 917	1 902	2 188	1 917	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total värme (icke-förnybar och förnybar)	973 870	777 036	637 522	377 902	291 570	241 493	11 768	15 259	12 477	59 344	53 798	41 449	7 905	9 858	3 146	168 225	64 735	4 844	333 962	341 817	334 112	14 765	0	0
Kyla																								
Fjärrkyla	271	326	203	271	326	203	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Elektricitet																								
Användning av elektricitet	103 871	76 507	71 536	75 617	53 519	50 844	12 704	13 587	13 659	4 985	5 134	3 647	2 643	1 150	1 155	3 477	960	60	2 177	2 156	2 171	2 267	0,2	0,02
Av vilket förnybar elektricitet	100 879	74 268	68 240	75 617	53 519	50 844	12 704	13 587	13 659	4 030	4 846	2 339	2 643	1 150	1 155	1 603	960	32	2 027	205	211	2 255	0,2	0,02
Total energianvändning (värme, kyla, elektricitet)	1 078 013	853 869	709 261	453 791	345 415	292 540	24 472	28 846	26 136	64 329	58 932	45 096	10 547	11 008	4 302	171 702	65 695	4 904	336 139	343 973	336 283	17 032	0,2	0,02
Egenproducerad elektricitet (solkraft)	0	595	456	0	462	394	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Installerad kapacitet (Solceller), kWp	2 011	1 262	374	1 304	956	374	0	0	0	494	306	0	213	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Beräknad energiproduktion, MWh	1 535	0	456	937	0	0	0	0	0	424	133	62	174	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Data för 2022 inkluderar energi som köpts in av Heimstaden Bostad i Sverige, Norge, Danmark, Nederländerna, Tyskland, Finland, Storbritannien och Polen. För Tjeckien är energiförbrukningen från år 2022 ännu inte tillgänglig och därför används uppskattningar, baserade på förbrukningssiffror från 2021. Fastigheter där kunderna har ett eget energiavtal ingår inte, eftersom det inte är möjligt för Heimstaden Bostad att få tillgång till energidata för dessa. År 2022 har den totala energiförbrukningen ökat i absoluta tal tack vare vår växande verksamhet och förvärvet av Akelius fastighetsbestånd i Sverige, Tyskland och Danmark och fler fastigheter. Vi minskade dock energianvändningen per kvm med 11% 2022 jämfört med 2021. För mer information, se avsnittet Energiintensitet på sidan 139.

20230721050l4

GRI 305-1, 305-2, 305-4: Växthusgasutsläpp Scope 1 och Scope 2

	Totalt			Sverige			Norge			Danmark			Nederländerna			Tyskland			Tjeckien			Finland	Polen	Storbritannien
	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2022	2022
Scope 1, ton CO_2e	23 050	11 985	1 660	357	340	10	10	343	-	312	253	108	1 726	2 027	653	19 550	7 596	604	1 092	1 426	285	2	-	-
varav fjärrvärme	21 436	10 341	1 660	-	-	10	-	-	-	0	40	108	1 620	2 027	653	19 264	7 391	604	550	883	285	2	-	-
varav fordon	1 555	1 607	-	298	303	-	10	9	-	312	213	-	106			286	205	-	542	543	-	-	-	-
varav köldmedia	59	37	-	59	37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Scope 2 marknadsbaserad, ton CO_2e	170 004	195 882	175 258	25 524	16 756	16 255	47	17	75	3 292	2 745	4 572	-	-	-	7 190	2 692	529	132 452	173 672	153 827	1 419	80	-
Scope 2 platsbaserad, ton CO_2e	173 525	197 730	175 745	26 100	17 892	16 859	110	115	228	3 690	2 833	3 808	979	464	432	7 345	3 000	532	133 481	173 426	153 884	1 625	192	3,9
Biogena utsläpp, ton CO_2e	399	448	393	399	448	393	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Scope 3, ton CO_2e	343 068	242 828	82 185	-	32 583	22 261	-	4 363	8 469	-	6 862	24 093	216 740	-	-	54 710	-	3 195	3 608	-	79 229	129 687	-	-	-
Scope 1 och 2, ton CO_2e / MSEK (marknadsbaserad)	14	24	26	6	6	7	0,07	1	-	1,2	1	3	1,4	2	1	10	19	11	72	155	128	7,1	-	-
Scope 1 och 2 utsläpp, kg CO_2e/kvm	24	40	36	9	8	8	0,5	-	1	5,1	5	9	22,3	28	19	14,9	27	41	57	88	65	13	-	-

Heimstaden Bostads växthusgasutsläpp för Scope 1 och Scope 2 baseras på den energi som köpts in (se Tabell Energiförbrukning i fastigheterna på sidan 138) av Heimstaden Bostad inom Heimstaden Bostads fastigheter, bränsle från fordon som ägs eller hyrs av Heimstaden Bostad samt läckage av köldmedier. Bränsle till fordon och köldmedier ingår bara sedan 2021, då vi inte har mätt dessa tidigare. Heimstaden Bostads växthusgasutsläpp minskade 2022 jämfört med 2021. De totala Scope 1-utsläppen ökar dock jämfört med förra året. Detta beror främst på den förvärvade Akelius-portföljen i Tyskland där många fastigheter använder naturgas eller olja för uppvärmning. Vi ser en stor minskning av Scope 2-utsläppen. Detta beror främst på de nya emissionsfaktorer för fjärrvärme som vi fick från Veolia avseende vår tjeckiska portfölj, som var mycket lägre än vad tidigare uppskattats. Utsläppen för Tjeckien från 2021 i GRI 305-1, 305-2-tabellerna har ännu inte uppdaterats med de nya utsläppsfaktorerna, vilket återspeglas i den stora skillnaden mellan 2021 och 2022. Eftersom utsläppen i Tjeckien är en så stor andel av de totala utsläppen påverkar denna korrigering också den totala utsläppsintensitetssiffran för året, som för övrigt minskade. Scope 1-utsläppen kom från naturgas och olja för uppvärmning, fordon och köldmedier. Scope 2 omfattar fjärrvärme och förbrukning av el i fastigheterna. Beräkningarna har utförts i enlighet med GHG-protokollet, med tillämpning av metoden för finansiell kontroll. För 2022 används emissionsfaktorer från 2021 och har erhållits från Heimstaden Bostads energileverantörer. Gaser som ingår i beräkningarna är till största delen CO_2, men kan även inkludera CH_4, N_2O och köldmedier som används vid produktion av fjärrvärme. För utsläppsintensitetstalet utgörs nämnaren av den uthyrningsbara ytan i fastigheterna där Heimstaden Bostad tecknar energiavtalet och täljaren utgörs av växthusgasutsläpp under ett helt år. Fastigheter som saknar data för ett helt år (såsom förvärv och avyttringar under rapportåret) exkluderas från intensitetssiffrorna. Data för Scope 3 2022 är inte tillgänglig ännu eftersom kartläggningen av våra Scope 3-utsläpp kommer att utföras under Q1-Q2 2022. Ändå har vi inkluderat kategori 13 för att spåra framsteg i våra vetenskapligt baserade klimatmål. För mer detaljerade siffror, se GRI 305-1, 305-2, 305-4: GHG-emissions scope 1 och 2 Tabell. Utsläppen i Scope 1 för 2021 har korrigerats på grund av en tidigare felräkning av utsläppen från fordon i Norge.

GRI 305-3: Scope 3-utsläpp per land, ton CO_2e

	Totalt			Sverige			Norge			Danmark			Nederländerna			Tyskland			Tjeckien		Polen
	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2021
Land																					
1. Köpta varor och tjänster (kopplat till nybyggnad, renovering, drift, etc)	187 852	56 061	21 126	25 644	10 602	11 024	3 467	4 052	7 325	2 265	8 880	2 451	129 605	0	325	77	3 829	1	26 793	28 698	0
2. Kapitalvaror (förvärvad nybyggnation)	2 496	10 512	41 357	0	0	0	0	0	0	2 496	9 491	41 357	0	0	0	0	1 021	0	0	0	0
3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter (uppströms utsläpp från elektricitet, värme och bränsle)	15 691	12 857	1 995	2 905	2 336	1 680	490	307	134	517	333	167	611	179	7	1 351	205	7	9 817	9 497	0
4. Uppströms transporter och distribution (servicebilar)	455	379	385	51	69	249	15	29	27	0	53	104	230	1	3	0	64	1	158	163	0
5. Avfallshantering (transport och hantering)	178	2 242	1 281	81	218	829	19	1 521	91	2	47	347	37	2	11	3	14	2	36	622	0
6. Affärsresor (resor med bil, flyg, tåg, taxi)	270	122	173	78	31	79	20	15	24	51	24	47	6	0	0	5	5	22	13	47	96
7. Pendlingsresor (medarbetares resor till och från arbetsplats)	0	0	293	0	0	164	0	0	34	0	0	52	0	0	0	0	0	43	0	0	0
8. Uppströms leasade tillgångar – leasade av Heimstaden Bostad (kontor, bilar, eller andra maskiner)	912	195	120	63	56	63	0	0	0	22	20	16	25	21	0	290	98	40	512	0	0
11. Användning av sålda produkter (inga sålda fastigheter 2019 och 2020)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12. Sluthantering av sålda produkter (avfall från rivning av sålda byggnader)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13. Nedströms leasade tillgångar – av hyresgäster (energi och avfall från hyresgäster)	134 876	160 278	15 456	3 421	8 949	7 227	351	2 545	1 677	1 510	5 245	5 985	86 226	3 405	413	1 468	49 474	153	41 900	90 660	0
15. Investeringar (Joint Ventures)	340	0	0	340	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalt	343 068	242 828	82 185	32 583	22 261	21 316	4 363	8 469	9 313	6 862	24 093	50 527	3 195	3 608	760	216 740	54 710	269	79 229	129 687	96

Data för Scope 3 2022 är ännu inte tillgänglig eftersom kartläggningen av våra Scope 3-utsläpp kommer att utföras under Q1–Q2 2023. Kategori 9 Utgående transporter, kategori 10 Bearbetning av sålda produkter och kategori 14 Franchise är inte relevanta för vår organisation och ingår därför inte i kartläggningen av Heimstaden Bostads Scope 3-utsläpp. Alla förvärvade fastigheter ska inkluderas i kategori 2 Kapitalvaror, enligt GHG-protokollet, men vi har valt att endast inkludera förvärvade nybyggnationer i denna kategori, vilket är i linje med UK GBC, Guide to Scope 3 Reporting in Commercial Real Estate. Beräkningarna har utförts i enlighet med GHG-protokollet och metoden för finansiell kontroll. Vi anlitade externa konsulter för denna bedömning, och dessa utförde också beräkningarna.

GRI 306-3: Avfall i ton

	Totalt			Sverige			Norge			Danmark			Nederländerna			Tyskland			Tjeckien
	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020
Total vikt på avfall som genererats av hyresgäster	100 741	99 171	39 066	24 579	27 215	25 554	2 269	2 000	2 267	9 719	14 597	10 992	14 931	1 107	197	1 010	12 300	56	48 240	41 952

Vikten av avfall som genereras av hyresgäster beräknas utifrån antalet hyresgäster och ökningen av avfall förklaras av de nya fastigheter vi har förvärvat. Avfall som genereras av entreprenörer vid nybyggnation och ombyggnad ingår inte, eftersom vi ännu inte har tillräckligt med data på koncernnivå. Data för 2021 är de senast tillgängliga uppgifterna.

20230721050016

GRI 401-1: Nyanställningar efter åldersgrupp, kön och land

	2022		2021		2020		2019	
Antal nyanställda	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Sverige								
under 30	34	51	26	106	15	7	7	12
30–50	43	46	62	36	29	31	22	22
över 50	8	11	18	80	5	7	5	11
Norge								
under 30	14	16	8	17	6	13	5	6
30–50	6	18	7	13	10	11	2	8
över 50	2	0	2	14	0	1	1	0
Danmark								
under 30	14	31	21	69	8	8	7	13
30–50	12	42	35	18	11	15	14	20
över 50	6	18	13	57	5	8	2	10
Nederländerna								
under 30	11	19	7	20	12	5	0	2
30–50	22	14	11	5	22	28	1	8
över 50	3	16	2	15	7	9	0	0
Tyskland								
under 30	17	11	21	143	1	1	0	0
30–50	39	42	94	21	5	7	0	0
över 50	6	17	28	81	0	0	0	0

	2022		2021		2020		2019	
Antal nyanställda	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Tjeckien								
under 30	27	24	45	125	16	37	0	0
30–50	74	92	63	51	31	40	0	0
över 50	18	33	17	97	8	14	0	0
Polen								
under 30	2	5	1	3	0	0	0	0
30–50	8	2	2	3	0	0	0	0
över 50	0	0	0	3	0	0	0	0
Storbritannien								
under 30	0	1	0	3	0	0	0	0
30–50	3	7	3	0	0	0	0	0
över 50	0	0	0	0	0	0	0	0
Island								
under 30	0	0	0	3	0	0	0	0
30–50	0	3	2	1	0	0	0	0
över 50	0	0	1	2	0	0	0	0
Finland								
under 30	0	1	0	0	0	0	0	0
30–50	0	4	0	0	0	0	0	0
över 50	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalt								
under 30	119	159	129	489	58	71	19	33
30–50	207	270	279	148	108	132	39	58
över 50	43	95	81	349	25	39	8	21

Uppgifter om anställda avser anställda i både Heimstaden Bostad AB och Heimstaden AB. Heimstaden Bostad AB äger inga fastigheter på Island.

20230721050017

GRI 401-1: Total personalomsättning efter åldersgrupp, kön och land

	2022		2021		2020		2019	
Personalomsättning	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Sverige								
under 30	23	47	18	32	5	3	4	3
30–50	34	47	10	22	8	16	11	11
över 50	10	14	4	21	10	7	4	10
Norge								
under 30	12	15	4	9	2	8	1	4
30–50	19	13	4	9	0	4	2	7
över 50	3	3	1	7	1	1	0	2
Danmark								
under 30	7	11	11	21	7	5	3	4
30–50	18	24	9	8	5	5	4	2
över 50	3	15	1	24	1	7	0	0
Nederländerna								
under 30	10	6	2	11	0	0	0	2
30–50	14	17	6	3	1	4	2	4
över 50	4	8	3	10	0	1	0	0
Tyskland								
under 30	3	8	1	7	0	0	0	0
30–50	29	25	4	7	1	2	0	0
över 50	8	5	1	7	0	2	0	0
Tjeckien								
under 30	18	24	34	71	5	17	0	0
30–50	53	66	30	24	19	18	0	0
över 50	30	22	7	30	5	7	0	0
Polen								
under 30	0	3	0	0	0	0	0	0
30–50	3	0	0	0	0	0	0	0
över 50	0	0	0	0	0	0	0	0
Storbritannien								
under 30	0	0	0	0	0	0	0	0
30–50	1	1	0	0	0	0	0	0
över 50	0	0	0	0	0	0	0	0
Island								
under 30	0	0	0	1	0	0	0	0
30–50	2	3	0	0	0	0	0	0
över 50	0	1	0	0	0	0	0	0
Finland								
under 30	0	0	0	0	0	0	0	0
30–50	0	0	0	0	0	0	0	0
över 50	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalt								
under 30	73	114	70	152	19	33	8	13
30–50	173	196	63	73	34	49	19	24
över 50	58	68	17	99	17	25	4	12

Uppgifter om anställda avser anställda i Heimstaden Bostad AB och Heimstaden AB. Heimstaden Bostad AB äger inga fastigheter på Island. Under 2022 minskade personalomsättningen till 15.7%, jämfört med 2021 (22%) och 2020 (14%).

20230721050018

Andel av aktiviteter förenliga med taxonomin

		Andel av omsättning från produkter och tjänster förenliga med taxonomin		Väsentliga bidrag						Kriterierna att inte orsaka betydande skada (Do No Significant Harm)									
Ekonomiska aktiviteter	Kod	Total omsättning	Andel av omsättning	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Miniskyddsåtgärder	Andel av omsättning förenligt med taxonomin, år 2022	Andel av omsättning förenligt med taxonomin, år 2021	Kategori (möjliggörande aktivitet)	Kategori (omställningsaktivitet)
		miljoner SEK	%	%	%	%	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	J/N	J/N
A. AKTIVITETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara aktiviteter (förenliga med taxonomin)																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7 (Bilaga I)	2 245	16,1%	100%	0%					-	J	-	-	-	-	J	16,1%		-	-
Omsättning från aktiviteter förenliga med taxonomin (A.1)		**2 245**	**16,1%**														**16,1%**			
A.2 Aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin)																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7 (Bilaga I)	11 674	83,9%																	
Omsättning från aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin) (A.2)		**11 674**	**83,9%**																	
Totalt (A.1 + A.2)		**13 919**	**100,0%**														**16,1%**			
B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Omsättning från aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (B)																				
Totalt (A + B)		**13 919**	**100,0%**																	

20230721050019

		Andel av capex från produkter och tjänster förenliga med taxonomin		Väsentliga bidrag						Kriterierna att inte orsaka betydande skada (Do No Significant Harm)									
Ekonomiska aktiviteter	**Kod**	**Totalt capex**	**Andel av capex**	**Begränsning av klimatförändringar**	**Anpassning till klimatförändringar**	**Vatten och marina resurser**	**Cirkulär ekonomi**	**Föroreningar**	**Biologisk mångfald och ekosystem**	**Begränsning av klimatförändringar**	**Anpassning till klimatförändringar**	**Vatten och marina resurser**	**Cirkulär ekonomi**	**Föroreningar**	**Biologisk mångfald och ekosystem**	**Miniskyddsåtgärder**	**Andel av capex förenligt med taxonomin, år 2022**	**Andel av capex förenligt med taxonomin, år 2021**	**Kategori (möjliggörande aktivitet)**	**Kategori (omställningsaktivitet)**
		miljoner SEK	%	%	%	%	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	J/N	J/N
A. AKTIVITETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara aktiviteter (förenliga med taxonomin)																				
Uppförande av nya byggnader	7.1 (Bilaga I)	1 604	5,1%	100%	0%					-	J	J	J	J	J	J	5,1%		-	-
Renovering av befintliga byggnader	7.2 (Bilaga I)	92	0,3%	100%	0%					-	J	J	J	J	-	J	0,0%		-	O
Installation, underhåll och reparation avseende energieffektiv utrustning	7.3 (Bilaga I)	358	1,1%	100%	0%					-	J	-	-	J	-	J	1,1%		M	-
Installation, underhåll och reparation avseende laddningsstationer för elbilar i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnaderna)	7.4 (Bilaga I)	9	0,0%	100%	0%					-	J	-	-	-	-	J	0,0%		M	-
Installation, underhåll och reparation avseende mätning, styrning och kontroll av energianvändning i byggnader	7.5 (Bilaga I)	20	0,1%	100%	0%					-	J	-	-	-	-	J	0,1%		M	-
Installation, underhåll och reparation avseende förnybar energiteknik	7.6 (Bilaga I)	15	0,0%	100%	0%					-	J	-	-	-	-	J	0,0%		M	-
Förvärv och ägande av byggnader	7.7 (Bilaga I)	1 387	4,4%	100%	0%					-	J	-	-	-	-	J	3,0%		-	-
Capex från aktiviteter förenliga med taxonomin (A.1)		**3 486**	**11,0%**														**11,0%**			
A.2 Aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin)																				
Uppförande av nya byggnader	7.1 (Bilaga I)	3 315	10,5%																	
Förvärv och ägande av byggnader	7.7 (Bilaga I)	24 851	78,5%																	
Capex från aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin) (A.2)		**28 166**	**89,0%**																	
Totalt (A.1 + A.2)		**31 652**	**100,0%**														**11,0%**			
B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Capex från aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (B)																				
Totalt (A + B)		**31 652**	**100%**																	

20230721050020

		Andel av opex från produkter och tjänster förenliga med taxonomin		Väsentliga bidrag						Kriterierna att inte orsaka betydande skada (Do No Significant Harm)										
Ekonomiska aktiviteter	Kod	Total opex	Andel av opex	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddsåtgärder	Andel av opex förenligt med taxonomin, år 2022	Andel av opex förenligt med taxonomin, år 2021	Kategori (möjliggörande aktivitet)	Kategori (omställningsaktivitet)
		miljoner SEK	%	%	%	%	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	J/N	J/N
A. AKTIVITETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara aktiviteter (förenliga med taxonomin)																				
Renovering av befintliga byggnader	7.2 (Bilaga I)	2,7	0,1%	100%	0					-	J	J	J	J	-	J	0,0%	-	-	O
Installation, underhåll och reparation avseende energieffektiv utrustning	7.3 (Bilaga I)	4,9	0,1%	100%	0					-	J	-	-	J	-	J	0,1%	-	M	-
Installation, underhåll och reparation avseende laddningsstationer för elbilar i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnaderna)	7.4 (Bilaga I)	0,1	0,0%	100%	0					-	J	-	-	-	-	J	0,0%	-	M	-
Förvärv och ägande av byggnader	7.7 (Bilaga I)	122,3	3,6%	100%	0					-	J	-	-	-	-	J	3,6%	-	-	-
Professionella tjänster avseende energiprestanda av byggnader	9.3 (Bilaga I)	0,02	0,0%	100%	0					-	J	-	-	-	-	J	0,0%	-	M	-
Opex från aktiviteter förenliga med taxonomin (A.1)		**130**	**3,8%**														**3,8%**			
A.2 Aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin)																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7 (Bilaga I)	3 299	96,2%																	
Opex från aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin) (A.2)		**3 301,7**	**96,3%**																	
Totalt (A.1 + A.2)		**3 299,0**	**96,2%**														**3,8%**			
B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Opex från aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (B)																				
Totalt (A + B)		**3 429,0**	**100%**																	

2023072105021

Heimstaden
BOSTAD

Östra Promenaden 7 A, 211 28 Malmö, Sverige
Organisationsnummer: 556864-0873
040 660 2000, www.heimstadenbostad.com

artbox.no