

**Heimstaden A Fastigheter Parkmöllan i Malmö AB**  
**Org nr 556665-7796**

**Fastställelseintyg för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31**

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att bilagd kopia av årsredovisningen samt revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie årsstämma den 22 juni 2022. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 22 juni 2022



Maria Petersson

2022101110524

# Årsredovisning

för

## Heimstaden A Fastigheter Parkmöllan i Malmö AB

556665-7796

Räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Heimstaden A Fastigheter Parkmöllan i Malmö AB  
Org.nr 556665-7796

2 (21)

## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Styrelsen för Heimstaden A Fastigheter Parkmöllan i Malmö AB med säte i Malmö avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31. Bolagets organisationsnummer är 556665-7796.

### Ägarförhållanden

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

### Information om verksamheten

Heimstaden A Fastigheter Parkmöllan i Malmö AB huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta fastigheter.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Heimstaden Bostad förutser inte några betydande operationella eller finansiella effekter framöver.

Bolaget har bytt namn under räkenskapsåret. Bolaget hette tidigare Akelius Fastigheter Parkmöllan i Malmö AB.

### Miljö

Bolaget bedriver inte någon egen tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt 9 kapitlet 6 § Miljöbalken. Hållbarhetsrapport upprättas av Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, i en separat rapport.

### Risker och riskhantering

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

#### *Värdeförändring på fastigheter*

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde men upplysning om

Heimstaden A Fastigheter Parkmöllan i Malmö AB  
Org.nr 556665-7796

3 (21)

2022101110525

verkligt värde lämnas i not. Såväl fastighetsspecifika försämringar, såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad, som marknadsspecifika försämringar, såsom högre direktavkastningskrav, kan innebära att det verkliga värdet på fastigheterna kan behöva justeras ned.

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

#### *Finansierings- och refinansieringsrisk*

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

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

#### *Ränterisk*

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

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

#### *Hyresintäkter och hyresutveckling*

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

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

#### *Fastighets- och underhållskostnader*

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

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

#### **Personal**

Bolaget har ingen personal. Ingen ersättning har betalats till styrelsen.

Heimstaden A Fastigheter Parkmöllan i Malmö AB  
Org.nr 556665-7796

4 (21)

### Resultat och ställning

Resultatet av bolagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkning, balansräkning, förändringar i eget kapital, kassaflödesanalys och noter.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	29 197	28 903	28 165	28 367	27 081
Driftsöverskott	4 443	10 373	13 321	14 527	13 854
Resultat efter finansiella poster	-1 571	3 232	6 262	10 334	7 463
Årets resultat	2 616	1 510	529	2 385	1 857
Balansomslutning	228 757	227 948	258 093	258 323	255 222
Bokfört värde fastigheter*	226 902	227 099	222 865	220 129	219 190
Eget kapital	17 524	14 907	13 398	12 868	10 483
Räntebärande skulder	197 692	202 316	235 200	235 200	235 200

\*Avser förvaltningsfastigheter och pågående nyanläggningar

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 807 207
årets vinst	2 616 363
	<b>17 423 570</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	17 423 570

Heimstaden A Fastigheter Parkmöllan i Malmö AB  
Org.nr 556665-7796

5 (21)

2022101110526

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	3	<b>29 197 476</b>	<b>28 903 041</b>
Driftskostnader	4	-10 481 920	-10 219 729
Underhållskostnader		-13 279 136	-7 322 663
Fastighetsskatt		-993 472	-987 232
<b>Driftsöverskott</b>		<b>4 442 948</b>	<b>10 373 417</b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 825 308	-1 752 957
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2 617 640</b>	<b>8 620 460</b>
Centrala administrationskostnader		-1 987 510	-3 036 556
<b>Rörelseresultat</b>		<b>630 130</b>	<b>5 583 904</b>
Resultat från andelar i koncernföretag		0	-15 088
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	0	301 231
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 200 910	-2 637 881
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 570 780</b>	<b>3 232 166</b>
Bokslutsdispositioner	9	4 869 032	-1 087 712
Skatt på årets resultat	10	-681 889	-634 949
<b>Årets resultat</b>		<b>2 616 363</b>	<b>1 509 505</b>

Bolaget har inga poster att redovisa i övrigt totalresultat varmed totalt resultat överensstämmer med årets resultat.

Heimstaden A Fastigheter Parkmöllan i Malmö AB  
Org.nr 556665-7796

6 (21)

**Balansräkning**

Not

2021-12-31

2020-12-31

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	5, 6	225 343 919	227 099 102
Pågående nyanläggningar	11	1 558 071	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>226 901 990</b>	<b>227 099 102</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	12	0	34 912
Fordringar hos koncernföretag	14	0	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>34 912</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>226 901 990</b>	<b>227 134 014</b>

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		14 167	12 549
Övriga kortfristiga fordringar		1 692 818	649 953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		147 530	151 614
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 854 515</b>	<b>814 116</b>

**Summa omsättningstillgångar**

1 854 515 814 116

**SUMMA TILLGÅNGAR**

228 756 505 227 948 130

Heimstaden A Fastigheter Parkmöllan i Malmö AB  
Org.nr 556665-7796

7 (21)

2022101110527

**Balansräkning**

Not

2021-12-31

2020-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

17, 26

***Bundet eget kapital***

Aktiekapital

100 000

100 000

***Fritt eget kapital***

Balanserad vinst eller förlust

14 807 207

13 297 702

Årets resultat

2 616 363

1 509 505

**Summa fritt eget kapital****17 423 570****14 807 207****Summa eget kapital****17 523 570****14 907 207****Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

18

7 828 676

7 504 648

**Långfristiga skulder**

19

Skulder till koncernföretag

197 691 573

202 315 947

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

2 221 280

317 387

Skatteskulder

357 861

0

Övriga kortfristiga skulder

64 674

130 533

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20

3 068 871

2 772 408

**Summa kortfristiga skulder****5 712 686****3 220 328****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****228 756 505****227 948 130**

Heimstaden A Fastigheter Parkmöllan i Malmö AB  
Org.nr 556665-7796

8 (21)

## Rapport över förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>13 297 703</b>	<b>13 397 703</b>
Årets resultat		1 509 505	1 509 505
<b>Summa totalresultat</b>		<b>1 509 505</b>	<b>1 509 505</b>
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>14 807 208</b>	<b>14 907 208</b>
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>14 807 208</b>	<b>14 907 208</b>
Årets resultat		2 616 363	2 616 363
<b>Summa totalresultat</b>		<b>2 616 363</b>	<b>2 616 363</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>17 423 571</b>	<b>17 523 571</b>

Heimstaden A Fastigheter Parkmöllan i Malmö AB  
Org.nr 556665-7796

9 (21)

2022101110528

**Kassaflödesanalys**

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Driftsöverskott		4 442 948	10 373 417
Centrala administrationskostnader		-1 987 510	-3 036 556
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	301 231
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 200 910	-2 637 881
Betald skatt		0	-380
<b>Kassaflöde från löpande förvaltningsverksamhet</b>		<b>254 528</b>	<b>4 999 831</b>
Skillnad mellan betalda och kostnadsförda drifts- och räntekostnader		300 547	853 356
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>		<b>555 075</b>	<b>5 853 187</b>
Ökning (-) / minskning (+) av fordringar		-1 044 483	33 631 442
Ökning (-) / minskning (+) av skulder		-2 786 340	202 789 669
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-3 275 748</b>	<b>242 274 298</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 628 196	-5 986 586
Försäljning av koncernföretag		34 912	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 593 284</b>	<b>-5 986 586</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av finansiella skulder	24	0	-235 200 000
Erhållna koncernbidrag		4 869 032	0
Lämnat koncernbidrag		0	-1 087 712
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>4 869 032</b>	<b>-236 287 712</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Likvida medel vid årets början		0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

Heimstaden A Fastigheter Parkmöllan i Malmö AB  
Org.nr 556665-7796

10 (21)

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Grund för rapporternas upprättande

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen (enbart bolag med anställda), samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS. Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Med hänvisning till ÅRL 7 kap 3§ upprättas ej koncernredovisning för bolaget. Bolaget konsolideras i koncernredovisningen för Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning.

Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan och i den utsträckning de är tillämpliga för bolaget. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med tillämpade regelverk kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av bolagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för bolagets årsredovisning anges i not 2.

#### IFRS 16

IFRS 16 "Leasingavtal" kräver att leasetagaren redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Leasingavtal klassificeras för leasegivaren som operationella eller finansiella. Bolaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR2, varför denna standard inte har någon väsentlig påverkan på bolagets resultat eller finansiella ställning.

Företagsledningen bedömer att inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft, väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

#### Omräkning av utländsk valuta

##### *Transaktioner och balansposter*

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen eller den dag då posterna omvärderas. Valutakursvinster och -förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i resultaträkningen.

Valutakursvinster och -förluster som hänför sig till lån och likvida medel redovisas i resultaträkningen som antingen övriga ränteintäkter och liknande resultatposter eller räntekostnader och liknande resultatposter. Alla övriga valutakursvinster och -förluster redovisas i posten "Övriga rörelseintäkter" - netto i resultaträkningen.

#### Materiella anläggningstillgångar

Bolaget innehar fastigheter som till största delen är uthyrda. Fastigheterna är avsedda att ge långfristig hyresavkastning och klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Heimstaden A Fastigheter Parkmöllan i Malmö AB  
Org.nr 556665-7796

11 (21)

Förvaltningsfastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar samt tillägg för eventuella uppskrivningar.

I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för den ersatta delen tas bort från balansräkningen.

Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Inga avskrivningar görs på mark. Avskrivningar på andra tillgångar, för att fördela deras anskaffningsvärde ner till det beräknade restvärdet över den beräknade nyttjandeperioden, görs linjärt enligt följande.

Förvaltningsfastighet	100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5 år

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde. Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas under Resultat från försäljning av fastigheter.

Anläggningstillgångar som har ett tillförlitligt och bestående värde som väsentligt överstiger bokfört värde kan skrivas upp till högst detta värde. Uppskrivningsbeloppet används för avsättning till en uppskrivningsfond. Avskrivningar och nedskrivningar av den tillgång som har skrivits upp beräknas efter uppskrivningen med utgångspunkt i det uppskrivna värdet. Vid avskrivning eller nedskrivning eller vid avyttring eller utträngning av tillgången minskas uppskrivningsfonden i motsvarande utsträckning, dock högst med den del av uppskrivningsfonden som svarar mot tillgången.

För förvaltningsfastigheter presenteras i not ett verkligt värde. Verkligt värde baseras i första hand på priser på en aktiv marknad, och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Värdet på fastigheterna baseras på interna värderingar. Samtliga fastigheter har värderats enligt avkastningsmetoden, vilket innebär att varje fastighet värderas genom att diskontera det bedömda framtida kassaflödet. Det bedömda framtida kassaflödet har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader anpassade efter förändringar i hyres- och vakansnivåer. Fastighetens verkliga värde utgörs av summan av nuvärdet av kassaflödena under beräkningsperioden samt nuvärdet av restvärdet. Förvaltningsfastigheter värderas enligt IFRS 13, nivå 3, beräkning av verkligt värde.

#### **Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar**

Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns i allt väsentligt oberoende kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Heimstaden A Fastigheter Parkmöllan i Malmö AB  
Org.nr 556665-7796

12 (21)

### **Finansiella instrument**

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 fullt ut utan bolaget tillämpar anskaffningsvärdemetoden i enlighet med ÅRL. Samtliga finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen det datum då bolaget förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

### **Finansiella tillgångar**

Finansiella tillgångar som inte är derivat, redovisas till upplupet anskaffningsvärde och omfattar kundfordringar, fordringar på koncernföretag, övriga fordringar, finansiella instrument inom förutbetalda kostnader och upplupna intäkter samt kassa och bank i balansräkningen. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar.

### **Kundfordringar**

Kundfordringar är belopp som ska betalas av hyresgäster i den löpande verksamheten. Om betalning förväntas inom ett år eller tidigare klassificeras de som omsättningstillgångar. Om inte, tas de upp som anläggningstillgångar. Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

### **Kassa och bank**

I Kassa och bank ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa, banktillgodohavanden och ev. övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten. Likvida medel redovisas till nominellt värde.

### **Nedskrivning av finansiella tillgångar som är skuldinstrument**

Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till underskott, antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivet, sannolikhetsvägt utfall.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder för olika kreditriskexponeringar. Metoden för hyresfordringar, kundfordringar och avtalstillgångar baseras på historisk kreditförlustprocent kombinerat med framåtblickande faktorer. Bolaget tar emot en betydande del av förskottsbetalningar från hyresgäster vilket minskar exponeringen.

För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. De finansiella tillgångarna redovisas i

Heimstaden A Fastigheter Parkmöllan i Malmö AB  
Org.nr 556665-7796

13 (21)

balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen. De beräkningar av förlustreserv som gjorts enligt ovanstående metoder har inte påvisat några materiella belopp att reservera varför någon förväntad kreditförlust på finansiella tillgångar inte har reserverats i bolaget.

#### ***Finansiella skulder***

Finansiella skulder som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. De ingår i kortfristiga skulder med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som långfristiga skulder. Bolagets finansiella skulder utgörs av räntebärande skulder, skulder till koncernföretag, övriga kortfristiga skulder, leverantörsskulder och finansiella instrument inom förutbetalda intäkter och upplupna kostnader i balansräkningen.

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder och andra skulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

#### ***Fastighetsskatt***

Fastighetsskatt redovisas i sin helhet som skuld den dag då förpliktelsen uppstår. Skattekostnaden periodiseras så att den är till fullo redovisad vid räkenskapsårets utgång.

#### ***Aktuell och uppskjuten inkomstskatt***

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. När så bedöms lämpligt, skuldförs belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i årsredovisningen. Uppskjuten skatt redovisas inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och -lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i

Heimstaden A Fastigheter Parkmöllan i Malmö AB  
Org.nr 556665-7796

14 (21)

resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

### **Intäktsredovisning**

Bolagets intäkter består till övervägande del av hyresintäkter. Intäkter värderas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Bolaget redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt, det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att tillfalla bolaget och särskilda kriterier har uppfyllts såsom beskrivs nedan.

### **Hyresintäkter**

Förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkterna består till största delen av fast hyra.

Hyresintäkter resultatförs i den period de avser. Vid förtidsinlösen av hyreskontrakt periodiseras ersättningen över det ursprungliga kontraktets löptid, såvida inte nytt kontrakt tecknats då inlösenbeloppet resultatförs i sin helhet.

Eventuella rabatter som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnation, redovisas över hyreskontraktets längd. Statliga bidrag som är avsedda att kompensera rabatter som ges till hyresgäster, redovisas som en minskning av lämnade rabatter i den period de avser (IAS 20.29).

### **Intäkter från fastighetsförsäljningar**

Intäkter från fastighetsförsäljningar bokförs på tillträdesdagen, såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

### **Finansiella intäkter och kostnader**

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och räntebidrag och finansiella kostnader består av räntekostnader och andra kostnader för upplåning. Kostnader för uttag av pantbrev redovisas löpande som en finansiell kostnad förutom vid uttag av pantbrev i samband med förvärv då kostnaden aktiveras som värdehöjande investering. Ränteintäkter och räntekostnader beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period de avser.

### **Koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

### **Andelar i dotterföretag**

När bolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande, i ett annat företag, klassificeras detta företag som ett dotterföretag. Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

### **Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål**

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål och vid tillämpning av bolagets redovisningsprinciper

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Heimstaden A Fastigheter Parkmöllan i Malmö AB  
Org.nr 556665-7796

15 (21)

2022101110531

Prövning av nedskrivningsbehov för anläggningstillgångar  
Bolaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för anläggningstillgångarna. Återvinningsvärden för kassagenererande enheter har fastställts genom beräkning av nyttjandevärde. För dessa beräkningar måste vissa uppskattningar göras som till exempel förväntad uthyrningsgrad samt framtida kassaflöde.

### Not 3 Nettoomsättningens fördelning

Bolagets intäktsgenererande verksamhet består av uthyrning av en fastighet/fastigheter i Sverige. Fastigheten/Fastigheterna är till största delen upplåtna för bostäder.

Bostäder har tre månaders uppsägningstid medan lokalkontrakten kan ha varierande uppsägningstider.

### Not 4 Arvode till revisorer

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Revisionsuppdrag	70 000	90 000
	<b>70 000</b>	<b>90 000</b>

### Not 5 Förvaltningsfastighet

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	243 567 277	235 406 257
Omklassificeringar	70 125	8 161 020
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>243 637 402</b>	<b>243 567 277</b>
Ingående avskrivningar	-16 468 174	-14 715 217
Årets avskrivningar	-1 825 308	-1 752 957
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 293 482</b>	<b>-16 468 174</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>225 343 920</b>	<b>227 099 103</b>

### Not 6 Uppllysning förvaltningsfastighet

En komplett förteckning över bolagets fastighetsinnehav kan erhållas på begäran.

Fastigheten hyrs till största delen ut till bostäder. Uppsägningstiden för en lägenhet uppgår till tre månader.

Förvaltningsfastighetens verkliga värde fastställdes per den 31 december 2021 till 727 000 tkr (544 830 tkr).

Upplysningen om verkligt värde avseende fastigheter är baserat på följande värderingsmetoder: Värdet

Heimstaden A Fastigheter Parkmöllan i Malmö AB  
Org.nr 556665-7796

16 (21)

på fastigheterna baseras på interna värderingar. Samtliga fastigheter har värderats genom att diskontera det bedömda framtida kassaflödet. Det bedömda framtida kassaflödet har härletts från befintliga hyresintäkter justerat för planerade hyreshöjningar och inflation. Drifts- och underhållskostnader baseras på historiska kostnader anpassade efter förändringar i hyres- och vakansnivåer samt inflation. Fastighetens verkliga värde utgörs av summan av nuvärdet av kassaflödena under beräkningsperioden samt nuvärdet av terminalvärdet. Avkastningskravet baseras på transaktioner i marknaden samt erhållna köp och sälj förfrågningar. Förvaltningsfastigheter värderas enligt IFRS 13, nivå 3, beräkning av verkligt värde.

De olika nivåerna definieras enligt följande:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (Nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i Nivå 1, endera direkt (t ex priser) eller indirekt (t ex härledda ur priser) (Nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte bygger på observerbara marknadsdata (icke observerbara data) (Nivå 3). På denna nivå ska antaganden som marknadsaktörer skulle använda sig av vid prissättning av tillgången eller skulden beaktas, inklusive antaganden om risk. För att verifiera den interna värderingen låter vi CBRE kvalitetssäkra de interna värderingarna av minst en tredjedel av beståndet varje år.

#### Känslighetsanalys

Skulle marknadens direktavkastningskrav förändras, allt annat lika, påverkas verkligt värde i tkr enligt tabellen nedan.

#### Direktavkastningskrav

+0,1 procentenheter -20 580  
-0,1 procentenheter +22 134

#### Hyresintäkter

+1 procentenheter +5 048  
-1 procentenheter -5 048

Följande belopp har redovisats i resultaträkningen:

	2021	2020
Hyresintäkter (externa och interna)	28 875 290	28 848 980
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheterna som har genererat hyresintäkter	-24 754 528	-18 529 624

Byggnader och mark till ett värde av 0 tkr (0 tkr) är pantsatta som säkerhet för företagets upplåning (23).

#### Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	0	301 231
	0	301 231

Heimstaden A Fastigheter Parkmöllan i Malmö AB  
Org.nr 556665-7796

17 (21)

2022101110532

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-2 200 726	-2 634 380
Övriga räntekostnader	-184	-3 501
	<b>-2 200 910</b>	<b>-2 637 881</b>

**Not 9 Bokslutsdispositioner**

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Erhållna koncernbidrag	4 869 032	0
Lämnade koncernbidrag	0	-1 087 712
	<b>4 869 032</b>	<b>-1 087 712</b>

**Not 10 Skatt på årets resultat**

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-357 861	0
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	0	-380
Uppskjuten skatt	-324 028	-634 569
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-681 889</b>	<b>-634 949</b>

Skillnad mellan redovisad skattekostnad och en beräknad skattekostnad baserad på gällande skattesats:

**Avstämning av effektiv skatt**

	2021-01-01 -2021-12-31		2020-01-01 -2020-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		3 298 252		2 144 454
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-679 440	21,40	-458 913
Ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader netto		-2 450		458 913
Justering skattemässiga avskrivningar		324 029		
Uppskjuten skatt		-324 028		-634 569
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år				-380
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>20,67</b>	<b>-681 889</b>	<b>29,61</b>	<b>-634 949</b>

Den gällande skattesatsen är 20,6%.

Heimstaden A Fastigheter Parkmöllan i Malmö AB  
Org.nr 556665-7796

18 (21)

**Not 11 Pågående nyanläggningar**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	2 174 433
Investeringar	1 628 196	5 986 586
Omklassificeringar	-70 125	-8 161 019
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 558 071</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 558 071</b>	<b>0</b>

**Not 12 Andelar i koncernföretag**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Inköp		0
Försäljningar/utrangeringar	-50 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>50 000</b>
Ingående nedskrivningar	-15 088	0
Återförda nedskrivningar	15 088	
Årets nedskrivningar	0	-15 088
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-15 088</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>34 912</b>

**Not 14 Fordringar hos koncernföretag**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	32 509 715
Tillkommande fordringar		0
Erlagd räntekostnad	-2 200 726	-2 634 380
Erhållen ränteintäkt	0	301 231
Avgående fordringar	2 200 726	-30 176 566
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 17 Eget kapital**

Aktiekapitalet består utav 1 000 (1 000) aktier och uppgår till 100 000 (100 000) kr. Bolaget har inga aktier i eget förvar.

Heimstaden A Fastigheter Parkmöllan i Malmö AB  
Org.nr 556665-7796

19 (21)

2022101110533

### Not 18 Uppskjuten skatteskuld

Skillnad mellan en tillgångs eller skulds bokförda värde och dess skattemässiga värde benämns temporär skillnad, vilket anger att skillnaden bara är tillfällig och att den kommer att upphävas någon gång i framtiden. Detta innebär att det finns en skattefordran eller skatteskuld som förfaller till betalning den dag tillgången eller skulden realiserar.

I bolaget finns en post där det föreligger temporära skillnader avseende fastigheter. För fastigheterna föreligger en uppskjuten skatteskuld om 20,6% (20,6%) av skillnaden mellan fastigheternas bokförda värden och skattemässiga restvärden. Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader för fastigheter förväntas förfalla senare än 12 månader.

	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatteskuld avseende skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värden	7 828 676	7 504 648
<b>Summa</b>	<b>7 828 676</b>	<b>7 504 648</b>

### Not 19 Upplåning

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder till koncernföretag	197 691 573	202 315 947
	<b>197 691 573</b>	<b>202 315 947</b>

Av företagets totala upplåning förfaller 197 692 tkr (202 316 tkr) till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Skulder till koncernföretag

Skulder till koncernföretag förfaller fram till 2026 och löper med en ränta på 1,10 % per år (1,18 %).

### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna driftskostnader	776 201	556 388
Förutbetalda hyresintäkter	2 292 670	2 216 020
	<b>3 068 871</b>	<b>2 772 408</b>

### Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under februari 2022 inleddes invasionen av Ukraina vilket har påverkat den finansiella världsmarknaden. Kriget i Ukraina bedöms i dagsläget inte påverka utvecklingen av företagets finansiella ställning och resultat.

Heimstaden A Fastigheter Parkmöllan i Malmö AB  
Org.nr 556665-7796

20 (21)

### Not 22 Transaktioner med närstående

#### a) Försäljning samt andra intäkter

Nettoomsättning i resultaträkningen. Vid försäljning till närstående tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

#### b) Köp av tjänster

Tjänster avseende drifts- och förvaltningskostnader köps från moderföretaget på normala kommersiella villkor.

#### c) Fordringar och skulder vid årets slut till följd av försäljning och köp av tjänster.

	2021-12-31	2020-12-31
<b>a) Försäljning samt andra intäkter</b>		
- Heimstaden dotterbolag	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>b) Köp av tjänst</b>		
- Heimstaden dotterbolag	4 935 903	6 523 282
	<b>4 935 903</b>	<b>6 523 282</b>
<b>c) Fordringar på närstående:</b>		
- Heimstaden dotterbolag	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>c) skulder vid årets slut till följd av försäljning och köp av tjänster:</b>		
- Heimstaden A Lägenheter AB	197 691 573	202 315 947
	<b>197 691 573</b>	<b>202 315 947</b>

### Not 23 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<b>För egna skulder</b>		
Fastighetsinteckningar	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 24 Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Rad i balansräkningen	2020	Kassaflöde	2021
Skulder till koncernföretag	202 315 947		0
Erhållna koncernbidrag redovisat i resultaträkningen		4 869 032	
<b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>202 315 947</b>	<b>4 869 032</b>	<b>0</b>

Heimstaden A Fastigheter Parkmöllan i Malmö AB  
Org.nr 556665-7796

21 (21)

20221011110534

## Not 25 Ägarförhållanden

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

## Not 26 Disposition av vinst eller förlust


2021-12-31

### Förslag till vinstdisposition

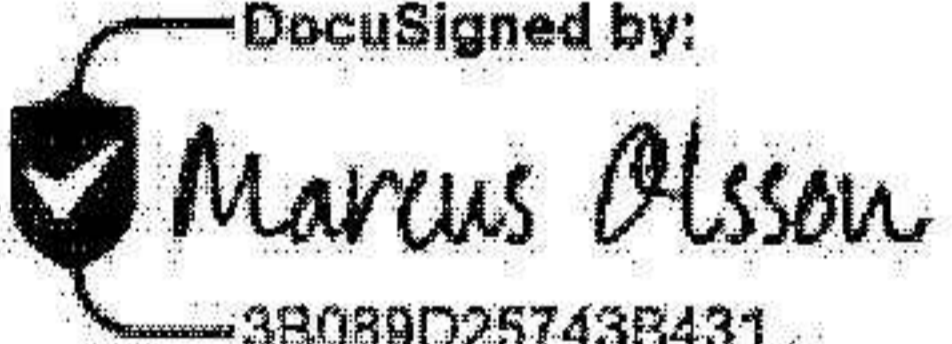
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 807 207
årets vinst	2 616 363
	<b>17 423 570</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	17 423 570

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

DocuSigned by:  
 2022-06-15  
B22CDFEDC8C84BE...

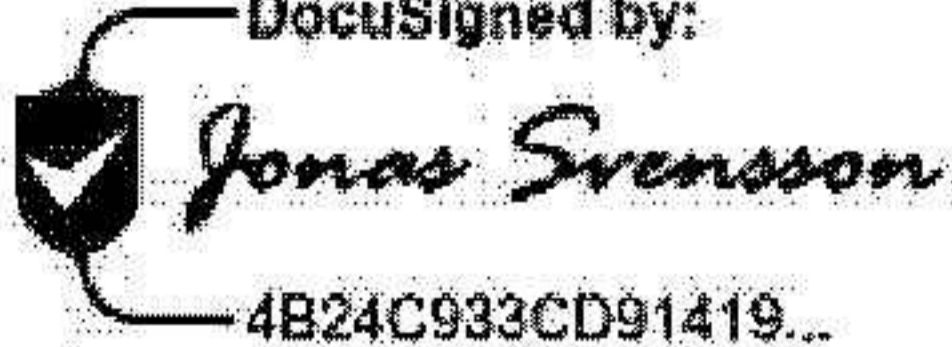
Maria Petersson  
Ordförande

DocuSigned by:  
 2022-06-15  
3B089D25743B431...

Marcus Olsson

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:  
 2022-06-16  
4B24C933CD91419...

Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2022101110535

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden A Fastigheter Parkmöllan i Malmö AB, org.nr 556665-7796

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heimstaden A Fastigheter Parkmöllan i Malmö AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Heimstaden A Fastigheter Parkmöllan i Malmö ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Heimstaden A Fastigheter Parkmöllan i Malmö AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden A Fastigheter Parkmöllan i Malmö 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

**JONAS SVENSSON**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19681130xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2022-06-16 11:43:20 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst 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/validate>

2022101110537

Certificate Of Completion

Envelope Id: DA9D2B73E7D44465B5F7947A59B0CC8C Status: Completed
Subject: Vänligen signera alla 57 st årsredovisningar
Country: Sweden
Operations:
Source Envelope:
Document Pages: 1239 Signatures: 171 Envelope Originator:
Certificate Pages: 3 Initials: 0 Christoffer Viklund
AutoNav: Enabled Svärdvägen 3A
Envelopeld Stamping: Enabled Danderyd, 18212
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna christoffer.viklund@akelius.se
IP Address: 51.124.48.134

Record Tracking

Status: Original Holder: Christoffer Viklund Location: DocuSign
15 June 2022 | 14:36 christoffer.viklund@akelius.se

Signer Events

Maria Petersson
maria.petersson@heimstaden.com
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature

DocuSigned by:
Maria Petersson
B22C0FEDC8C848E

Timestamp

Sent: 15 June 2022 | 15:07
Viewed: 15 June 2022 | 15:09
Signed: 15 June 2022 | 15:11

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - S11
Signature Adoption: Pre-selected Style
Signed by link sent to maria.petersson@heimstaden.com
Using IP Address: 217.115.62.26
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docu...
gn.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusig
n/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE\_BANKID
Transaction Unique ID: 7981a467-236b-5a8c-ae3c-498f4dfa5fa4
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 15 June 2022 | 15:08

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Marcus Olsson
marcus.olsson@heimstaden.com
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

DocuSigned by:
Marcus Olsson
35089D25743B431

Sent: 15 June 2022 | 15:11
Viewed: 15 June 2022 | 17:38
Signed: 15 June 2022 | 17:41

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - S11
Signature Adoption: Pre-selected Style
Signed by link sent to marcus.olsson@heimstaden.com
Using IP Address: 217.115.62.26
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docu...
gn.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusig
n/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details

**Signer Events****Signature****Timestamp****Identity Verification Details:**

Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e

Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced

Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: SE\_BANKID

Transaction Unique ID: efde19df-6876-53e2-bce1-02b1672ae587

Country of ID: SE

Result: Passed

Performed: 15 June 2022 | 17:37

**Identity Verification Details:**

Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e

Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced

Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: SE\_BANKID

Transaction Unique ID: d036f187-1df9-5838-b983-25f00d0421c0

Country of ID: SE

Result: Passed

Performed: 16 June 2022 | 15:25

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

Jonas Svensson

jonas.svensson@se.ey.com

CEO

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

**Signature Provider Details:**

Signature Type: DocuSign Protect &amp; Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)

Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - S11

DocuSigned by:  
*Jonas Svensson*  
4824C9330D91419...

Sent: 15 June 2022 | 17:41

Viewed: 16 June 2022 | 11:48

Signed: 16 June 2022 | 12:00

Signature Adoption: Pre-selected Style

Signed by link sent to jonas.svensson@se.ey.com

Using IP Address: 155.4.203.164

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

Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e

Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced

Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: SE\_BANKID

Transaction Unique ID: 84ad763a-99e3-5238-818d-60c6e4e41145

Country of ID: SE

Result: Passed

Performed: 16 June 2022 | 11:48

**Identity Verification Details:**

Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e

Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced

Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: SE\_BANKID

Transaction Unique ID: b4a92226-a8c7-5a9f-a972-46d49720d814

Country of ID: SE

Result: Passed

Performed: 16 June 2022 | 12:02

2022101110538

Signer Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Identity Verification Details:  
Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-8fcd0d7d7f2e  
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced  
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: SE\_BANKID  
Transaction Unique ID: b4a92226-a8c7-5a9f-a972-46d49720d814  
Country of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 16 June 2022 | 12:02

Electronic Record and Signature Disclosure:  
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
-------------------------	-----------	-----------

Editor Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------	--------	-----------

Agent Delivery Events	Status	Timestamp
-----------------------	--------	-----------

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------------	--------	-----------

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
---------------------------	--------	-----------

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
--------------------	--------	-----------

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
-------------------------	--------	------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	15 June 2022   15:07
Certified Delivered	Security Checked	16 June 2022   11:48
Signing Complete	Security Checked	16 June 2022   12:00
Completed	Security Checked	16 June 2022   12:01

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------