

# Årsredovisning

## för

### Heimstaden Projektutveckling AB

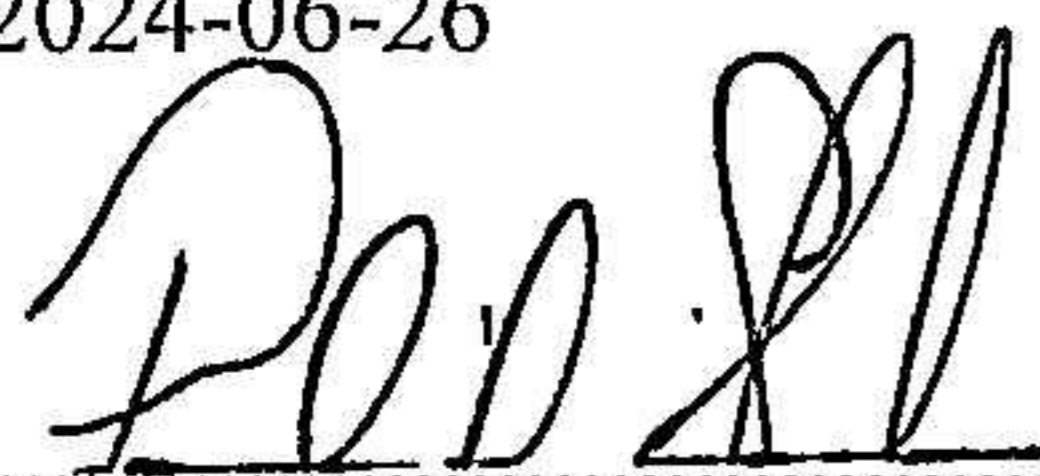
Org.nr. 559001-2430

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändring av eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- redovisningsprinciper och noter	9
- underskrifter	14

Undertecknad styrelseledamot i Heimstaden Projektutveckling AB.  
intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer  
med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den  
2024-06-26  
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2024-06-26



.....  
Patrik Hall

# Årsredovisning

## för

### Heimstaden Projektutveckling AB

Org.nr. 559001-2430

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändring av eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- redovisningsprinciper och noter	9
- underskrifter	14

Heimstaden Projektutveckling AB  
Org.nr. 559001-2430

## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Bolaget har sitt säte i Malmö och har till verksamhet att förädla, exploatera och/eller bebygga fast egendom. Bolaget ska även leverera tjänster avseende projektutveckling och projektledning vid nyproduktion av bostäder samt producera bostäder, både upplåtna med hyresrätt, äganderätt och bostadsrätt. Verksamheten har varit vilande under året.

### Flerårsjämförelse

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	805 016	-880	4 674 304	-62 843	-5 410 588
Balansomslutning	30 259 639	29 452 574	29 452 452	23 074 685	11 881 360

### Ägarförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden Investments AB, org nr 556788-1205, med säte i Malmö. Heimstaden Investments AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via [post@fredensborg.no](mailto:post@fredensborg.no).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

### 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.

Heimstadens finanspolicy fastställer riskmandat för verksamheten. Heimstaden 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 Heimstadens finanspolicy.

**Heimstaden Projektutveckling AB**  
**Org.nr. 559001-2430**

**Bolagets förväntade framtida utveckling**

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

**Förslag till disposition av bolagets vinst**

Till årsstämmans förfogande står:

överkursfond	3 000 000
balanserat resultat	24 452 574
årets resultat	807 065
	<hr/>
	28 259 639

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	28 259 639
	<hr/>
	28 259 639

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

2024071501501

Heimstaden Projektutveckling AB  
Org.nr. 559001-2430

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Övriga rörelseintäkter		0	0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2,3	<u>-2 050</u>	<u>-1 000</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-2 050	-1 000
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	807 067	120
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		805 016	-880
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		2 049	1 002
<b>Resultat före skatt</b>		807 065	122
Skatt på årets resultat	5	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>807 065</b>	<b>122</b>
<b>Rapport över totalresultat</b>			
Årets resultat		807 065	122
Övrigt totalresultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa totalresultat</b>		<b>807 065</b>	<b>122</b>

2024071501502

Heimstaden Projektutveckling AB  
Org.nr. 559001-2430

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>	7		
Fordringar hos koncernföretag	6	204 401	27 871 470
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		204 401	27 871 470
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>	7		
Fordringar hos koncernföretag		30 055 238	1 579 054
<b>Kassa och bank</b>		0	2 050
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		30 055 238	1 581 104
<b>Summa tillgångar</b>		<b>30 259 639</b>	<b>29 452 574</b>

2024071501503

Heimstaden Projektutveckling AB  
Org.nr. 559001-2430

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### Eget kapital, avsättningar och skulder

#### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Aktiekapital

2 000 000

2 000 000

2 000 000

2 000 000

#### Fritt eget kapital

Överkursfond

3 000 000

3 000 000

Balanserad vinst

24 452 574

24 452 452

Årets resultat

807 065

122

28 259 639

27 452 574

#### Summa eget kapital

30 259 639

29 452 574

#### Kortfristiga skulder

#### Summa eget kapital och skulder

30 259 639

29 452 574

2024071501504

Heimstaden Projektutveckling AB  
Org.nr. 559001-2430

## Rapport över förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-12-31	2 000 000	3 000 000	24 452 452	29 452 452
Årets resultat			122	122
Eget kapital 2022-12-31	2 000 000	3 000 000	24 452 574	29 452 574
Årets resultat			807 065	807 065
Eget kapital 2023-12-31	2 000 000	3 000 000	25 259 639	30 259 639

Aktiekapitalet var per 2023-12-31 fördelat på 20 000 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 100 kr per aktie.

2024071501505

Heimstaden Projektutveckling AB  
Org.nr. 559001-2430

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-2 050	-1 000
Erhållen ränta mm		807 067	120
Erlagd ränta		0	0
Betald inkomstskatt		0	72 717
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		805 016	71 837
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		0	64 392
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		805 016	136 229
<b>Investeringsverksamheten</b>			
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		0	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring fordringar/skulder till koncernföretag		-807 066	-136 229
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		-807 066	-136 229
<b>Förändring av likvida medel</b>		-2 050	0
Likvida medel vid årets början		2 050	2 050
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>2 050</b>

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

Heimstaden Projektutveckling AB  
Org.nr. 559001-2430

## Redovisningsprinciper och noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmän information*

Bolaget har till verksamhet att förädla, exploatera och/eller bebygga fast egendom. Bolaget ska även leverera tjänster avseende projektutveckling och projektledning vid nyproduktion av bostäder samt producera bostäder, både upplåtna med hyresrätt, äganderätt och bostadsrätt. Verksamheten har varit vilande under året.

#### *Hållbarhetsrapport*

Hållbarhetsrapport upprättas av Heimstaden AB, org nr 556670-0455, med säte i Malmö.

#### *Grunder för redovisningen*

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell 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.

2024071501507

Heimstaden Projektutveckling AB  
Org.nr. 559001-2430

#### *Inkomstskatter*

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

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

Uppskjuten skatt har beräknats med 20,6 %, vilket är den skattesats som beslutats och förväntas gälla när uppskjuten skatt realiserar eller regleras. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader enligt balansräkningsmetoden mellan en tillgångs eller en skulds redovisade respektive skattemässiga värde. Temporära skillnader uppstår bland annat till följd av att bolaget gör större skattemässiga än räkenskapsenliga avskrivningar avseende byggnader. Uppskjuten skatteskuld är skatt som hänför sig till skattepliktiga temporära skillnader och som ska betalas i framtiden. Uppskjuten skattefordran representerar en reduktion av framtida skatt som hänför sig till avdragsgilla temporära skillnader, skattemässiga underskottsavdrag eller andra skatteavdrag. Värdering av samtliga skatteskulder/skattefordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade.

Uppskjutna skatteskulder i bolaget avser huvudsakligen skillnader mellan förvaltningsfastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

#### *Finansiella instrument*

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

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

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

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

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

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

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

2024071501508

**Heimstaden Projektutveckling AB**  
**Org.nr. 559001-2430**

***Likvida medel***

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

***Koncernkonto***

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

***Övriga koncernmellanhavanden***

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

***Låneutgifter***

Bolaget tillämpar undantaget i RFR2 vad gäller IAS 23. Detta innebär att bolaget kostnadsför låneutgifter i den period de hänför sig till.

***Utdelning, koncernbidrag och aktieägartillskott***

Erhållen eller anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt medan lämnad utdelning redovisas som en minskning av fritt eget kapital efter detta att årsstämman fattat beslut om utdelning.

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

Bolaget redovisar enligt alternativregeln i RFR2 vilket innebär att erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

***Avsättningar***

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

***Kassaflödesanalys***

Kassaflödesanalyserna har upprättats enligt indirekt metod. Det finns inga ej kassaflödespåverkande poster inom finansieringsverksamheten i bolaget att specificera i enlighet med IAS 7 Rapport över kassaflöden.

***Transaktioner med närstående***

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

***Viktiga antaganden och bedömningar***

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

2024071501509

**Heimstaden Projektutveckling AB**  
**Org.nr. 559001-2430**

***Finansiell riskhantering***

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

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

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

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

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

***Nya och beslutade ändringar av redovisningsprinciper***

Av EU nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka bolagets redovisning i väsentlig omfattning. Förändringar i svenska regelverk under 2023 har inte heller haft någon väsentlig påverkan på bolagets redovisning.

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

**Noter till resultaträkningen**

**Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen**

Koncernintern försäljning eller koncerninterna inköp har inte förekommit.

**Not 3 Personal, styrelse och revisorer**

**Personal**

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

**Styrelse**

Någon ersättning till styrelsen har inte utgått. Antalet styrelseledamöter har under året uppgått till 3 (3), varav 1 (1) kvinnor.

**Revisorer**

Arvode till revisorer faktureras Heimstaden AB (publ).

<b>Not 4</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Ränteintäkter från koncernföretag	807 067	120
		<u>807 067</u>	<u>120</u>

Heimstaden Projektutveckling AB  
Org.nr. 559001-2430

2024071501511

Not 5	Skatt på årets resultat	2023	2022
	Aktuell skatt	0	0
	Uppskjuten skatt	0	0
		0	0
	<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
	Redovisat resultat före skatt	807 065	122
	Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-166 255	-25
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	0	25
	Skattemässig justering ränteavdrag	166 255	0
	Övriga skattemässiga justeringar	0	0
		-1	0

Noter till balansräkningen

Not 6	Fordringar hos koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående fordringar	27 871 470	27 867 718
	Tillkommande fordringar	0	3 752
	Avgående fordringar	-27 667 069	0
	Utgående ackumulerade fordringar	204 401	27 871 470

Not 7 Finansiella instrument

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

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Fordringar hos koncernföretag	30 259 639	29 450 524
	30 259 639	29 450 524
<b>Finansiella skulder</b>		
	0	0

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Pantsatta aktier i dotterbolag	0	0

Not 9	Eventualförpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
	Borgensförbindelser	0	0

Heimstaden Projektutveckling AB  
Org.nr. 559001-2430

**Not 10 Koncernförhållande**

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden Investments AB, org nr 556788-1205, med säte i Malmö. Heimstaden Investments AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via post@fredensborg.no.

**Not 11 Väsentliga händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har identifierats.

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

**Not 12 Förslag till disposition av bolagets vinst**

Till årsstämman förfogande står:

överkursfond	3 000 000
balanserat resultat	24 452 574
årets resultat	807 065
	<u>28 259 639</u>

Styrelsen föreslår att:  
i ny räkning överföres

	28 259 639
	<u>28 259 639</u>

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

DocuSigned by:

*Patrik Hall*

Patrik Hall C043B32652384A5...

Ordförande DocuSigned by:

*Tom Rasmussen*

Tom Rasmussen 6F3C12386C7549F...  
Styrelseledamot

DocuSigned by:

*Sara Malmberg Macdonald*

Sara Malmberg Mac-Donald 51123FF75BFB47F...

Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

*Jonas Svensson*

Jonas Svensson 4B91C933CD91419...

Auktoriserad revisor

The copy's conformity with  
the original is hereby certified.

*W. J. J. J.*



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden Projektutveckling AB, org.nr 559001-2430

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heimstaden Projektutveckling AB för räkenskapsåret 2023-01-01 -- 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Heimstaden Projektutveckling ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden Projektutveckling AB enligt god revisorsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Heimstaden Projektutveckling AB för räkenskapsåret 2023-01-01 -- 2023-12-31 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 Projektutveckling AB enligt god revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

DocuSigned by:

Jonas Svensson

Jonas Svensson 49240933691419...

Auktoriserad revisor

2024071501514

2024071501515

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: 378BFF0F34A54E10B07B03C112BF7B18	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: försättsblad EY.docx, 467 ÅR 2023 Heimstaden Projektutveckling AB.pdf, ...	
Source Envelope:	
Document Pages: 17	Signatures: 5
Certificate Pages: 6	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Tobias Ejnarsson
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	Östra Promenaden 7 A
	Malmö, 211 28
	tobias.ejnarsson@heimstaden.com
	IP Address: 83.253.44.127

**Record Tracking**

Status: Original	Holder: Tobias Ejnarsson	Location: DocuSign
4/23/2024 1:25:50 PM	tobias.ejnarsson@heimstaden.com	

**Signer Events**

Henrik Hultquist  
 Henrik.Hultquist@se.ey.com  
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

**Signature**

**Completed**

Using IP Address: 147.161.188.106

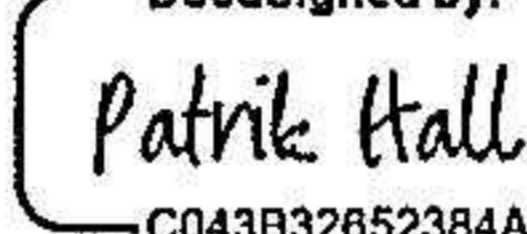
**Timestamp**

Sent: 4/23/2024 1:30:04 PM  
 Viewed: 4/23/2024 1:31:22 PM  
 Signed: 4/23/2024 1:34:39 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 4/23/2024 1:31:22 PM  
 ID: 17ad4759-6935-4352-bb99-fb4715c23b7d

Patrik Hall  
 Patrik.Hall@heimstaden.com  
 CEO  
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:  
  
 C043B32652384A5...

Sent: 4/23/2024 1:34:44 PM  
 Viewed: 4/23/2024 1:36:06 PM  
 Signed: 4/23/2024 1:37:07 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style  
 Using IP Address: 178.30.96.78


**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
 Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef  
 Workflow Name: DocuSign ID Verification  
 Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.  
 Identification Method: Electronic ID  
 Type of Electronic ID: BankID Sweden  
 Transaction Unique ID: a43cb13d-ba19-5be4-ba9a-f556d0f52e17  
 Country or Region of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 4/23/2024 1:35:50 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 4/23/2024 1:36:06 PM  
 ID: c511a151-14a2-404c-86ae-0c7192495f99

Sara Malmberg Macdonald  
 sara.macdonald@heimstaden.com  
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:  
  
 51123EE7EBE84EE

Sent: 4/23/2024 1:34:44 PM  
 Viewed: 4/24/2024 4:58:47 PM  
 Signed: 4/24/2024 4:59:29 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style  
 Using IP Address: 212.247.200.51

**Authentication Details**

2024071501516

**Signer Events**

**Signature**

**Timestamp**

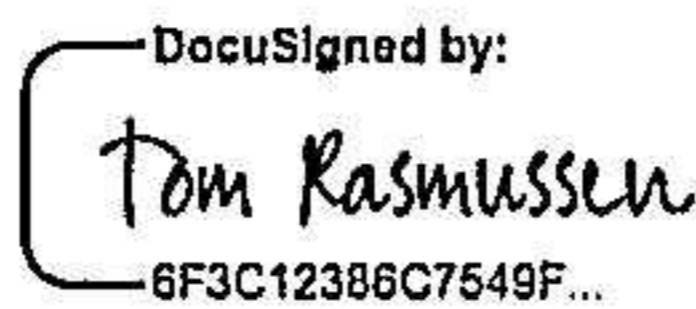
**Identity Verification Details:**

Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 73b95392-0a4d-5742-8404-037932e64e77  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/24/2024 4:58:25 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 4/24/2024 4:58:47 PM  
ID: 9b8e8ef0-ba00-40b6-bc30-1261a49e9abb

Tom Rasmussen  
Tom.Rasmussen@heimstaden.com  
Security Level: Email, Account Authentication (None)



Sent: 4/23/2024 1:34:45 PM  
Viewed: 4/23/2024 3:05:37 PM  
Signed: 4/23/2024 3:05:50 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 212.247.200.51  
Signed using mobile

**Authentication Details**

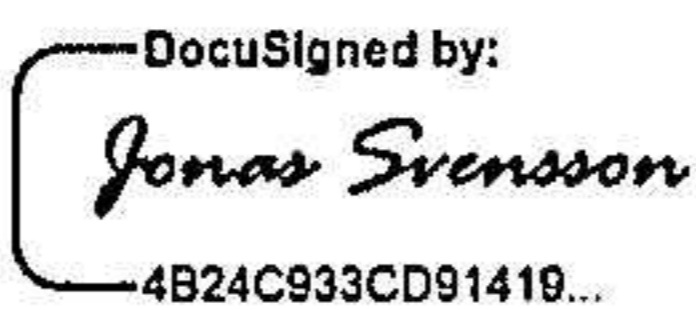
**Identity Verification Details:**

Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: c76ee2c4-bef9-5520-8568-3687ad4e753b  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/23/2024 3:05:25 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 4/23/2024 3:05:37 PM  
ID: e3f1d811-9f3f-4661-a1cf-4763314fb8db

Jonas Svensson  
jonas.svensson@se.ey.com  
CEO  
Security Level: Email, Account Authentication (None)



Sent: 4/24/2024 4:59:33 PM  
Viewed: 4/26/2024 7:53:47 AM  
Signed: 4/26/2024 7:55:21 AM

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 147.161.188.118

**Authentication Details**

**Identity Verification Details:**

Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 34c4c00c-c574-526c-b725-351d4190d4b0  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/26/2024 7:53:31 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 4/26/2024 7:53:47 AM  
ID: e14de891-a32a-4cdb-ac5b-5c6c553e3c45

**In Person Signer Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Editor Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Agent Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Intermediary Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

2024071501517

**Certified Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Carbon Copy Events**

**Status**

**Timestamp**

Emma Hansson  
Emma.Hansson1@se.ey.com  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)  
**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Not Offered via DocuSign

**COPIED**

Sent: 4/23/2024 1:34:42 PM  
Viewed: 4/23/2024 1:36:56 PM

**Witness Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Notary Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Envelope Summary Events**

**Status**

**Timestamps**

Envelope Sent Hashed/Encrypted  
Certified Delivered Security Checked  
Signing Complete Security Checked  
Completed Security Checked

4/23/2024 1:30:04 PM  
4/26/2024 7:53:47 AM  
4/26/2024 7:55:21 AM  
4/26/2024 7:55:21 AM

**Payment Events**

**Status**

**Timestamps**

**Electronic Record and Signature Disclosure**

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, Heimstaden AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact Heimstaden AB:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [melanie.schober@heimstaden.de](mailto:melanie.schober@heimstaden.de)

**To advise Heimstaden AB of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [melanie.schober@heimstaden.de](mailto:melanie.schober@heimstaden.de) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from Heimstaden AB**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [melanie.schober@heimstaden.de](mailto:melanie.schober@heimstaden.de) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with Heimstaden AB**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [melanie.schober@heimstaden.de](mailto:melanie.schober@heimstaden.de) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Heimstaden AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Heimstaden AB during the course of your relationship with Heimstaden AB.