

Årsredovisning

för

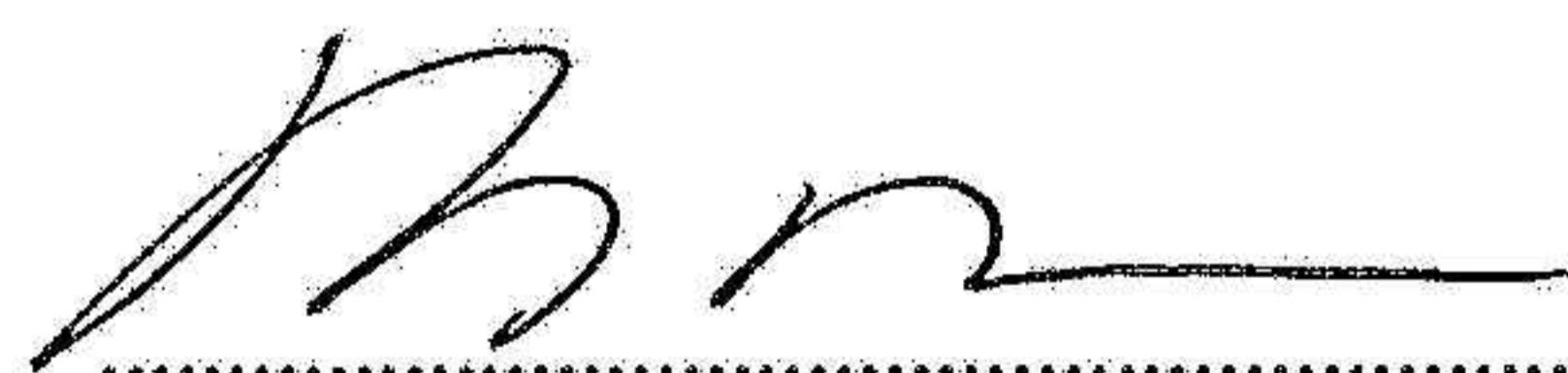
Heimstaden A Amiralsgatan 49 AB

Org.nr. 556705-8275

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

Undertecknad styrelseledamot i Heimstaden A Amiralsgatan 49 AB.
intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer
med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den 19 juni 2023.
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2023-06-30



.....
Maria Petersson

Årsredovisning

för

Heimstaden A Amiralsgatan 49 AB

Org.nr. 556705-8275

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändring av eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- redovisningsprinciper och noter	9
- underskrifter	18

Heimstaden A Amiralsgatan 49 AB
Org.nr. 556705-8275

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bolaget har sitt säte i Malmö och äger och förvaltar fastigheter i Malmö. Förteckning över ägda fastigheter finns i not 9.

Flerårsjämförelse

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 386 728	1 379 390	1 363 239	1 306 497	1 298 574
Resultat efter finansiella poster	169 300	-74 302	-147 441	-243 637	27 713
Balansomslutning	12 231 444	11 656 852	13 161 319	13 618 244	13 940 683

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

Ägarförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden A i Malmö Holding AB, org nr 556210-7127, med säte i Malmö. Heimstaden A i Malmö Holding AB ingår i en koncern där Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via post@fredensborg.no.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

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

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

Risker och riskhantering

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

Värdet förändring på fastigheter

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

Heimstaden A Amiralsgatan 49 AB
Org.nr. 556705-8275

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.

Hysesintäkter och hyresutveckling

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

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

Fastighets- och underhållskostnader

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

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

Bolagets förväntade framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står:

balanserat resultat	1 176 083
årets resultat	-5 855
	<hr/>
	1 170 228
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	1 170 228
	<hr/>
	1 170 228

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

Heimstaden A Amiralsgatan 49 AB
Org.nr. 556705-8275

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Hysesintäkter	2	1 386 728	1 379 390
Driftkostnader	4	-982 875	-826 506
Driftöverskott före avskrivningar	3, 5	403 854	552 884
Avskrivningar förvaltningsfastigheter		-96 046	-90 372
Rörelseresultat		307 808	462 512
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	0	16 432
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-138 508	-553 246
		-138 508	-536 814
Resultat efter finansiella poster		169 300	-74 302
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	1 236 239
Lämnade koncernbidrag		-159 739	
		-159 739	1 236 239
Resultat före skatt		9 561	1 161 937
Skatt på årets resultat	8	-15 416	-239 412
Årets resultat		-5 855	922 525
Rapport över totalresultat			
Årets resultat		-5 855	922 525
Övrigt totalresultat		0	0
Summa totalresultat		-5 855	922 525

Heimstaden A Amiralsgatan 49 AB
Org.nr. 556705-8275

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
	Not		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	11 557 339	11 653 385
Pågående investeringar förvaltningsfastigheter	10	42 689	0
		<u>11 600 028</u>	<u>11 653 385</u>
Summa anläggningstillgångar		11 600 028	11 653 385
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		625 264	0
Övriga fordringar		0	1 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 152	2 125
		<u>631 416</u>	<u>3 467</u>
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		631 416	3 467
Summa tillgångar		12 231 444	11 656 852

2023072105291

Heimstaden A Amiralsgatan 49 AB
Org.nr. 556705-8275

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 176 083	253 558
Årets resultat		-5 855	922 525
		1 170 228	1 176 083
Summa eget kapital		1 270 228	1 276 083
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	434 432	419 016
		434 432	419 016
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	13	9 665 499	9 311 308
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		55 677	19 385
Skulder till koncernföretag		32 590	0
Aktuell skatteskuld		226 690	225 168
Övriga skulder		264 293	265 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	282 036	140 454
		861 286	650 445
Summa eget kapital och skulder		12 231 444	11 656 852

2023072105292

Heimstaden A Amiralsgatan 49 AB
Org.nr. 556705-8275

Rapport över förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2020-12-31	100 000	253 558	353 558
Årets resultat		922 525	922 525
Eget kapital 2021-12-31	100 000	1 176 083	1 276 083
Årets resultat		-5 855	-5 855
Eget kapital 2022-12-31	100 000	1 170 228	1 270 228

Aktiekapitalet var per 2022-12-31 fördelat på 1 000 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 100 kr per aktie.

2023072105293

Heimstaden A Amiralsgatan 49 AB
Org.nr. 556705-8275

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Driftöverskott före avskrivningar		403 854	552 884
Erhållen ränta mm		0	16 432
Erlagd ränta		-138 508	-553 246
Betald inkomstskatt		1 522	-254 272
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		266 868	-238 202
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 685	1 544
Förändring av kortfristiga skulder		176 728	276 561
Kassaflöde från den löpande verksamheten		440 911	39 903
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-42 689	-135 411
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-42 689	-135 411
Finansieringsverksamheten			
Förändring fordringar/skulder till koncernföretag		-398 222	95 508
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-398 222	95 508
Förändring av likvida medel		0	-0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

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

Heimstaden A Amiralsgatan 49 AB
Org.nr. 556705-8275

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Heimstaden A Amiralsgatan 49 ABs verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter. Bolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Malmö. Adressen till huvudkontoret är Östra Promenaden 7 A, 211 28 Malmö.

Hållbarhetsrapport

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

Grunder för redovisningen

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

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

Uppställningsform

Bolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman.

Intäkter

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

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

Avskrivningar

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

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

Byggnader	1%
Anpassningar avseende byggnader	2%
Byggnadsinventarier	10%
Markanläggningar	5%
Inventarier	20%

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

Heimstaden A Amiralsgatan 49 AB
Org.nr. 556705-8275

Nedskrivningar

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

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

Finansiella kostnader

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

Inkomstskatter

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

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

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

Leasingavtal

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

Heimstaden A Amiralsgatan 49 AB
Org.nr. 556705-8275

Förvaltningsfastigheter

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

Reglerna beträffande verkligt värde i IAS 40 p. 33-55 är inte förenliga med ÅRL. Bolaget har därför valt att, i enlighet med RFR 2, tillämpa RR 24 Förvaltningsfastigheter och RR 12 Materiella anläggningstillgångar i den lydelse dessa hade den 31 december 2004. Förvaltningsfastigheter redovisas därför till anskaffningsvärde, med tillägg för tillkommande utgifter och med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan samt nedskrivningar.

Tillkommande utgifter aktiveras om de innebär framtida ekonomiska fördelar, t ex utgifter som resulterar i ökade hyresintäkter, utgifter som förlänger livslängden och utgifter som förbättrar driften. Utgifter för reparationer och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Fastighetsköp och fastighetsförsäljningar redovisas som huvudprincip på tillträdesdagen då riskerna och de ekonomiska förmånerna övergår.

I noten avseende förvaltningsfastigheter anges verkliga värden avseende bolagets förvaltningsfastigheter. Varje enskild fastighet har per den 31 december 2021 och 2022 värderats av CBRE. Värderingen görs genom en kombination av ortsprisanalys och marknadssimulering med hjälp av kassaflödesanalyser som baseras på respektive enhets driftnetto. Utifrån bedömda driftnetton sker en simulering för kommande tio års intjäningsförmåga och ett nuvärde beräknas utifrån årliga flöden samt evighetskapitaliserat slutvärde. Summan av de beräknade nuvärdena utgör bedömt marknadsvärde för fastigheten.

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

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

Finansiella instrument

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

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

Heimstaden A Amiralsgatan 49 AB
Org.nr. 556705-8275

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

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

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

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

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

Likvida medel

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

Koncernkonto

Tillgodohavande på konton som ingår i en koncernkontostruktur redovisas som banktillgodohavande i Eagle eftersom Eagle 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 Eagle.

Övriga koncernmellanhavanden

Övriga koncernmellanhavanden gentemot övriga företag inom Heimstaden Bostadskoncernen 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.

Heimstaden A Amiralsgatan 49 AB
Org.nr. 556705-8275

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. Uppställningen på kassaflödesanalysen har ändrats från föregående år för att anpassas till koncernens gemensamma mall. Den huvudsakliga skillnaden är hur koncernmellanhavanden redovisas vilket har påverkat beloppen under rörelsekapital samt finansieringsverksamheten.

Transaktioner med närstående

Fastighetsförvaltning och fastighetsadministration köps in från Heimstaden Sweden AB och Heimstaden A Sweden AB, dotterbolag till Heimstaden Bostad AB, enligt ingånget avtal. Avtalet är upprättat på armslängds avstånd. Från och med 2022 köps även managementtjänster in från samma bolag. Uppgift om belopp finns i noten avseende inköp och försäljning inom koncernen.

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

Viktiga antaganden och bedömningar

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

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

Finansiell risk

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

Finansiell riskhantering

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

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

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

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

Utifrån senaste balansdags låneportfölj beräknas en ökning av marknadsräntan med 1%-enhet innebära en kostnadsökning om 95 Tkr.

Heimstaden A Amiralsgatan 49 AB
Org.nr. 556705-8275

Nya och beslutade ändringar av redovisningsprinciper

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

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

Noter till resultaträkningen

Not 2 Hyresintäkter	2022	2021
Hyresintäkter	1 386 728	1 379 390
Av årets hyresintäkter avser 100% bostadshyror och 0% kommersiella kontrakt.		
Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal uppgår till:		
Mindre än 1 år	333 481	516 928
1-5 år	0	25 380
Mer än 5 år	0	0
	<u>333 481</u>	<u>542 308</u>

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

Not 3 Inköp och försäljning inom koncernen	2022	2021
Hyresintäkter	0	0
Inköp fastighetsskötsel	-1 493	0
Inköp teknisk- och ekonomisk förvaltning	-128 795	-146 314
Inköp managementtjänster	0	-83 098
	<u>-130 288</u>	<u>-229 412</u>

Not 4 Driftkostnader	2022	2021
Drift	-523 886	-493 809
Underhåll	-307 118	-81 400
Fastighetsskatt	-22 787	-21 885
Fastighetsadministration	-129 084	-146 314
Managementtjänster	0	-83 098
	<u>-982 875</u>	<u>-826 506</u>

Heimstaden A Amiralsgatan 49 AB
Org.nr. 556705-8275

Not 5 Personal, styrelse och revisorer

Personal

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

Styrelse

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

Revisorer

Arvode till revisorer faktureras Heimstaden Bostad AB (publ).

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	0	16 432
	<u>0</u>	<u>16 432</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader	-1 461	-1 580
Räntekostnader till koncernföretag	-137 047	-551 667
	<u>-138 508</u>	<u>-553 246</u>

Not 8 Skatt på årets resultat	2022	2021
Aktuell skatt	0	-225 168
Uppskjuten skatt	-15 416	-14 244
	<u>-15 416</u>	<u>-239 412</u>

Avstämning av effektiv skatt

Redovisat resultat före skatt	9 561	1 161 937
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-1 970	-239 359

Skatteeffekt av:

Ej avdragsgilla kostnader	0	0
Ej avdragsgillt negativt räntenetto	-13 446	0
Övriga skattemässiga justeringar	0	-53
	<u>-15 416</u>	<u>-239 412</u>

Heimstaden A Amiralsgatan 49 AB
Org.nr. 556705-8275

Noter till balansräkningen

Not 9 Förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	12 416 962	11 848 702
Investeringar	0	0
Omklassificeringar	0	568 260
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 416 962	12 416 962
Ingående avskrivningar	-763 577	-673 205
Årets avskrivningar	-96 046	-90 372
Utgående ackumulerade avskrivningar	-859 623	-763 577
Utgående redovisat värde	11 557 339	11 653 385
Redovisat värde byggnader	8 744 229	8 840 275
Redovisat värde mark	2 813 110	2 813 110
	11 557 339	11 653 385
Uppgift om verkligt värde	36 000 000	38 600 000
<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Stad</i>	
Gnistan 2	Malmö	

Not 10 Pågående investeringar förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	432 849
Årets investeringar	42 689	135 411
Omklassificeringar	0	-568 260
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 689	0

Not 11 Finansiella instrument

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

	2022-12-31	2021-12-31
Finansiella tillgångar		
Fordringar hos koncernföretag	625 264	0
	625 264	0
Finansiella skulder		
Leverantörsskulder	55 677	19 385
Skulder till koncernföretag	9 698 089	9 311 308
	9 753 765	9 330 692

Heimstaden A Amiralsgatan 49 AB
Org.nr. 556705-8275

Not 12 Uppskjuten skatteskuld	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld avseende skillnaden mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värden	434 432	419 016
	<u>434 432</u>	<u>419 016</u>
Ingående balans	419 016	404 772
Förändring enligt resultaträkningen	15 416	14 244
Utgående balans	<u>434 432</u>	<u>419 016</u>
Not 13 Skulder till koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
Ingående lån	9 311 308	12 000 000
Nya lån	354 191	0
Amorteringar	0	-2 688 692
	<u>9 665 499</u>	<u>9 311 308</u>
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna driftskostnader	282 036	36 874
Förutbetalda hyresintäkter	0	103 581
	<u>282 036</u>	<u>140 455</u>
Övriga noter		
Not 15 Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	12 000 000	0
Varav till förmån för koncernföretag	12 000 000	0
Not 16 Eventualförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelser	0	0
Varav till förmån för koncernföretag	0	0

Not 17 Koncernförhållande

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden A i Malmö Holding AB, org nr 556210-7127, med säte i Malmö. Heimstaden A i Malmö Holding 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.

Heimstaden A Amiralsgatan 49 AB
Org.nr. 556705-8275

Not 18 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har identifierats.

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

Not 19 Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står:

balanserat resultat	1 176 083
årets resultat	-5 855
	<hr/>
	1 170 228
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	1 170 228
	<hr/>
	1 170 228

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

DocuSigned by:
Maria Petersson
B22CDFED08C84BE...
Maria Petersson
Ordförande

DocuSigned by:
Tobias Grönvall
463972273EE8421...
Tobias Grönvall
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:
Jonas Svensson
4B24C833CD91419...
Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Certifikat om färdigställande

Kuvert-ID: 3F655DC45680400E8159EE16A31F4E90
 Ämne: Complete with DocuSign: Årsredovisningar f.d. Akelius fastighetsbolagen
 Källkuvert:
 Dokumentsidor: 1027 Signaturer: 174
 Certifikatsidor: 6 Initialer: 0
 AutoNav: Aktiverat
 Kuverterad stämpling: Aktiverat
 Tidszon: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Färdigställda

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

Spela in spårning

Status: Original Hållare: Ibrahim Shaalan
 2023-05-29 14:03:46 ibrahim.shaalan@heimstaden.com

Plats: DocuSign

Signeringshändelser

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

Signatur

DocuSigned by:
 Maria Petersson
 B22CDFEDC8C84BE...

Signaturantagande: Förvald stil
 Med IP-adress: 185.225.48.109

Tidsstämpel

Skickade: 2023-05-29 14:18:10
 Visade: 2023-05-29 15:48:34
 Signerade: 2023-05-29 15:50:40

Autentiseringsuppgifter

Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
 Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification
 Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
 Identifieringsmetod: Elektroniskt ID
 Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden
 Unikt transaktions-ID: 97ef709e-1eaa-5dd5-a071-cd6de97b08bc
 Land eller region som ID-handlingen är utförd i: SE
 Resultat: Godkänd
 Genomförd: 2023-05-29 15:48:20

Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
 Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification
 Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
 Identifieringsmetod: Elektroniskt ID
 Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden
 Unikt transaktions-ID: 97ef709e-1eaa-5dd5-a071-cd6de97b08bc
 Land eller region som ID-handlingen är utförd i: SE
 Resultat: Godkänd
 Genomförd: 2023-05-29 19:17:26

Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:

Godkänt: 2023-03-08 14:44:42
 ID: 61567687-f3a3-4fc4-a9e6-ac5d981e0040

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

DocuSigned by:
 Tobias Grönvall
 403972273FE8421...

Signaturantagande: Förvald stil
 Med IP-adress: 185.225.48.109

Skickade: 2023-05-29 14:18:10
 Visade: 2023-05-29 14:20:51
 Signerade: 2023-05-29 14:23:10

Autentiseringsuppgifter

2025072105309

Signeringshändelser

Signatur

Tidsstämpel

Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification
Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden
Unikt transaktions-ID: bf80a3cc-a6bc-5267-9e6b-8d986c97d6a6
Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE
Resultat: Godkänd
Genomförd: 2023-05-29 14:20:34

Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:

Godkänt: 2023-05-05 14:45:06
ID: bea76961-4337-4d1b-9001-d2df3c566b4d

Jonas Svensson
jonas.svensson@se.ey.com
CEO

DocuSigned by:
Jonas Svensson
4B24C933CD91419...

Skickade: 2023-05-29 15:51:13
Visade: 2023-05-30 13:36:49
Signerade: 2023-05-30 14:00:23

Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen)

Signaturantagande: Förvald stil
Med IP-adress: 155.4.203.100

Autentiseringsuppgifter

Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification
Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden
Unikt transaktions-ID: 45bf5cd7-89c0-56ba-a454-83f7ec2d0363
Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE
Resultat: Godkänd
Genomförd: 2023-05-30 13:36:27

Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification
Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden
Unikt transaktions-ID: 68231291-230f-5751-8bd9-34c8802d93ab
Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE
Resultat: Godkänd
Genomförd: 2023-05-30 14:03:20

Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification
Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden
Unikt transaktions-ID: 68231291-230f-5751-8bd9-34c8802d93ab
Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE
Resultat: Godkänd
Genomförd: 2023-05-30 14:21:33

Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification
Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden
Unikt transaktions-ID: 68231291-230f-5751-8bd9-34c8802d93ab
Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE
Resultat: Godkänd
Genomförd: 2023-05-30 14:40:55

Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:

Godkänt: 2023-05-30 13:36:49
ID: 4e29906d-00b8-427e-ab6d-e5719d4c475e

2023072105310

Händelser med undertecknare på plats **Signatur**

Tidsstämpel

Redigerarleveranshändelser **Status**

Tidsstämpel

Agentleveranshändelser **Status**

Tidsstämpel

Mellanhandsleveranshändelser **Status**

Tidsstämpel

Certifierade leveranshändelser **Status**

Tidsstämpel

Kopieringshändelser **Status**

Tidsstämpel

Martin Scharp

Martin.scharp@heimstaden.com

Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (Ingen)

Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:

Erbjöds inte via DocuSign

Kopierad

Skickade: 2023-05-30 14:00:53

Visade: 2023-05-30 14:52:02

Vittneshändelser **Signatur**

Tidsstämpel

Notariehändelser **Signatur**

Tidsstämpel

Sammanfattning av kuverthändelser **Status**

Tidsstämplar

Kuvertet har skickats

Hashkodat/krypterat

Certifierat levererat

Säkerhetskontrollerat

Signeringen är slutförd

Säkerhetskontrollerat

Färdigställda

Säkerhetskontrollerat

2023-05-29 14:18:10

2023-05-30 13:36:49

2023-05-30 14:00:23

2023-05-30 14:00:53

Betalningshändelser **Status**

Tidsstämplar

Delgivande av elektronisk uppgift och signatur

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

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 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 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 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.



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden A Amiralsgatan 49 AB, org.nr 556705-8275

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heimstaden A Amiralsgatan 49 AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Heimstaden A Amiralsgatan 49 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Amiralsgatan 49 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.



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 Amiralsgatan 49 AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 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 Amiralsgatan 49 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: 155.4.xxx.xxx

2023-05-30 12:57:44 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

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

2023072105307

Penneo dokumentnyckel: QQXEB-05UAB-3T50P-100LI-AZ804-C8ZJT