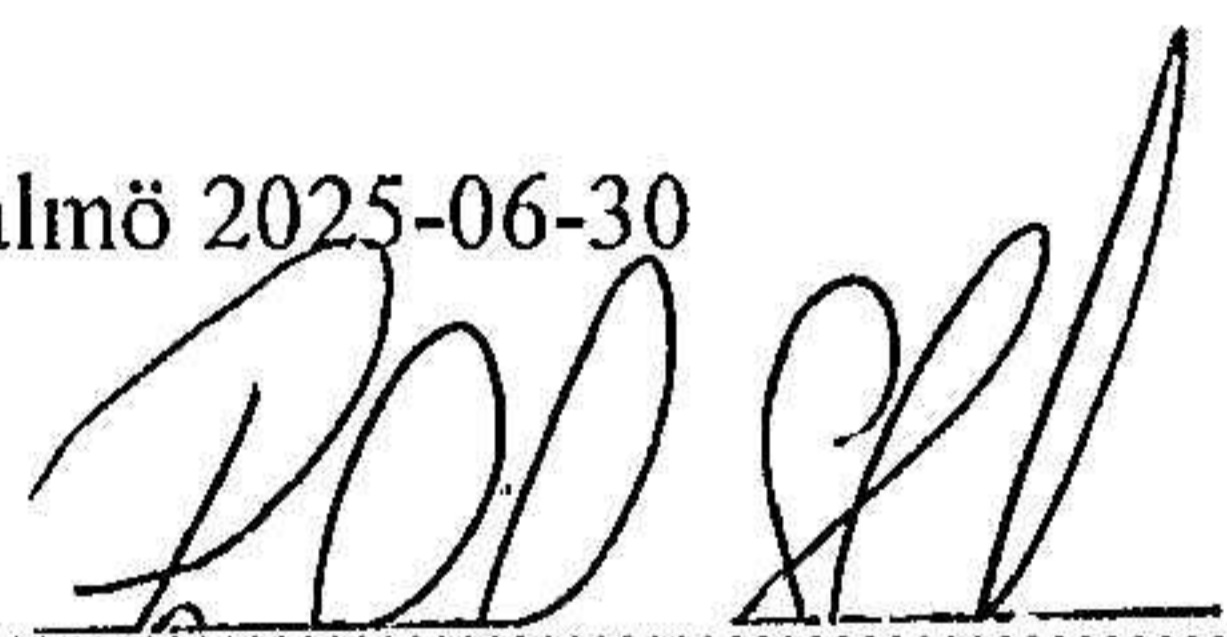


Årsredovisning
för
Heimstaden Samariten AB
Org.nr. 559244-4763

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

Undertecknad styrelseledamot i Heimstaden Samariten AB
intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer
med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 30 juni 2025.
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2025-06-30



Patrik Hall

ark=20250716;2025071710029

Årsredovisning

för

Heimstaden Samariten AB

Org.nr. 559244-4763

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

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

Heimstaden Samariten AB
Org.nr. 559244-4763

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bolaget har sitt säte i Malmö och äger och förvaltar skolfastigheten Samariten 14 i Eskilstuna.

Flerårsjämförelse

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 19 441 465 | 17 275 648 | 14 811 202 | 14 434 334 | 2 353 033 |
| Resultat efter finansiella poster | 4 744 826 | 2 600 316 | 4 047 777 | 5 598 348 | 1 491 214 |
| Balansomslutning | 234 296 513 | 302 669 318 | 299 200 474 | 275 236 663 | 199 400 640 |
| Justerad soliditet* | 50,8% | 38,5% | 37,5% | 38,4% | 2,3% |

*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 ett delägt dotterbolag till Heimstaden Fastigheter AB, org nr 559063-8580, med säte i Malmö. Heimstaden Fastigheter 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

Under 2024 har fastighetsmarknaden visat tecken på stabilisering efter den osäkerhet som präglade 2023. I början av året rådde enighet om att räntorna hade nått sin topp, och vi har under året sett en nedgång i räntorna, med en inflation som under delar av 2024 legat under Riksbankens långsiktiga inflationsmål om två procent.

Denna räntenedgång, tillsammans med en kapitalmarknad som åter öppnat upp för fastighetsbolag, har bidragit till en återhämtning på transaktionsmarknaden och en stabilisering av avkastningskraven för bostadsfastigheter.

De makroekonomiska faktorer som de senaste åren kraftigt påverkat fastighetsbranschen har lett till ett ännu större fokus på effektiv förvaltning. Vi har intensifierat vårt arbete med att optimera driften av våra fastigheter, minska kostnader och förbättra servicekvaliteten för våra hyresgäster.

Vi ser med stor tillförsikt fram emot 2025, med fortsatt fokus på effektiv och affärsdriven förvaltning, trivsamma boenden, en attraktiv arbetsplats och hållbarhet. Vår ambition är att fortsätta leverera värde till våra intressenter genom att kombinera lönsamhet med ansvarstagande och långsiktighet.

Investeringar

Under räkenskapsåret har bolaget investerat 212 635 kr i fastigheten.

Risker och riskhantering

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

Heimstaden Samariten AB
Org.nr. 559244-4763

Värdförändring 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.

Fastigheten 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.

Heimstadens finanspolicy fastställer riskmandat för verksamheten. Heimstaden AB 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. För att uppnå den räntebindning och räntesäkringsgrad som eftersträvas används primärt räntederivat. Räntederivatsavtalen ingås av Heimstaden AB.

Hyresintäkter och hyresutveckling

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

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.

Bolaget arbetar med planer för underhållsåtgärder och reparationer för att behålla fastigheternas skick och standard. En kontinuerlig driftsoptimering och energieffektivisering är en central del i arbetet.

Bolagets förväntade framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står:

| | |
|---------------------|-------------------|
| balanserat resultat | 68 493 598 |
| årets resultat | 1 921 836 |
| | <u>70 415 434</u> |

Styrelsen föreslår att:

| | |
|------------------------|-------------------|
| i ny räkning överföres | 70 415 434 |
| | <u>70 415 434</u> |

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

Heimstaden Samariten AB
Org.nr. 559244-4763

ank=20250716;2025071710032

| Resultaträkning | | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|--|------------|-------------------|--------------------|
| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Hysesintäkter | 2 | 19 441 465 | 17 275 648 |
| Driftkostnader | 4 | <u>-3 624 900</u> | <u>-4 705 906</u> |
| Driftöverskott | 3, 5 | 15 816 565 | 12 569 742 |
| Central administration | | -1 925 980 | -1 649 520 |
| Avskrivningar förvaltningsfastigheter | 9 | <u>-732 972</u> | <u>-733 123</u> |
| Rörelseresultat | | 13 157 613 | 10 187 099 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 6 | 26 863 | 2 930 231 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | <u>-8 439 650</u> | <u>-10 517 013</u> |
| | | -8 412 787 | -7 586 783 |
| Resultat efter finansiella poster | | 4 744 826 | 2 600 316 |
| Resultat före skatt | | 4 744 826 | 2 600 316 |
| Skatt på årets resultat | 8 | <u>-2 822 990</u> | <u>-1 423 819</u> |
| Årets resultat | | 1 921 836 | 1 176 497 |
| Rapport över totalresultat | | | |
| Årets resultat | | 1 921 836 | 1 176 497 |
| Övrigt totalresultat | | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Summa totalresultat | | 1 921 836 | 1 176 497 |

Heimstaden Samariten AB
Org.nr. 559244-4763

| Balansräkning | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| | Not | | |
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 9 | 222 358 809 | 192 739 029 |
| Pågående investeringar förvaltningsfastigheter | 10 | 86 400 | 30 226 517 |
| | | <u>222 445 209</u> | <u>222 965 546</u> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 11 | 0 | 79 108 721 |
| Summa anläggningstillgångar | | 222 445 209 | 302 074 267 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 121 214 | 0 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 11 263 192 | 0 |
| Övriga fordringar | | 299 580 | 559 293 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 167 319 | 35 758 |
| | | <u>11 851 304</u> | <u>595 052</u> |
| Kassa och bank | | 0 | 0 |
| Summa omsättningstillgångar | | 11 851 304 | 595 052 |
| Summa tillgångar | | 234 296 513 | 302 669 318 |

ank=20250716;2025071710033

Heimstaden Samariten AB
Org.nr. 559244-4763

| Balansräkning | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| | Not | | |
| Eget kapital, avsättningar och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 25 000 | 25 000 |
| | | 25 000 | 25 000 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst | | 68 493 598 | 67 317 101 |
| Årets resultat | | 1 921 836 | 1 176 497 |
| | | 70 415 434 | 68 493 598 |
| Summa eget kapital | | 70 440 434 | 68 518 598 |
| Avsättningar | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 13 | 1 902 804 | 1 439 202 |
| | | 1 902 804 | 1 439 202 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 135 012 500 | 136 062 500 |
| Skulder till koncernföretag | 15 | 19 327 901 | 88 956 378 |
| | | 154 340 401 | 225 018 878 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 1 050 000 | 1 050 000 |
| Leverantörsskulder | | 515 876 | 252 097 |
| Skulder till koncernföretag | | 0 | 2 676 596 |
| Aktuell skatteskuld | | 2 014 970 | 1 641 048 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 4 032 029 | 2 072 899 |
| | | 7 612 874 | 7 692 640 |
| Summa eget kapital och skulder | | 234 296 513 | 302 669 318 |

ank=20250716;2025071710034

Heimstaden Samariten AB
Org.nr. 559244-4763

Rapport över förändring av eget kapital

| | Aktiekapital | Balanserat resultat | Totalt eget kapital |
|-------------------------|--------------|---------------------|---------------------|
| Eget kapital 2022-12-31 | 25 000 | 67 317 101 | 67 342 101 |
| Årets resultat | | 1 176 497 | 1 176 497 |
| Eget kapital 2023-12-31 | 25 000 | 68 493 598 | 68 518 598 |
| Årets resultat | | 1 921 836 | 1 921 836 |
| Eget kapital 2024-12-31 | 25 000 | 70 415 434 | 70 440 434 |

Aktiekapitalet var per 2024-12-31 fördelat på 250 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 100 kr per aktie.

ank=20250716;2025071710035

Heimstaden Samariten AB
Org.nr. 559244-4763

Kassaflödesanalys

| | Not | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Driftöverskott | | 15 816 565 | 12 569 742 |
| Centrala administrationskostnader | | -1 925 980 | -1 649 520 |
| Erhållen ränta mm | | 26 863 | 2 930 231 |
| Erlagd ränta | | -8 439 650 | -10 517 013 |
| Betald inkomstskatt | | -1 985 466 | -724 360 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 3 492 332 | 2 609 079 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 6 939 | 104 004 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 2 222 908 | -3 000 622 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 5 722 179 | -287 538 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | | -212 635 | -20 010 591 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -212 635 | -20 010 591 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering av lån hos kreditinstitut | | -1 050 000 | -1 050 000 |
| Förändring fordringar/skulder till koncernföretag | | -4 459 544 | 21 348 129 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -5 509 544 | 20 298 129 |
| 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 Samariten AB
Org.nr. 559244-4763

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Heimstaden Samariten ABs verksamhet omfattar att äga och förvalta skolfastigheten Samariten 14. Bolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Malmö. Adressen till huvudkontoret är Carl Gustafs Väg 1, 217 42 Malmö.

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. Från och med räkenskapsår 2024 redovisas centrala administrationskostnader separat och ingår inte längre i driftnettot. Vidare redovisas från och med räkenskapsåret 2024 Serviceintäkter på egen rad. Tidigare räkenskapsår har dessa ingått i raden Hyresintäkter. Klassificeringen för jämförelseåret har justerats för att erhålla jämförbara belopp.

Intäkter

Hyresintäkterna 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. Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter.

I det förstnämnda ingår sedvanlig utdebitering av hyra inklusive index samt tilläggsdebitering för investeringar samt fastighetsskatt.

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

Avskrivningar

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

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

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

Heimstaden Samariten AB
Org.nr. 559244-4763

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

Nedskrivningar

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

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

Finansiella kostnader

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

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6 %. 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 räknenskapsenliga 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.

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.

Heimstaden Samariten AB
Org.nr. 559244-4763

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 2023 och 2024 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 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.

Heimstaden Samariten AB

Org.nr. 559244-4763

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 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 hänförs till.

Utdelning, koncernbidrag och aktieägartillskott

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

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

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

Avsättningar

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

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

Kassaflödesanalys

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

Transaktioner med närstående

Fastighetsförvaltning och fastighetsadministration köps in från Heimstaden Sweden AB och Heimstaden A Sweden AB, dotterbolag till Heimstaden Bostad AB, enligt ingånget avtal. Projektledning och managementtjänster sköts av Nybrofast AB. Avtalet är upprättat på armslängds avstånd. Uppgift om belopp finns i noten avseende inköp och försäljning inom koncernen.

ank=20250716;2025071710040

Heimstaden Samariten AB

Org.nr. 559244-4763

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 uppger 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 har haft stor påverkan på Europas ekonomi och geopolitiska klimat. Osäkerheten i den globala ekonomin har ökat och vi har sett ett par år med hög inflation och ökade marknadsräntor. Under 2024 har vi sett att inflationen gått ner till och bitvis landat under Riksbankens inflationsmål på 2%. Detta har medfört räntesänkningar och att vi sett att värdena på bolagets fastighetsinnehav börjat återhämta sig.

Även om det fortsatt råder en geopolitisk oro har den finansiella risken minskat under 2024 och vi ser att marknaden för finansiering genom t.ex. obligationer igen har öppnats upp. Så mycket pekar på att den finansiella risken framåt minskat men kriget i Ukraina pågår fortfarande och det finns alltid en risk att vi igen går in i en osäkrare period.

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

Nya och beslutade ändringar av redovisningsprinciper

Inga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som trädde i kraft 2024 har påverkat bolagets resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Samma sak gäller svenska regelverk. Bolaget har inte tillämpat några frivilliga ändringar av redovisningsprinciper under året. Förändringar som träder i kraft per 1 januari 2025 bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på bolaget.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner.

Balansomslutning

Balansomslutning är summan av tillgångssidan alternativt summan av skulder och eget kapital i ett företags balansräkning.

ank=20250716;2025071710041

Heimstaden Samariten AB
Org.nr. 559244-4763

Noter till resultaträkningen

| Not 2 | Hysesintäkter | 2024 | 2023 |
|--------------|---|--------------------|-------------------|
| | Hysesintäkter | 19 441 465 | 17 275 648 |
| | Av årets hyresintäkter avser 100% kommersiella kontrakt. | | |
| | Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal uppgår till: | | |
| | Mindre än 1 år | 20 043 835 | 16 208 611 |
| | 1-5 år | 68 992 664 | 80 037 |
| | Mer än 5 år | 23 959 096 | 0 |
| | | <u>112 995 595</u> | <u>16 288 648</u> |

| Not 3 | Inköp och försäljning inom koncernen | 2024 | 2023 |
|--------------|---|-----------------|-----------------|
| | Hysesintäkter | 0 | 0 |
| | Inköp fastighetsskötsel | 0 | 0 |
| | Inköp teknisk- och ekonomisk förvaltning | -158 655 | -368 387 |
| | Inköp managementtjänster | 0 | 0 |
| | | <u>-158 655</u> | <u>-368 387</u> |

| Not 4 | Driftkostnader | 2024 | 2023 |
|--------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| | Drift | -3 011 623 | -3 453 350 |
| | Underhåll | -454 622 | -884 169 |
| | Fastighetsadministration | -158 655 | -368 387 |
| | | <u>-3 624 900</u> | <u>-4 705 906</u> |

Not 5 Personal, styrelse och revisorer

Personal

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

Styrelse

Någon ersättning till styrelsen har inte utgått. Antalet styrelseledamöter har under året uppgått till 3 (3), varav 0 (1) kvinnor.

Revisorer

Arvode till revisorer faktureras Heimstaden AB (publ).

Heimstaden Samariten AB
Org.nr. 559244-4763

ank=20250716;2025071710043

| Not 6 | Ränteintäkter och liknande resultatposter | 2024 | 2023 |
|--------------|---|-------------------|--------------------|
| | Ränteintäkter | 2 256 | 949 |
| | Ränteintäkter från koncernföretag | 24 607 | 2 929 282 |
| | | <u>26 863</u> | <u>2 930 231</u> |
| Not 7 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2024 | 2023 |
| | Räntekostnader | -8 247 461 | -8 006 147 |
| | Räntekostnader till koncernföretag | -192 189 | -2 510 866 |
| | | <u>-8 439 650</u> | <u>-10 517 013</u> |
| Not 8 | Skatt på årets resultat | 2024 | 2023 |
| | Aktuell skatt | -2 359 388 | -970 846 |
| | Uppskjuten skatt | -463 602 | -452 973 |
| | | <u>-2 822 990</u> | <u>-1 423 819</u> |
| | Avstämning av effektiv skatt | | |
| | Redovisat resultat före skatt | 4 744 826 | 2 600 316 |
| | Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% | -977 434 | -535 665 |
| | Skatteeffekt av: | | |
| | Ej avdragsgilla kostnader | -6 701 | -2 834 |
| | Ej skattepliktiga intäkter | 465 | 195 |
| | Ej avdragsgillt negativt räntenetto | -868 475 | -885 484 |
| | Övriga skattemässiga justeringar | 1 | -31 |
| | Skatt hänförlig till tidigare år | -970 845 | 0 |
| | | <u>-2 822 990</u> | <u>-1 423 819</u> |

Noter till balansräkningen

| Not 9 | Förvaltningsfastigheter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------|--|--------------------|--------------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 195 069 661 | 195 069 661 |
| | Omklassificeringar | 30 352 752 | 0 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>225 422 413</u> | <u>195 069 661</u> |
| | Ingående avskrivningar | -2 330 786 | -1 597 663 |
| | Årets avskrivningar | -732 972 | -733 123 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | <u>-3 063 758</u> | <u>-2 330 786</u> |
| | Utgående redovisat värde | 222 358 655 | 192 738 875 |
| | Redovisat värde byggnader | 173 882 405 | 144 262 625 |
| | Redovisat värde mark | 48 476 250 | 48 476 250 |
| | | <u>222 358 655</u> | <u>192 738 875</u> |
| | Uppgift om verkligt värde | 321 000 000 | 271 000 000 |

Fastighetsbeteckning
Samariten 14

Stad
Eskilstuna

Heimstaden Samariten AB
Org.nr. 559244-4763

ank=20250716;2025071710044

| | | | |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| Not 10 | Pågående investeringar förvaltningsfastigheter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärde | 30 226 517 | 10 215 926 |
| | Årets investeringar | 212 635 | 20 010 591 |
| | Omklassificeringar | -30 352 752 | 0 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 86 400 | 30 226 517 |

| | | | |
|---------------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 11 | Fordringar hos koncernföretag | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | Ingående fordringar | 79 108 721 | 76 306 375 |
| | Tillkommande fordringar | 0 | 2 802 346 |
| | Avgående fordringar | -79 108 721 | 0 |
| | Utgående ackumulerade fordringar | 0 | 79 108 721 |

Not 12 **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.

| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Finansiella tillgångar | | |
| Hyses- och kundfordringar | 121 214 | 0 |
| Reservering för osäkra fordringar | 0 | 0 |
| Hyses- och kundfordringar netto | 121 214 | 0 |
| | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 11 263 192 | 79 108 721 |
| | 11 384 406 | 79 108 721 |
| | | |
| Finansiella skulder | | |
| Leverantörsskulder | 515 876 | 252 097 |
| Skulder till koncernföretag | 19 327 901 | 91 632 974 |
| Skulder till kreditinstitut | 136 062 500 | 137 112 500 |
| | 155 906 277 | 228 997 571 |

| | | | |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| Not 13 | Uppskjuten skatteskuld | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | Uppskjuten skatteskuld avseende skillnaden mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värden | 1 902 804 | 1 439 202 |
| | | 1 902 804 | 1 439 202 |
| | Ingående balans | 1 439 202 | 986 229 |
| | Förändring enligt resultaträkningen | 463 602 | 452 973 |
| | Utgående balans | 1 902 804 | 1 439 202 |

Heimstaden Samariten AB

Org.nr. 559244-4763

ank=20250716;2025071710045

| Not 14 | Långfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------|---|--------------------|--------------------|
| | Amortering inom 1 år | 1 050 000 | 1 050 000 |
| | Amortering inom 2 till 5 år | 135 062 500 | 136 062 500 |
| | Amortering efter 5 år | 0 | 0 |
| | | <u>136 112 500</u> | <u>137 112 500</u> |
| Not 15 | Skulder till koncernföretag | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | Ingående lån | 88 956 378 | 67 602 704 |
| | Nya lån | 0 | 21 353 674 |
| | Amorteringar | -69 628 477 | 0 |
| | | <u>19 327 901</u> | <u>88 956 378</u> |
| Not 16 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | Upplupna driftskostnader | 1 081 601 | 352 687 |
| | Upplupna räntor | 1 725 064 | 0 |
| | Förutbetalda hyresintäkter | 1 225 364 | 1 720 212 |
| | | <u>4 032 029</u> | <u>2 072 899</u> |

Övriga noter

| Not 17 | Ställda säkerheter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 0 | 138 425 000 |
| | Varav till förmån för koncernföretag | 0 | 0 |
| Not 18 | Eventualförpliktelser | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | Borgensförbindelser | 0 | 0 |
| | Varav till förmån för koncernföretag | 0 | 0 |

Not 19 Koncernförhållande

Bolaget är ett delägt dotterbolag till Heimstaden Fastigheter AB, org nr 559063-8580, med säte i Malmö. Heimstaden Fastigheter 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 Samariten AB
Org.nr. 559244-4763

Not 20 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har identifierats.

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

Not 21 Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står:

| | |
|---------------------|------------|
| balanserat resultat | 68 493 598 |
| årets resultat | 1 921 836 |
| | <hr/> |
| | 70 415 434 |

Styrelsen föreslår att:
i ny räkning överföres

| | |
|--|------------|
| | 70 415 434 |
| | <hr/> |
| | 70 415 434 |

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Signed by:

Patrik Hall

C043B32652384A5...

Patrik Hall

Ordförande

DocuSigned by:

Fredrik Palm

36CBA6A37DB04B5...

Fredrik Palm

Styrelseledamot

Signed by:

Peter Boman

8C4E8A31DD70420...

Peter Boman

Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Signed by:

Jonas Svensson

4B24C933CD91419...

Jonas Svensson

Auktoriserad revisor

ank=20250716;2025071710047

Certificate Of Completion

Envelope Id: 70244011-7893-45C2-99A8-05F9F1913A1C Status: Completed
 Subject: Complete with Docusign: 490 Heimstaden Samariten AB ver 5.pdf
 Source Envelope:
 Document Pages: 18 Signatures: 4 Envelope Originator:
 Certificate Pages: 6 Initials: 0 Christoffer Viklund
 AutoNav: Enabled Address Redacted
 Envelopeld Stamping: Enabled christoffer.viklund@heimstaden.com
 Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna IP Address: 78.77.186.91

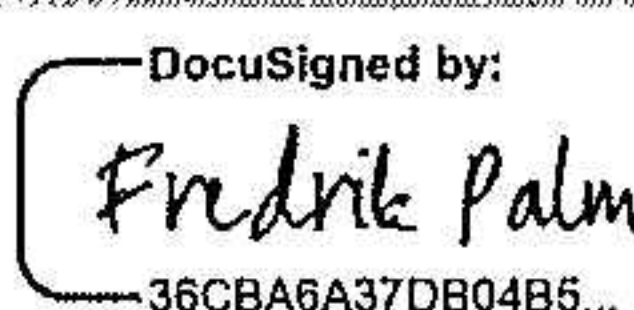
Record Tracking

Status: Original Holder: Christoffer Viklund Location: DocuSign
 6/24/2025 2:39:11 PM christoffer.viklund@heimstaden.com

Signer Events

Fredrik Palm
 fredrik@nybrofast.se
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:

 36CBA6A37DB04B5...

Timestamp

Sent: 6/24/2025 2:55:45 PM
 Viewed: 6/24/2025 3:01:34 PM
 Signed: 6/25/2025 11:40:13 AM

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 2a02:26f7:f8c8:e63f:0:8000:0:5
 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: 46e3e5c8-a743-5efe-927e-fe946a545029
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/24/2025 3:00:58 PM

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: 46e3e5c8-a743-5efe-927e-fe946a545029
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/25/2025 11:39:43 AM

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: 5905fab-1c84-52a5-b5e6-0eac527596a3
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/25/2025 10:16:15 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/24/2024 7:43:17 PM
 ID: 862976d8-70fe-43aa-8377-6920893208fe

ank=20250716;2025071710048

Signer Events Signature Timestamp

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

Signed by:
Patrik Hall
C043B32652384A5...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 178.31.242.74

Sent: 6/24/2025 2:55:45 PM
Viewed: 6/25/2025 8:22:52 AM
Signed: 6/25/2025 8:29:22 AM

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: b4d1ec01-a9c1-56d2-91bf-5eeb4cfd5d8a
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/25/2025 8:22:33 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/25/2025 8:22:52 AM
ID: 79bbb56b-e9bb-4a32-b36b-d268fadeea2f

Peter Boman
peter.boman@heimstaden.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signed by:
Peter Boman
8C4E8A31DD70420...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 83.233.42.221

Sent: 6/24/2025 2:55:45 PM
Viewed: 6/24/2025 5:00:17 PM
Signed: 6/24/2025 5:00:49 PM

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: 7c339474-ac65-5a62-a063-b5c4af4fa281
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/24/2025 4:59:16 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/24/2025 5:00:17 PM
ID: 6d2e5faf-e3a6-4d8a-a4f1-474fcfd4bd05

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

Signed by:
Jonas Svensson
4B24C933CD91419...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 147.161.150.95

Sent: 6/25/2025 11:40:14 AM
Viewed: 6/25/2025 12:22:44 PM
Signed: 6/25/2025 12:22:54 PM

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: 77a33c56-b728-58b5-a1e6-1a6015ee4b32
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/25/2025 12:22:27 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/25/2025 12:22:44 PM
ID: 19ab98e8-6393-44f1-8fad-2fd84d14bd67

In Person Signer Events Signature Timestamp

ank-20250716;2025071710049

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

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

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

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

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

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

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

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

| | | |
|---------------------|------------------|-----------------------|
| Envelope Sent | Hashed/Encrypted | 6/24/2025 2:55:46 PM |
| Certified Delivered | Security Checked | 6/25/2025 12:22:44 PM |
| Signing Complete | Security Checked | 6/25/2025 12:22:54 PM |
| Completed | Security Checked | 6/25/2025 12:22:54 PM |

| 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

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 Samariten AB, org.nr 559244-4763

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heimstaden Samariten AB för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Heimstaden Samariten ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Samariten 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. 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 för Heimstaden Samariten AB för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden Samariten 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 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

PENNEO

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 (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: 1f0e4606d25e3e[...]2855b4bcb1654

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-25 10:23:49 UTC



ank=20250716;2025071710055

Penneo dokumentnyckel: 2VN4G-EAV5M-IGKKA-YA1XR-YD5IV-EAHL3

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.