20230616229209

# Årsredovisning

## för

# Heimstaden AB

Org.nr. 556670-0455

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

Undertecknad verkställande direktör i Heimstaden AB
intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer
med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den
2023-03-30.
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2023-03-30

.....
Helge Krogsbøl

# List of Signatures



## 2 HST Annual report 2022_SWE.pdf

| Name | Method | Signed at |
|---|---|---|
| Giverholt, John | BANKID_MOBILE | 2023-02-24 14:40 GMT+01 |
| Krogsbøl, Helge | BANKID | 2023-02-24 14:40 GMT+01 |
| Tollefsen, Ivar Erik | BANKID | 2023-02-24 14:39 GMT+01 |
| Fredrik Reinfeldt | BANKID | 2023-02-24 14:39 GMT+01 |
| Vibeke Krag | MitID | 2023-02-24 14:38 GMT+01 |
| JONAS SVENSSON | BANKID | 2023-02-24 14:54 GMT+01 |

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: E152C625F0304A099B3D73368381AA44

# 2022 Årsredovisning, bolagsstyrnings- och hållbarhetsrapport

Heimstaden



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152C625F0304AD9E83D7336838A444

# Innehåll


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

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

**Bolagsstyrningsrapport** 28
Aktiestruktur och -ägare 29
Bolagsstyrningsstruktur 30
Styrelse 31
Ledningen 34
Riskhantering 36
Regelefterlevnad och styrning 38
Intern kontroll 39

**Finansiell information** 42
Koncernredovisning 43
Moderbolagets finansiella rapporter 82
Förslag till vinstdisposition 95
Undertecknande 96
Revisionsberättelse 97
Alternativa nyckeltal 100
Heimstaden AB Fristående
Finansiellt Nyckeltal 102
Kvartalsmässig finansiell information 105

**Hållbarhetsredovisning** 112
Om Hållbarhetsredovisningen 113
Redovisningsprinciper 114
Färdplan för klimatet 117
Scenarioanalys 120
EU-taxonomi 121
Miljöledningssystem 124
Intressentdialog 125
GRI Index 128
TCFD Index 131
Specifika upplysningar 132
Ekonomiskt resultat 133
Anti-korruption 135
Skatt 137
Energi 139
Vatten 143
Utsläpp av växthusgaser 145
Avfall 147
Anställningar 149
Hälsa och säkerhet i arbetet 152
Mänskliga rättigheter 154
Lokalsamhället 158


- Avser reviderade avsnitt. Sidorna 1–2, 6, 23–26 och 41–96 utgör Heimstadens förvaltningsberättelse och finansiella rapporter och har granskats av bolagets revisorer.

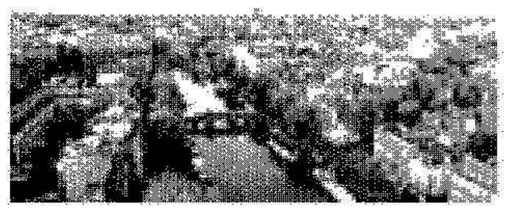
Den lagstadgade hållbarhetsrapporten har godkänts för publicering av styrelsen i enlighet med kapitel 6, § 11 i den svenska årsredovisningslagen. Index för vår lagstadgade hållbarhetsredovisning finns på sidan 112.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625F030A099B3D7336B3E4444

**Förvaltningsberättelse och finansiella rapporter**
Heimstaden AB är ett publikt aktiebolagmed organisationsnummer 556670-0455 och bolaget har säte i Malmö.

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

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



Omslagsfoto:
Flygfoto över Amsterdam

# En långsiktig plattform med *Friendly Homes*

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

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

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



### Care

Vi visar omtanke om och respekt för våra medarbetare, kunder, samarbetspartners och samhället. Vi tar fram hållbara lösningar för människor och fastigheter.

### Dare

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

### Share

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152C625F0304AD9E83D7338E38...444

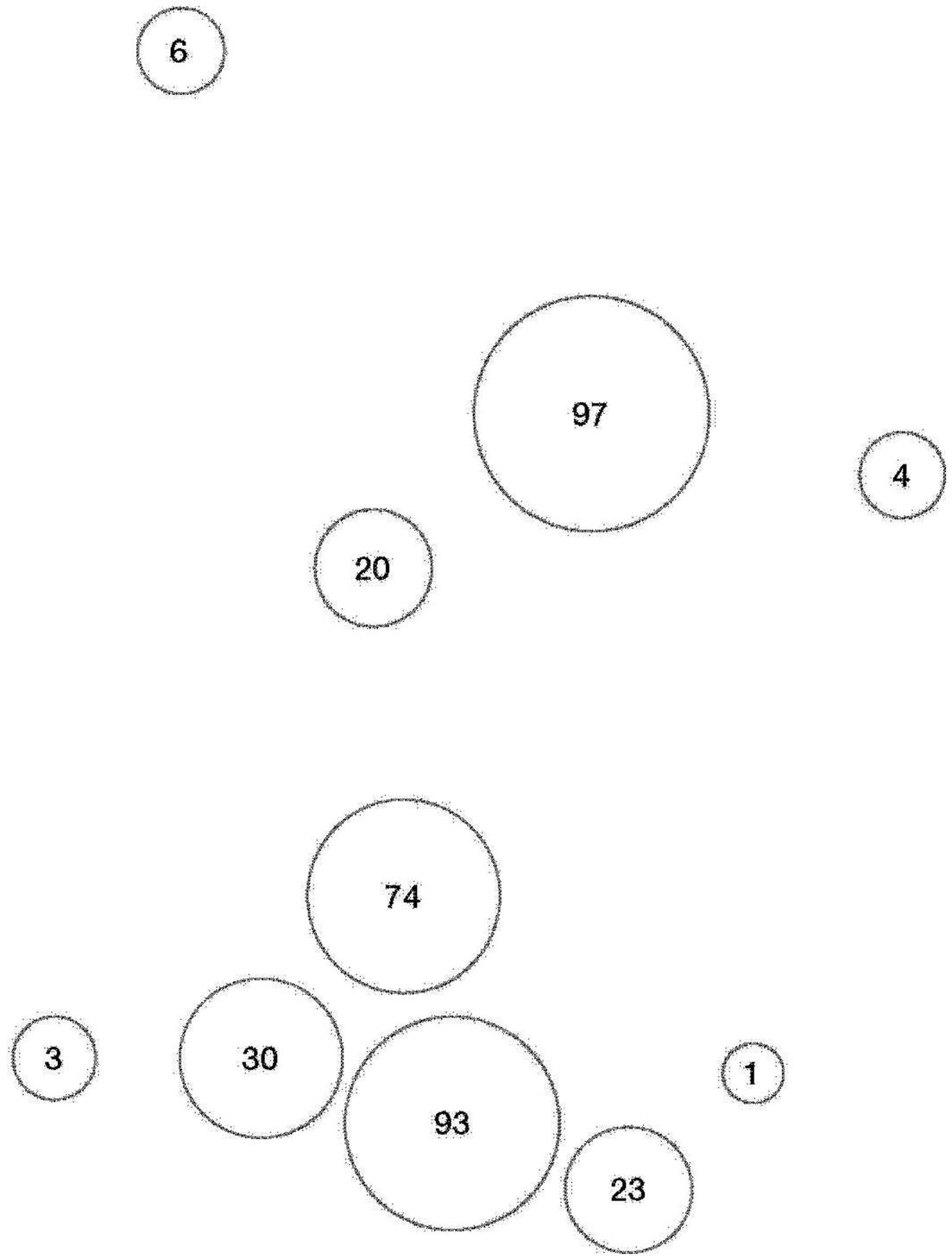
# Förvaltningsfastigheter

**160 003**
bostäder

**93%**
bostadsyta

**58%**
hyresintäkter från reglerade marknader

**11 miljoner**
total yta, kvm




Verkligt värde
**351**
miljarder SEK

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152625F030A8B983D73369381AA44

# Viktiga egenskaper



## Stabil ägarstruktur

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



## Attraktiv och stabil tillgångsklass

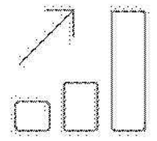
Bostadsfastigheter är världens största tillgångsklass och en mycket viktig del av världsekonomin. Eftersom bostäder är ett grundläggande mänskligt behov påverkas fastighetsbranschen sällan av konjunkturförändringar. Det är en bransch med låg risk som främjas av demografiska trender såsom singelhushåll,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





## Diversifierad portfölj på starka europeiska marknader

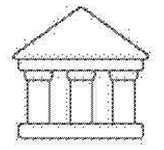
Heimstaden Bostads fastighetsportfölj är diversifierad på attraktiva europeiska marknader med växande ekonomier och gynnsamma demografier. Beståndet har en balanserad exponering mot reglerade och oreglerade hyror, vilket ger Heimstaden Bostad stabila och säkra kassaflöden samt en potentiell uppsida vid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



## Integrerad och beprövad operativ plattform

En helt integrerad och skalbar operativ plattform säkerställer en gemensam upplevelse för Heimstaden Bostads kunder och en snabb och kostnadseffektiv integration på nya marknader.





## Stabil finansiell ställning och en konservativ finanspolicy

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152262F0304A0968B0733683B4444

# Året i korthet

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

**52,4%**
ökning av hyresintäkter

**21 miljarder**
förvärv i SEK

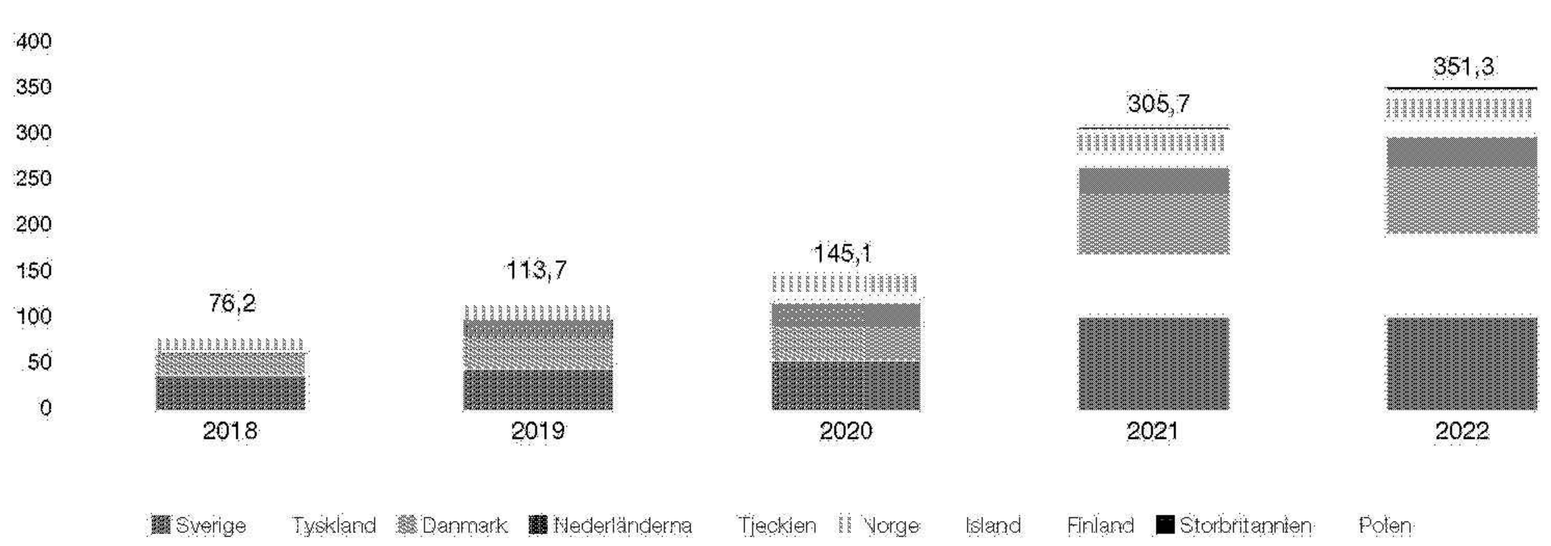
**53.6%**
nettobelåningsgrad (LTV)

**2,5x**
räntetäckningsgrad

**Nyckeltal**
miljoner SEK

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 13 204 | 9 027 | 6 600 | 4 863 | 3 393 |
| Driftsöverskott | 8 497 | 5 575 | 3 867 | 2 725 | 1 810 |
| Resultat före förvaltningsfastigheter och justeringar av verkligt värde | 8 185 | 3 152 | 3 749 | 2 729 | 1 692 |
| Totalresultat | -5 809 | 22 643 | 3 880 | 6 433 | 2 949 |
| | | | | | |
| Nettobelåningsgrad, % | 53,6 | 51,0 | 44,4 | 45,1 | 53,7 |
| Räntetäckningsgrad, gånger | 2,5 | 3,2 | 2,8 | 2,4 | 2,2 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 98,4 | 97,8 | 97,5 | 98,8 | 98,6 |

**Verkligt värde**
miljarder SEK




This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Dokument-ID:
E152625F030A0993D7336838...44

| | Kv1 | Kv2 | Kv3 | Kv4 |
|---|---|---|---|---|
| Verkligt värde, SEK | 316 miljarder | 336 miljarder | 337 miljarder | 351 miljarder |
| Bostäder | 148 764 | 153 205 | 154 145 | 160 003 |
| Reell ekonomisk uthyrningsgrad | 98,5% | 98,5% | 98,4% | 98,4% |
| Nettobelåningsgrad (LTV) | 44,5% | 46,5% | 48,9% | 53,6% |

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

Heimstaden Bostad emitterade obligationer för 1,2 miljarder EUR och återbetalade brygglånet för förvärvet av Akelius.

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

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

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

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

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

Heimstaden AB etablerade ett joint venture tillsammans med det danska byggföretaget Stadt AS för att bygga 3 000 lägenheter i Århusområdet som ska stå klara 2024/2025.

Heimstaden Bostad genomförde ett framgångsrikt hybridåterköp på 868 miljoner EUR finansierat med nytt eget kapital från aktieägarna.

Förlängde förvaltningsavtalet med Heimstaden Bostad fram till 2047 och sålde landsförvaltningsorganisationen till Heimstaden Bostad AB.

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

Tillkännagav att Helge Krogsbøl efterträder Patrik Hall som VD från och med den 1 januari 2023.

Offentliggjorde kundbetyg för 2022.

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Dokument-ID:
E152C625F030A0B9B3D7336B3A444

# Motståndskraft i en utmanande marknad

Skenande energipriser, stigande inflation och räntor samt en utmanande geopolitisk omgivning satte tonen för förra året. Tack vare vår långsiktiga strategi att investera i prisvärda bostäder på europeiska marknader med starka fundament, har vi en diversifierad och motståndskraftig fastighetsportfölj. Med en hög beläggning på 96,6% och en jämförbar hyrestillväxt på 5,4%, levererade vi ett starkt operativt resultat 2022.

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

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

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

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

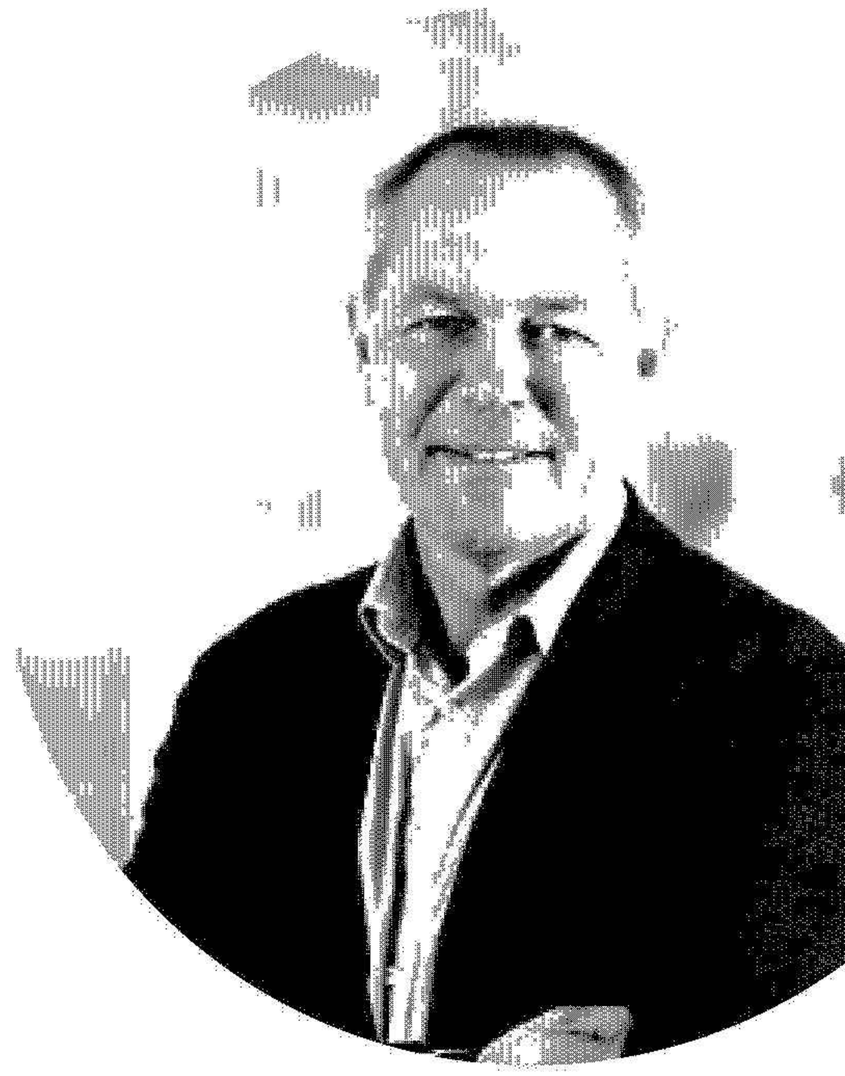
**Ökade hållbarhetsåtgärder**
Vi har ökat takten och omfattningen av våra insatser för att begränsa klimatförändringarna och minska utsläppen. Genom att proaktivt engagera våra hyresgäster för att få en effektiv energianvändning i sina hem, och genom att finjustera prestandan i undercentraler och tekniska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

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

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

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

Helge Krogsbøl
VD Heimstaden



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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E5220625-F0904AD9E83D7336838...444



# Stöd till ukrainska flyktingar

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

Mer information om programmen



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152262F5030A09C83D7336838A444

Strategi och målsättningar

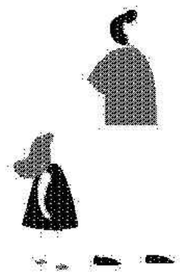
# Strävan efter omtänksamma boenden fortsätter

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

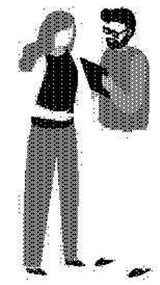
Vi jobbar oavbrutet med att förbättra vår branschledande långsiktiga operativa plattform med effektiv och innovativ förvaltning som bygger på våra fyra strategiska hörnstenar: Customer Centred, Friendly Workplace, Sustainable Mindset och Financial Strength.

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

Besök vår webbplats för att läsa mer om vår strategi





## Våra huvudmål-sättningar

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

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152262F030A8B9B3D7336B3B1A444

Customer Centered

# Vikten av kundrelation

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



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

**Tillbaka till personliga möten**
En förutsättning för personlig kontakt är möjligheten att interagera med kunder i olika sammanhang. Vi har därför anordnat ett flertal fysiska evenemang. Bland aktiviteterna fanns allt från tävlingar till trädgårdsdagar, barndagar, välkomstutskick till nya hyresgäster och konsumentenbjudanden som gör det fördelaktigt att vara kund hos oss. I Tjeckien anordnade vi evenemang till stöd för ukrainska flyktingar och vi kommer även fortsättningsvis stötta olika behjärtansvärda ändamål, bland annat härbärgen och SOS Barnbyar genom programmet A Home for A Home.

**Vikten av bra innehåll**
Våra webbplatser, blogginlägg, digitala nyhetsbrev, sociala medier och magasin utgör tillsammans de viktigaste informationskällorna för våra kunder. Under 2022 fokuserade vi på att sprida information som uppmuntrar till beteenden som sparar energi och vatten, ökar återvinningen och minskar matsvinnet. Vi utökade också det redaktionella materialet för att försöka skapa dialog och inspirera.

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

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

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

## HeimMade är bäst!

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

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





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152C625F0304AD9983D7336838...444

## Ökat kundfokus i uthyrningsbranschen

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

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

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

### Serviceindex

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| Island | 76,6% | 75,9% | - |
| Sverige | 78,3% | 78,4% | 78,4% |
| Finland | 71,3% | - | - |
| Norge | 75,7% | 74,7% | 74,5% |
| Danmark | 68,2% | 74,6% | 74,4% |
| Tjeckien | 70,8% | 68,8% | 67,2% |
| Nederländerna | 63,1% | 58,6% | 55,8% |
| Tyskland | 63,1% | 66,2% | - |
| Genomsnitt för koncernen | 73,7% | 73% | 73,1% |

### Profilindex

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| Island | 88% | 85,5% | - |
| Sverige | 79,6% | 80,1% | 79,3% |
| Finland | 69,4% | - | - |
| Norge | 77% | 77,5% | 77,2% |
| Danmark | 60,4% | 67,6% | 67,1% |
| Tjeckien | 70,1% | 65,1% | 60,3% |
| Nederländerna | 58,5% | 59,5% | 52% |
| Tyskland | 59,9% | 71,3% | - |
| Genomsnitt för koncernen | 73,3% | 72,9% | 72,8% |

### Rekommendera Heimstaden till andra

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| Island | 91,9% | 93,4% | - |
| Sverige | 87,2% | 85,7% | 85,3% |
| Finland | 81,1% | - | - |
| Norge | 79% | 83% | 78,4% |
| Danmark | 68% | 73,5% | 77% |
| Tjeckien | 73,6% | 67,8% | 66,2% |
| Nederländerna | 62,9% | 77,7% | - |
| Tyskland | 71,1% | 79,8% | - |
| Genomsnitt för koncernen | 80,2% | 79,8% | 79,9% |

### Hjälp när det behövs

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| Island | 87% | 81,3% | - |
| Sverige | 84,6% | 85,6% | 85,3% |
| Finland | 75,3% | - | - |
| Norge | 81,3% | 77,5% | 76,5% |
| Danmark | 69% | 75,3% | 74,3% |
| Tjeckien | 73,8% | 72,2% | 69,3% |
| Nederländerna | 65,2% | 64,4% | 59,4% |
| Tyskland | 63,4% | 71,1% | - |
| Genomsnitt för koncernen | 78,7% | 78,5% | 79% |

### Tar kunden på allvar

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| Island | 90,8% | 87,7% | - |
| Sverige | 84,4% | 84% | 84,8% |
| Finland | 68,7% | - | - |
| Norge | 83,6% | 83% | 84,4% |
| Danmark | 63,9% | 75,6% | 76,5% |
| Tjeckien | 79,6% | 77,1% | 74,9% |
| Nederländerna | 58% | 59% | 52,5% |
| Tyskland | 61,6% | 76,9% | - |
| Genomsnitt för koncernen | 78,3% | 78,6% | 79,8% |

### Kundnöjdhet

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| Island | 90,9% | 91,1% | - |
| Sverige | 87% | 85,2% | 84,6% |
| Finland | 88,9% | - | - |
| Norge | 80,1% | 79,5% | 80,1% |
| Danmark | 64,8% | 76,3% | 77,3% |
| Tjeckien | 76,6% | 73,4% | 70,9% |
| Nederländerna | 62,5% | 60% | 57% |
| Tyskland | 66,6% | 77,7% | - |
| Genomsnitt för koncernen | 79,9% | 78,2% | 79,2% |

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

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152C2570304A09E8D7336B3E4444

Friendly Workplace

# Vi fortsätter att förbättra vår arbetsplats

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




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

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

Användningen av koncernens digitala plattform Workday ökade under 2022, och vi lanserade flera globala HR-processer i vår operativa modell för att kunna strömlinjeforma arbetsmetoderna. Ett enhetligt arbetssätt harmoniserar processerna, minskar administrationen, ökar effektiviteten samt säkerställer kvalitet, datasäkerhet och regelefterlevnad.

### Integrering och konsolidering

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

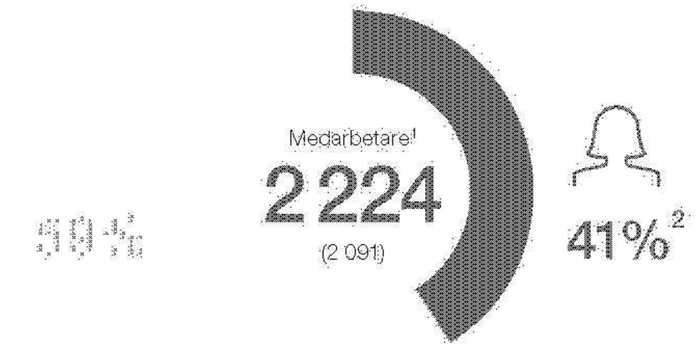
Övergripande förändringar leder ofta till osäkerhetskänslor, något som ytterligare förstärks av en omfattande politisk och ekonomisk turbulens. Istället för att dra ner på den löpande personalvården tycker vi att det i nuläget är extra viktigt att stärka den gemensamma kulturen och ledarskapet.

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

### Omfattande internutbildning

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

### Könsfördelning




[1] *Heltidsanställda (FTE) inklusive anställda i Heimstaden Bostad. Totalt antal medarbetare (headcounts) är 2 482 inklusive medarbetare i Heimstaden Bostad.*

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152262F5304A09C83D7336838A444

Efter lanseringen 2021 av vår digitala utbildningsplattform kunde vi under 2022 erbjuda fler utbildningstillfällen än någonsin tidigare. Samtidigt har vi minskat administrationen med hjälp av automatiska påminnelser för att upplysa om tillgängliga utbildningar och behovet av certifikatförnyelser i god tid innan de löper ut. Vi utökade vårt ledarprogram för nya chefer, New@Leading, till nya marknader samtidigt som vi vidareutvecklade vårt program för landschefer, Leading@Heimstaden.

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

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

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

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Dokument-ID:
E1220625F0304A0968B3D7338638A444

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

### Total temperatur

Resultat 2022:

**7,9**[2]

Mål 2023: 8,5
Index: 7,5

### Mångfald och lika möjligheter

Resultat 2022:

**9,1**

Mål 2023: 10
Inget index

### Ledarskap

Resultat 2022:

**8,2**

Mål 2023: 8,5
Index: 7,9

### Möjligheter att växa

Resultat 2022:

**7,6**

Mål 2023: 8,5
Index: 7,2

### Trivsel på arbetsplatsen

Arbetssituation

Resultat 2022:

**7,5**

Mål 2023: 8,5
Index: 6,8

Arbetsglädje

Resultat 2022:

**7,7**

Mål 2023: 8,5
Index: 7,1

### Hälsa och säkerhet

Arbetsplatsolyckor

Resultat 2022:

**85**[3]

Mål 2023: Arbetsplatsolyckor 0

Sjukfrånvaro

Resultat 2022:

**5,7%**

Mål 2023: Sjukfrånvaro < 5%

### Personalomsättning

Resultat 2022:

**15,7%**[4]

Mål 2023: < 15%

Mer information finns på sidan 152. Nyckeltalen ovan är hämtade från vårt verktyg för medarbetarengagemang, Winningtemp, från vårt HR-system Workday och från lokala lönesystem. Index är genomsnittet för alla bolag som använder Winningtemp. Där index saknas har frågeställningen skapats av Heimstaden och saknas i leverantörens standardenkät.

*[1] Mer detaljerad information finns i vår hållbarhetsredovisning på sidorna 112–173. Medarbetarundersökningen skickas ut månatligen, med uppehåll under juli månad. De områden som undersöks (ledarskap, arbetsglädje, meningsfullhet, självständighet, arbetssituation, delaktighet, personlig utveckling, gruppkänsla, åtgärden, säkerhet, likabehandling, feedback) mäts på en skala från 1–10, där 1 motsvarar lägst resultat och 10 högst.*

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

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

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

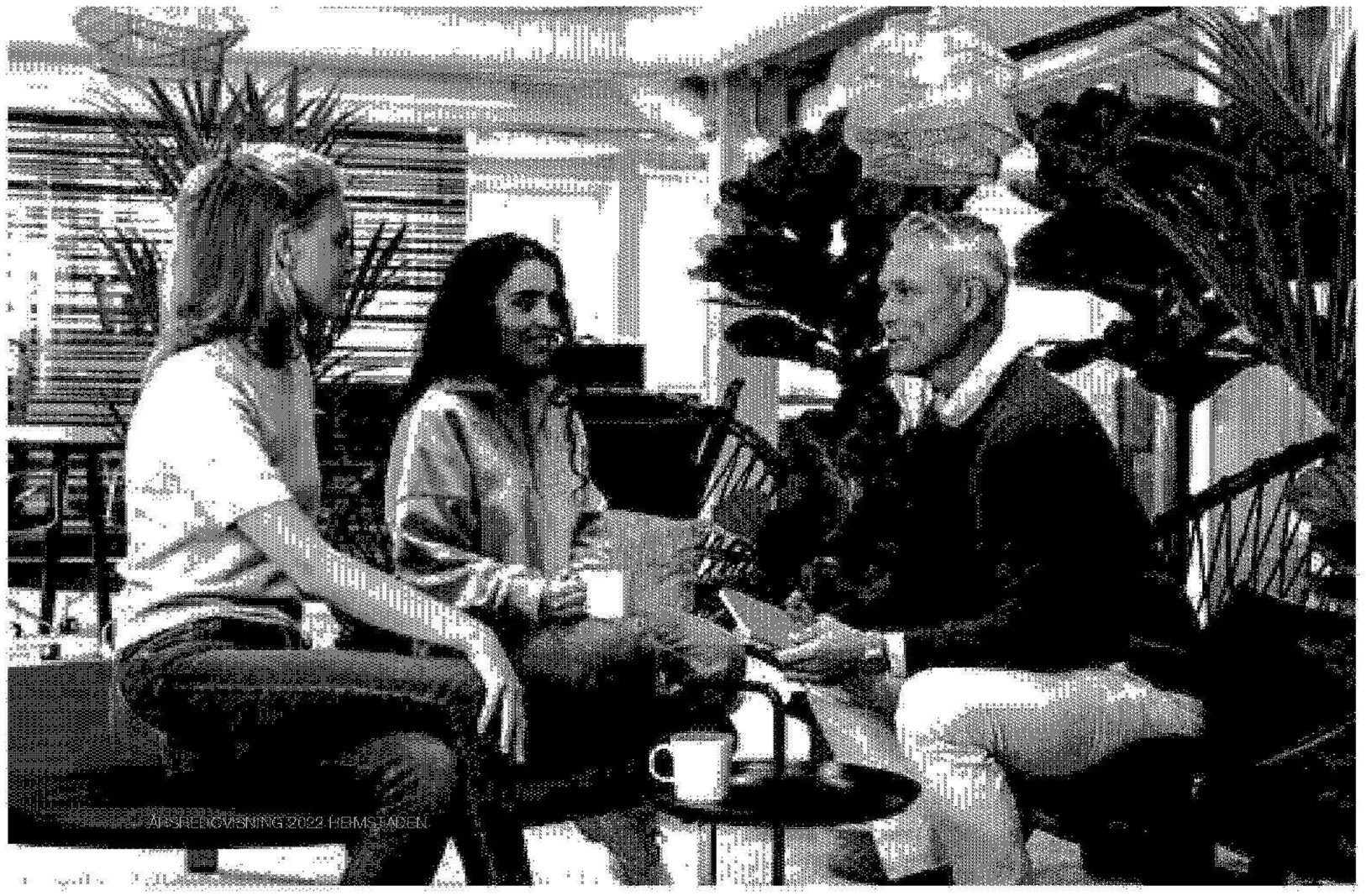


Document ID:
E152C625F030A0968B3D7386B3E4444
This file is sealed with a digital signature.
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.

Sustainable Mindset

# Målstyrt hållbarhetsarbete

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



HÅLLBARHETSREDOVISNING 2022 HEIMSTADEN

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

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

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

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

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

**Ett turbulent 2022 i energisektorn**
Vi har lokala team på plats med den tekniska kunskap som krävs för att förbättra energieffektiviteten i våra fastigheter. På grund av det svåra läget för Europas energiförsörjning under 2022 har våra team intensifierat arbetet med att minska energianvändningen i våra fastigheter. Genom att finjustera

## Energibesparingar – höjdpunkter under 2022

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Dokument-ID:
E152C625F030A09E83D7336638...444

centralvärmesystem och andra tekniska lösningar, installera energisnåla lampor och smarta intelligenta styrsystem samt förbättra värmeisoleringen, lyckades vi under 2022 minska den normalårskorrigerade energianvändningen med 11% jämfört med 2021.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Full koll på bestämmelserna

Under 2022 förberedde vi oss för att rapportera i enlighet med EU:s taxonomin som presenteras på sidan 121 i denna årsredovisning. Vi fortsätter att bevaka utvecklingen av kommande delegerade akter i taxonomin. Och vi kommer att fortsätta arbetet med att minska vår klimatpåverkan och anpassa verksamheten efter klimatförändringar även framöver.

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

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

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

## Snabb hjälp till ukrainska flyktingar

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

## Neighbourhood Hero 2022

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



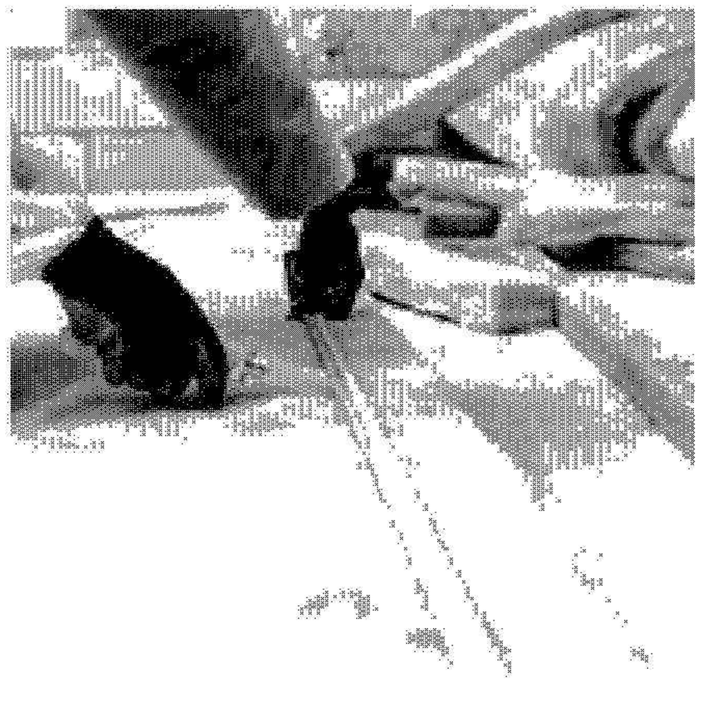
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152262F0304A099B3D7336B3B4444

# Hållbarhetsresultat 2022









## Heimstaden Tjeckien vann prestigefyllt pris för arbetet med sociala bostäder

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

## Kunskapsdelning med SOS Barnbyar

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

## Optimerad uppvärmning i Tyskland

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

## Värmeisolering i Tjeckien

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625F030A0998BD7336838A444

# Ett minnesvärt första år för A Home for a Home

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

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

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

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

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

## Höjdpunkter 2022

**55 000**
barn har fått stöd sedan start

**25**
länder

**27**
globala SOS-program

**15**
lokala gemensamma program





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152C625F0304AD9B83D7336838A44

Investerings- och transaktionsmarknaden

# Försiktighet i ett turbulent ekonomiskt klimat

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

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

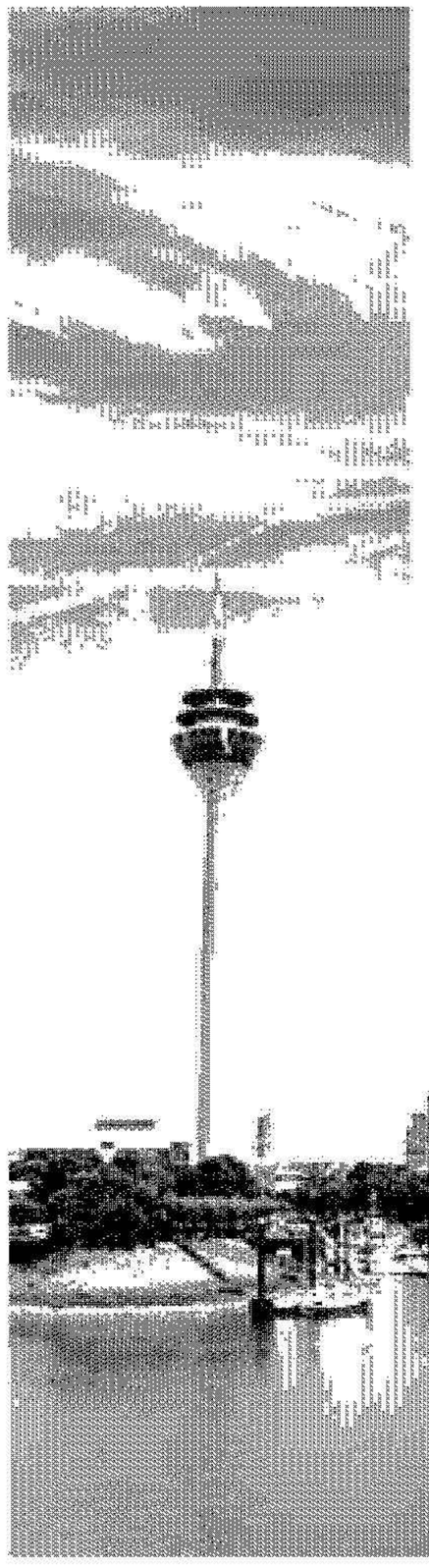
Bland de genomförda transaktionerna gjorde vi ett större förvärv från SATO i Finland, i linje med vår uttalade strategi om att uppnå stordriftsfördelar på våra nya marknader, vilket våra nyproduktionsprojekt i Storbritannien (Edinburgh) och Polen (Warszawa) också var ett bevis på.

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

**Slutförda förvärv under 2022**
miljarder kr




| | |
|---|---|
| Sverige | 2,1 |
| Tyskland | 11,6 |
| Danmark | 3,7 |
| Nederländerna | 0,2 |
| Norge | 0,1 |
| Finland | 2,0 |
| Storbritannien | 0,3 |
| Polen | 0,9 |



## Etablerade partnerskap under 2022

Under 2022 bildade Allianz Real Estate och Heimstaden Bostad två partnerskapsbolag bestående av delar av Heimstaden Bostads svenska bestånd respektive Allianz tyska bestånd. Allianz är en partner som delar våra ambitioner och vår mission: att tillhandahålla boenden på ett ansvarsfullt och hållbart sätt. Det tyska partnerskapet omfattar 38 fastigheter med totalt 3 135 lägenheter och tack vare detta har vi lagt till flera nya och strategiskt viktiga områden i vårt bestånd. När transaktionerna har slutförts kommer Allianz att vara vår tredje största institutionella partner med investeringar på mer än 15 miljarder SEK (cirka 1,4 miljarder EUR) hos oss.

Heimstaden AB etablerade ett partnerskap tillsammans med det danska byggföretaget Stadt AS för att bygga 3 000 lägenheter i Århusområdet som ska stå klara 2024/2025. Om allt fortlöper som planerat kommer vi under de närmaste åren ta initiativ till fler nybyggnationer genom Heimstaden AB på marknader med långsiktig bostadsbrist.





This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152C625F0304A09C83D7336838A444

avkastning måste vi ta hänsyn till våra hyresgästers ökade levnadskostnader.

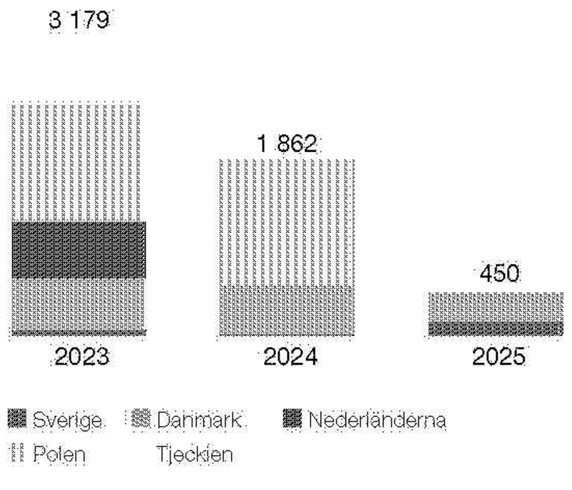
**Framåtblick – finansiell disciplin och försiktig optimism**
Underliggande faktorer för bostadsfastigheter förblir intakta trots de turbulenta marknadsförhållandena. Hyrestillväxten och balansen mellan utbud och efterfrågan är fortfarande god. Historiskt har perioder av ökad osäkerhet alltid gynnat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

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

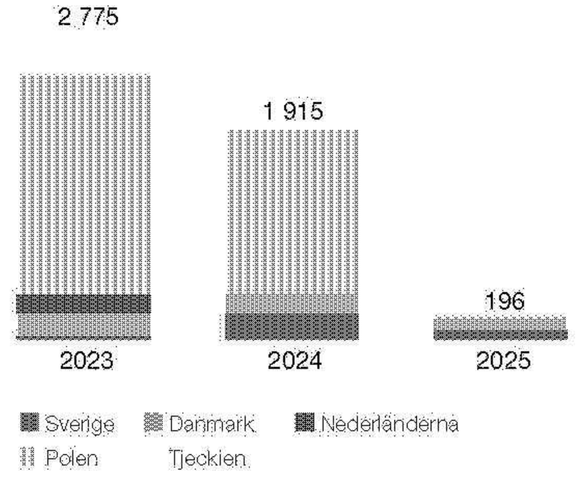
Vi förväntar oss att utbudet inom nyproduktion kommer att begränsas eftersom de ökade byggkostnaderna gör det svårt för utvecklare att uppnå acceptabla marginaler. Investeringar i nyproduktion har blivit svårare att göra kommersiellt gångbara, och i den nuvarande marknadsmiljön skulle de hyresnivåer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

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

**Undertecknade förvärvsavtal**[1]
miljoner SEK




**Undertecknade förvärvsavtal**
Lägenheter




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

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

Februari

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

April

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

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

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

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152262570304A099B3D7336B3E4444

Fastighets- och tillgångsförvaltning

# Starkt fokus på energibesparing

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

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

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

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

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

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

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152262570304A099B3D733B6336A444

# Förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna ökade från 306 miljarder SEK per den 31 december 2021 till 351 miljarder SEK per den 31 december 2022, huvudsakligen genom förvärv till ett värde av 21 miljarder SEK och valutakursvinster på 19 miljarder SEK. Beståndet omfattar 160 003 bostäder fördelat på tio marknader. Bostäder utgör 93,0% av det verkliga värdet och 58,4% av hyresintäkterna kom från bostäder på reglerade marknader.

Värderingen av fastighetsbeståndet görs av oberoende externa värderingsbolag.

Mer information finns i not 3.1 på sidan 58 i denna rapport.

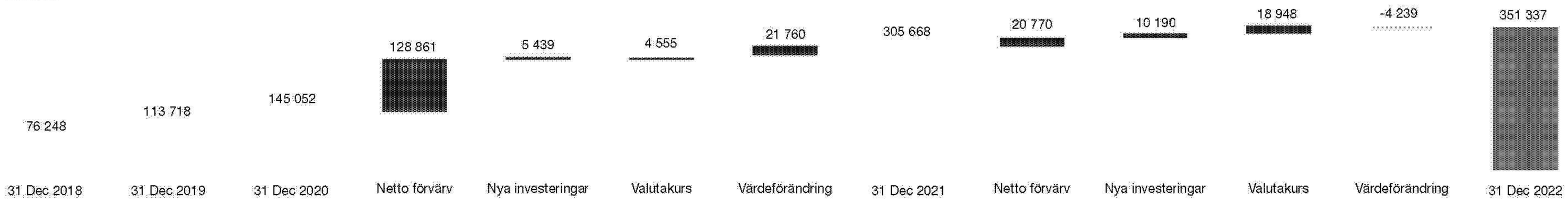
2022 blev ett oroligt år med stora förändringar i den makroekonomiska och geopolitiska miljön som i sin tur spillde över på bostadsmarknaden. De främsta orsakerna var den ryska invasionen av Ukraina och den höga inflationen, som ledde till historiska serier av räntehöjningar från centralbankerna. Den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

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

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

**Verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

miljarder kr






This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152262F030A099B3D7336B3E4444

# Översikt över beståndet

| Land | Verkligt värde, miljoner SEK | Bostäder | Verkligt värde/m², SEK | Bostadsyta, % | Hyresintäkter från reglerade marknader,[1] % |
|---|---|---|---|---|---|
| Sverige | 97 429 | 44 785 | 30 600 | 90,9 | 100,0 |
| Tyskland | 92 820 | 29 704 | 46 443 | 92,3 | 100,0 |
| Danmark | 73 960 | 19 815 | 38 257 | 94,9 | 15,5 |
| Nederländerna | 30 048 | 13 464 | 28 329 | 98,2 | 53,4 |
| Tjeckien | 23 443 | 42 593 | 9 050 | 96,0 | 27,9 |
| Norge | 20 338 | 4 453 | 91 566 | 84,7 | 0,0 |
| Island | 5 583 | 1 677 | 37 037 | 100,0 | 0,0 |
| Finland | 3 837 | 3 170 | 22 818 | 96,2 | 0,0 |
| Storbritannien | 2 854 | 60 | 75 651 | 88,3 | 0,0 |
| Polen | 1 026 | 282 | 40 844 | 89,3 | 0,0 |
| **Totalt** | **351 337** | **160 003** | **31 028** | **93,0** | **58,4** |

[1] *Bostäder*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625F0304A0983D73366381A444

Kapitalstruktur

# Finansieringsöversikt

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

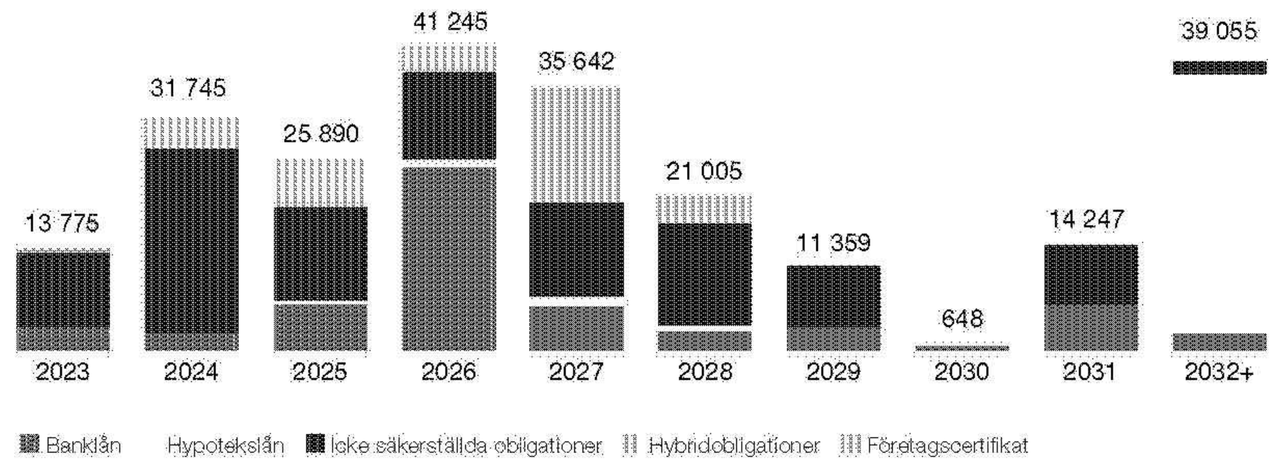
Heimstaden Bostad följer en konservativ finanspolicy som ligger i linje med kreditbetyget "investment grade" och som stödjer vår långsiktiga strategi och upprätthåller en väl diversifierad finansieringsstruktur med en stabil balansräkning och bra kredit värde.

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

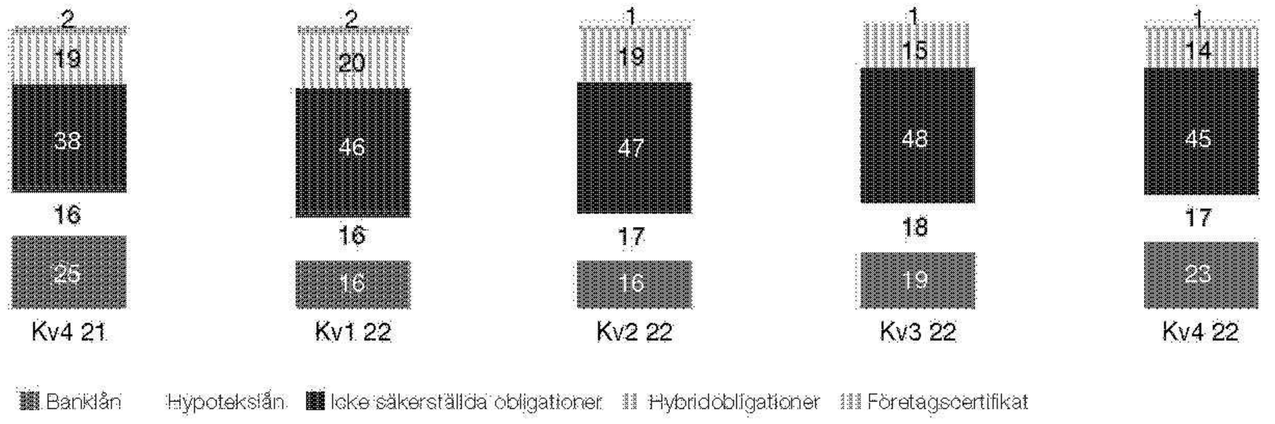
**Finansieringsstrategi**
Tack vare en förfalloprofil för lån med olika löptider och en balanserad mix av skuldinstrument, är vi väl positionerade för att möta de skärpta villkoren på finansmarknaden.

**Aktiviteter på kapitalmarknaden**
I slutet av perioden hade Heimstaden 12 439 miljoner SEK i icke säkerställda obligationer och 7 374 miljoner SEK i utestående hybridobligationer noterade på Nasdaq Stockholm och Euronext Dublin. Mer information om växel- och skuldemissioner efter balansdagen finns i not 6.3 på sidan 74. Mer information om Heimstadens skuldinstrument hittar du på vår webbplats.

**Förfalloprofil – lån**
miljarder SEK




**Fördelning av finansiering**
%

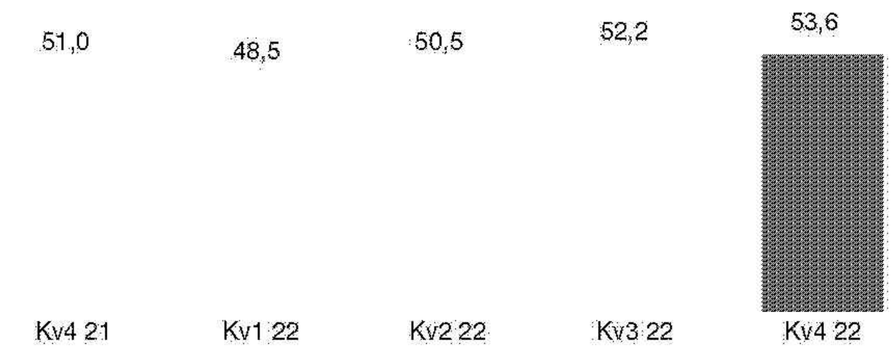




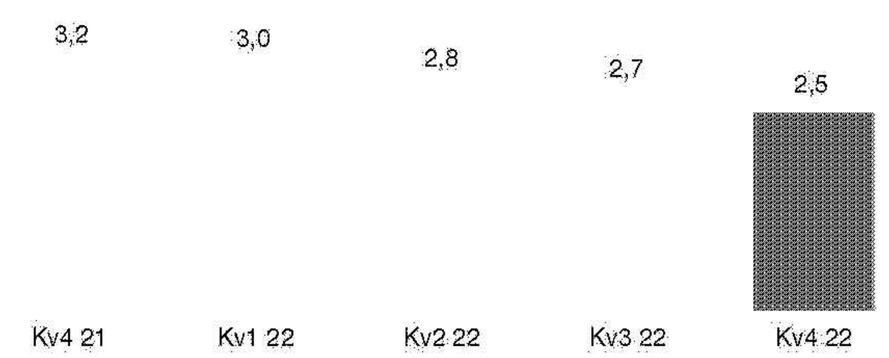

This title is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625703040099B3D733663B4444

# Kreditvärde

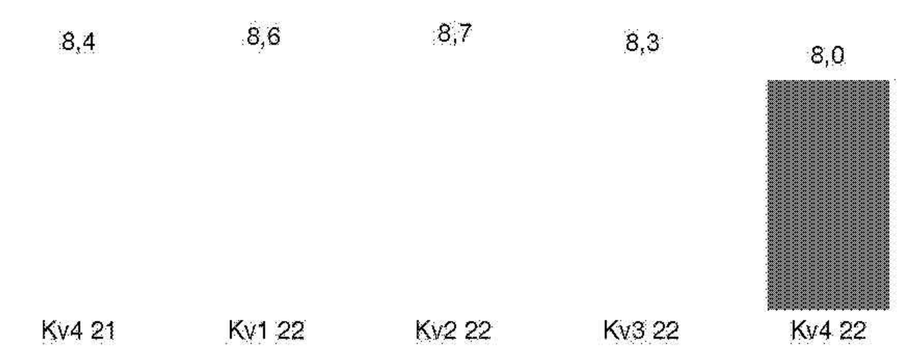
**Nettobelåningsgrad (LTV)**
%



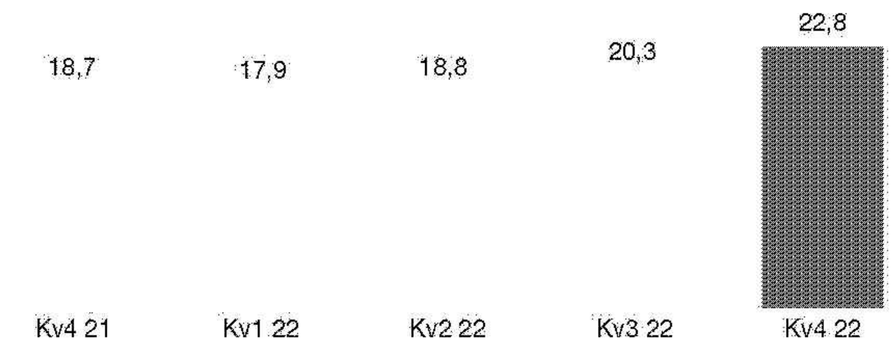

**ICR**
multipel



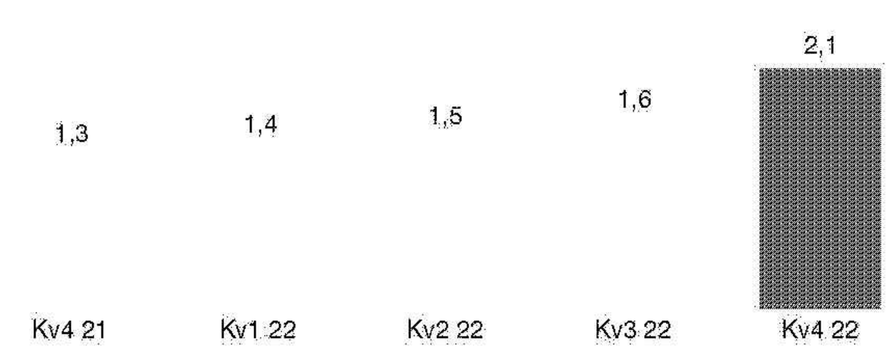

**Genomsnittlig löptid – lån**
år



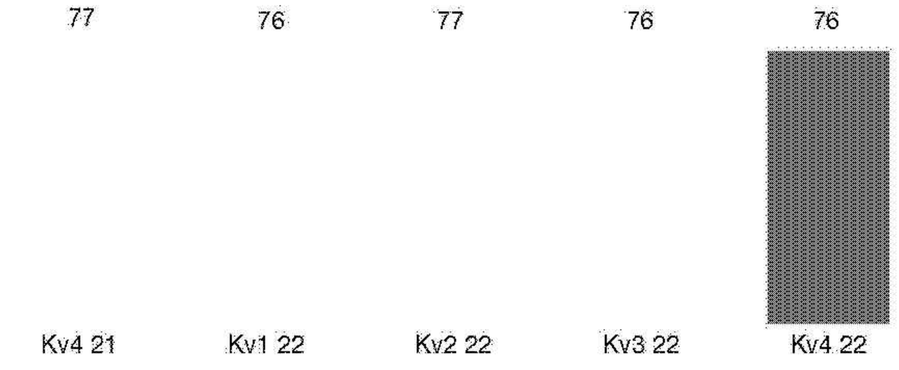

**Säkerställda lån (LTV)**
%




**Genomsnittlig ränta**
%




**Räntesäkring**
%






This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152262F030A099B3D7336B3E4444



# Ungdomslägenheter i Norge

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

Mer information om programmen





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152C625F030A9B93D7336B3B1A944



”Vi upprätthåller alltid högsta standard inom bolagsstyrning, riskhantering och regelefterlevnad för att värna om intressenternas långsiktigt förtroende.”

**Ivar Tollefsen**
Styrelseordförande

# Bolagsstyrningsrapport

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

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

**Regler och bestämmelser**
I egenskap av svenskt publikt aktiebolag med företags- och hybridobligationer noterade på Nasdaq Stockholm och preferensaktier noterade på Nasdaq First North Growth Market är bolaget underkastat ett flertal regler och bestämmelser. Ramverket för bolagsstyrning omfattar följande:

- aktiebolagslagen
- årsredovisningslagen
- bolagsordningen
- direktiv från årsstämman
- Nasdaqs regelverk för emittenter av räntebärande instrument
- Nasdaq First North Growth Market Rulebook
- bästa praxis för värdepappersmarknaden
- svensk kod för bolagsstyrning (koden)
- generella svenska och utländska lagar och förordningar i respektive land där Heimstaden bedriver verksamhet.

Bolaget är ett industriellt ägarbolag som äger Heimstaden Bostad och fungerar som förvaltare av Heimstaden Bostads fastighetsbestånd inom ramen för följande avtal:

- Aktieägaravtal
- Förvaltningsavtal
- Policyramverk

Utöver detta är bolaget direkt ägare till det isländska beståndet och utvalda fastighetsinvesteringar.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E522625F030A0968B3D7336838...

# Förenklad bolagsstruktur

**Fredensborg AS**
innehar stamaktier

**Preferensaktierna** är noterade på Nasdaq First North Growth Market under kortnamnet HEIM PREF

Heimstaden

Ägare

**Största institutionella ägare**
Alecta
Folksamgruppen
Ericsson Pensionsstiftelse
Pensionsmyndigheten

Direkta fastighetsinvesteringar

Förvaltningsavtal

Heimstaden BOSTAD

**Fastighetsbolag**

**Institutionell partner**
Allianz[1]

Heimstaden är ett industriellt ägarbolag som äger Heimstaden Bostad tillsammans med andra institutionella ägare som delar Heimstadens syn på långsiktiga och hållbara investeringar.

[1] *Via partnerskapsbolag äger Heimstaden Bostad och Allianz gemensamt delar av det svenska och tyska beståndet. Konsoliderade som koncernbolag.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625D304A0993D7336636A944

**Aktiestruktur och -ägare**
Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet uppgå till minst 60 000 000 SEK och som högst 240 000 000 SEK. Per den 31 december 2022 uppgick aktiekapitalet till 95 316 875 SEK fördelat på 190 633 750 aktier (132 040 000 stamaktier och 58 593 750 preferensaktier) med ett kvotvärde på 50 öre per aktie. Stamaktierna berättigar ägaren till tio röster per aktie medan preferensaktierna ger en röst per aktie vid bolagsstämman.

Bolagets preferensaktier är noterade på Nasdaq First North Growth Market under kortnamnet HEIM PREF. Alla stamaktier i bolaget ägs av majoritetsägaren Fredensborg AS, som i sin tur ägs av Ivar och Ninja Tollefsen med cirka 94% av aktierna och 97% av rösterna. Ivar och Ninja Tollefsen kontrollerar därmed cirka 71% av aktiekapitalet och 96% av rösterna i bolaget.

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

**Nyemissioner 2022**
Bolaget har inte emitterat några aktier under 2022.

| Nyckeldata | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Data per aktie** | | | | | |
| Vinst per stamaktie, SEK | 22 | 125 | 109 | 322 | 139 |
| Eget kapital fördelat per stamaktie, SEK | 256 | 242 | 1 614 | 1 508 | 1 182 |
| Eget kapital fördelat per preferensaktie, SEK | 38 | 38 | 380 | 380 | 380 |
| Pris per preferensaktie (på bokslutsdagen), SEK | 20,0 | 33,3 | 357 | 381 | 329 |
| Utdelning per preferensaktie (under perioden), SEK/aktie | 2 | 2 | 20 | 20 | 20 |
| Utdelning på preferensaktier (under perioden), miljoner SEK | 117 | 82 | 47 | 47 | 47 |
| Direktavkastning per preferensaktie (på bokslutsdagen), % | 10,00 | 6,01 | 5,60 | 5,25 | 6,08 |
| **Utestående aktier** | | | | | |
| Antal utestående stamaktier vid periodens slut | 132 040 000 | 132 040 000 | 13 204 000 | 13 204 000 | 13 204 000 |
| Antal utestående preferensaktier vid periodens slut | 58 593 750 | 58 593 750 | 2 343 750 | 2 343 750 | 2 343 750 |
| Genomsnittligt antal utestående stamaktier | 132 040 000 | 95 575 255 | 13 204 000 | 13 204 000 | 13 204 000 |
| Genomsnittligt antal utestående preferensaktier | 58 593 750 | 36 228 596 | 2 343 750 | 2 343 750 | 2 343 750 |

| | Stamaktier, st | Preferensaktier, st | Innehav, % | Röster, % |
|---|---|---|---|---|
| Fredensborg AS | 132 040 000 | 1 620 000 | 70,1 | 95,9 |
| Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension | 0 | 3 765 806 | 2,0 | 0,3 |
| Nordea Livförsäkring Sverige AB | 0 | 2 479 457 | 1,3 | 0,2 |
| Familjen Kamprads Stiftelse | 0 | 2 400 000 | 1,3 | 0,2 |
| Futur Pension | 0 | 1 762 500 | 0,9 | 0,1 |
| Övriga aktieägare | 0 | 46 565 987 | 24,4 | 3,4 |
| Totalt | 132 040 000 | 58 593 750 | 100,0 | 100,0 |

**Årsstämman**
Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Vid årsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt i viktiga frågor, inklusive godkännande av resultat- och balansräkningar, vinstdisposition, ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD, val av styrelseledamöter och revisorer samt arvoden till styrelseledamöter och revisorer. Årsstämman ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets slutdatum. Utöver årsstämman kan även extra bolagsstämmor utlysas.

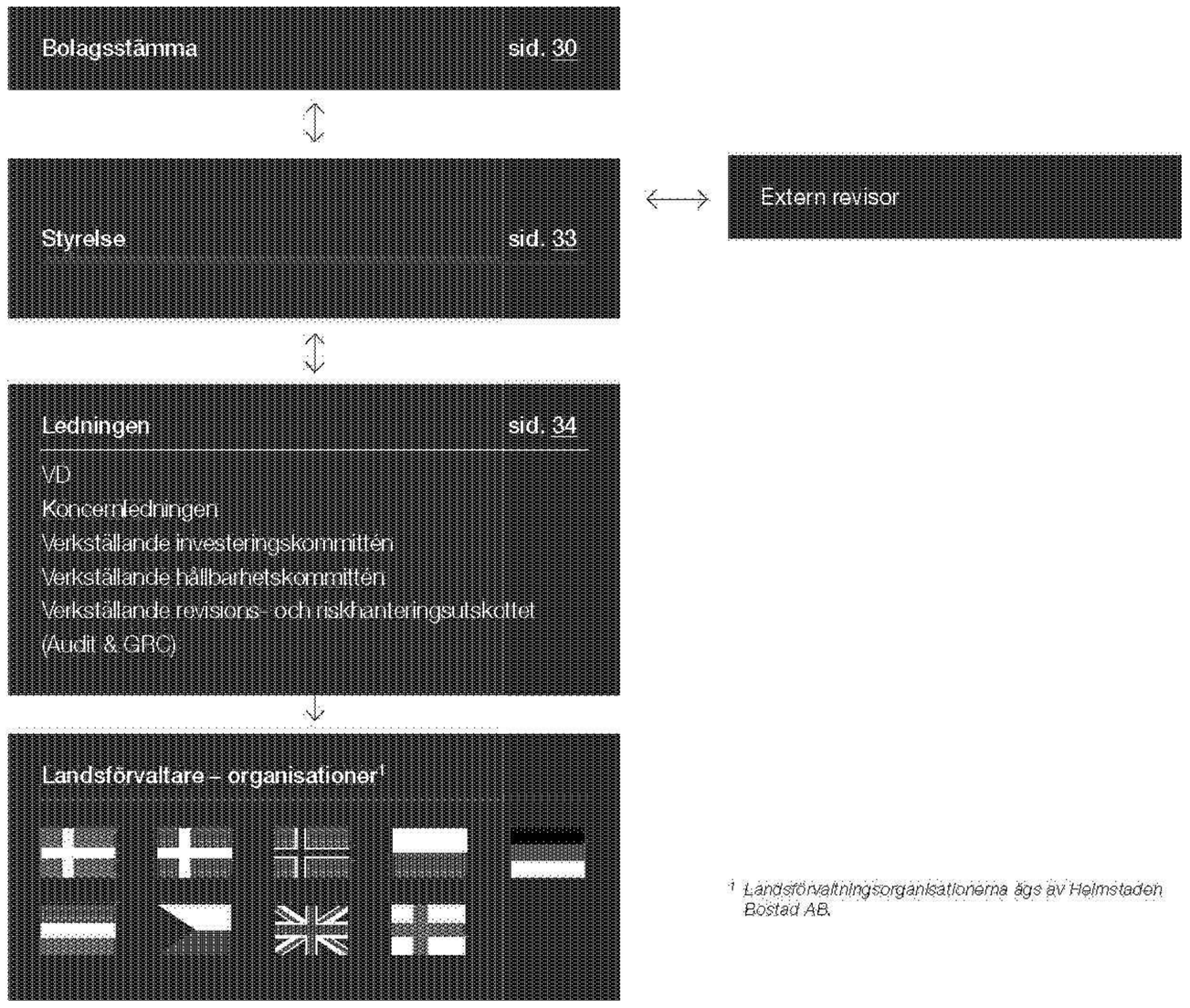
Enligt bolagsordningen ska kallelse till bolagsstämman ske genom införande av annons i Post- och Inrikes Tidningar samt genom publicering av kallelsen på bolagets webbplats. Bolaget ska även införa en annons i Svenska Dagbladet om att kallelse till stämman har skett. Aktieägare som vill närvara vid bolagsstämman måste kunna styrka sitt aktieinnehav genom aktuell utskrift eller annan återgivning av hela aktieboken minst sex arbetsdagar före bolagsstämman samt anmäla sin avsikt att närvara till bolaget senast på det sista anmälningsdatum som anges i kallelsen. Alla motioner och ärenden till bolagsstämman måste lämnas in till styrelsen i skriftlig form. Motioner och ärenden som ska behandlas vid årsstämman måste ha inkommit till styrelsen senast en vecka före det datum då kallelsen tidigast kan skickas ut enligt aktiebolagslagen, alternativt efter detta datum, förutsatt att det finns tillräckligt med tid för att ärendet ska kunna inkluderas i kallelsen. Kallelser, kommunikéer, protokoll och annat material som har koppling till bolagsstämman finns tillgängligt på bolagets webbplats: https://corporate.heimstaden.com/.

**Årsstämman 2022**
Årsstämman 2022 ägde rum i bolagets lokaler på Östra Promenaden 7A, 211 28 Malmö den 8 april 2022. Vid stämman närvarade 100% av stamaktiernas ägare och 3,29% av preferensaktiernas ägare, vilket motsvarade 70,28% av det totala aktiekapitalet och 95,89% av det totala antalet röster.

Årsstämman för 2022 fattade bland annat beslut om följande:
- att godkänna resultat- och balansräkningen för räkenskapsåret 2022
- att bolagets vinst ska disponeras i enlighet med förslaget – det vill säga utdelning på B-preferensaktier, ingen utdelning på stamaktier och att resterande vinst överförs till ny räkning
- att bevilja styrelsen och VD ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021
- omval av styrelseledamöterna Ivar Tollefsen, John Giverholt, Vibeke Krag och Fredrik Reinfeldt.
- omval av EY och Jonas Svensson på EY som revisorer
- att styrelsearvode ska betalas ut till styrelseledamöterna Fredrik Reinfeldt och Vibeke Krag och att inget styrelsearvode ska betalas ut till övriga styrelseledamöter
- att betala ut revisorernas arvode utifrån inkommen godkänd faktura
- att ändra bolagsordningen
- att ge styrelsen befogenhet att emittera preferensaktier.

# Bolagsstyrningsstruktur

Heimstadens affärsverksamhet styrs, kontrolleras och följs upp i enlighet med de instruktioner som styrelsen fastställt.




[1] *Landsförvaltningsorganisationerna ägs av Heimstaden Bostad AB.*



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152C625F030A0998D7336636A444

**Valberedning**
Eftersom samtliga stamaktier i bolaget ägs av bolagets största aktieägare, Fredensborg AS, har Heimstadens aktieägare inte inrättat någon valberedning.

**Styrelse**
Styrelsen är bolagets näst högsta beslutande organ efter bolagsstämman. Styrelsens arbetsordning reglerar arbetsfördelningen inom styrelsen.

Styrelsen består för närvarande av fyra ledamöter som utses av bolagsstämman för perioden fram till nästa årsstämma. Det finns inga suppleanter i styrelsen. Styrelsen uppfyller kodens krav angående styrelseledamöternas oberoende, både i förhållande till bolaget och dess största aktieägare. Den nuvarande könsfördelningen är 25% kvinnor och 75% män.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att Heimstadens verksamhet drivs i företagets och aktieägarnas bästa intresse. I enlighet med den svenska aktiebolagslagen har styrelsen det övergripande ansvaret för bolagets organisation och ledning samt för att säkerställa en tillfredsställande kontroll av bokföringen, medelsförvaltningen och de finansiella förhållandena i allmänhet samt för att övervaka det långsiktiga hållbara värdeskapandet och bolagets påverkan på ekonomin, miljön och människorna. Styrelsen fattar beslut som rör bolagets övergripande strategi och policyer samt i andra frågor av stor vikt.

Bland styrelsens övriga arbetsuppgifter och ansvarsområden finns följande:

- att fortlöpande följa upp och utvärdera bolagets finansiella ställning och affärsutveckling
- att fortlöpande utvärdera ledningens arbete, inklusive VD:s insatser
- att säkerställa att det finns en tillfredsställande kontroll av efterlevnad av gällande lagstiftning och bestämmelser samt löpande utvärdering av systemen för intern kontroll och riskhantering
- att säkerställa att den externa kommunikationen kännetecknas av transparens, samt att den är korrekt, tillförlitlig och relevant.

Under 2022 höll styrelsen 17 möten. Styrelsearbetet följer den arbetsordning som styrelsen antagits av styrelsen. Arbetsordningen utgör ramverket för styrelsens arbete och reglerar både styrelsens och ledningens arbetsuppgifter, inklusive VD:s ansvarsområden, samt hur arbetsuppgifterna fördelas mellan styrelsen och VD. Varje år görs en översyn av arbetsordningen för att kontrollera att den är relevant och giltig.

Styrelsen utvärderar också ledningens arbete, inklusive VD:s insatser, utan att de berörda personerna behöver vara närvarande, och godkänner även vilka uppdrag som VD får utföra utanför bolaget.

Ordföranden leder styrelsens arbete och har regelbunden kontakt med VD i syfte att följa bolagets löpande verksamhet och utveckling.

Ordföranden samråder med VD kring strategiska frågor och förmedlar aktieägarnas åsikter till styrelsen.

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

**Ersättning till styrelseledamöter och ledningsgrupp**
Årsstämman fastställer arvodet till styrelsen och bestämmer hur arvodet ska fördelas mellan styrelseledamöterna. De

## Utdrag ur styrelsens arbete under 2022[1]

### Första kvartalet
- Godkännande av årsredovisningen för 2021
- Översyn av balansräkning och kapitalstruktur
- Godkännande av årlig hållbarhets- och bolagsstyrningsrapport 2021
- Möte med externa revisorer
- Marknadsuppdatering och översyn av finansiering och verksamhet
- Kallelse till årsstämma
- Konstituerande möte med ny styrelse

### Andra kvartalet
- Godkännande av delårsrapporten, kvartal 1
- Godkännande av nytt långsiktigt avtalsramverk med Heimstaden Bostad AB
- Godkänner försäljning av operativ plattform till Heimstaden Bostad AB
- Marknadsuppdatering och översyn av finansiering och verksamhet

### Tredje kvartalet
- Godkännande av halvårsrapporten
- Granskning av revisionsplanen, marknadsuppdatering, kapitalförvaltningsstrategi och målsättning
- Val av vice VD
- Marknadsuppdatering och översyn av finansiering och verksamhet
- Översyn av företagsstrategi

### Fjärde kvartalet
- Godkännande av delårsrapporten, kvartal 3
- Marknadsuppdatering och översyn av finansiering och verksamhet
- Godkännande av budgeten för 2023

[1] *Utöver det ovanstående fattade styrelsen även beslut om ett flertal finansiella transaktioner.*



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Dokument-ID:
E152C6F030A0B9B3D73368381A44

oberoende styrelseledamöterna uppbär följande ersättningar: Vibeke Krag får 400 000 SEK medan Fredrik Reinfeldt får 300 000 SEK.

### Sammansättning och mångfald

För att Heimstaden ska kunna uppnå de strategiska målen på ett ansvarsfullt och framgångsrikt sätt ska styrelsen bestå av en väl avvägd blandning av olika människor med erforderlig kompetens, expertis, bakgrund, kön, ålder och oberoende i förhållande till bolaget och de största aktieägarna. Heimstaden arbetar för att uppnå en balanserad mångfald. Under 2022 bestod styrelsen av 25% kvinnor och 75% män. Under året valdes Vibeke Krag och Fredrik Reinfeldt till nya styrelseledamöter.

Styrelsen har även lagt större fokus på mångfaldsfrågor genom att implementera två policydokument – "Lika rättigheter och möjligheter" och "Diskriminering och kränkande behandling" – där man inskärper att mångfald är en tillgång för koncernen.

### Styrelsens oberoende

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

### Avvikelser från koden

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

Bolaget avvek från den regel som beskrivs i avsnitt 1.1 i koden, eftersom protokollet från årsstämman 2021 inte justerats av aktieägarna eller någon representant för aktieägarna utöver styrelseledamöter eller anställda i bolaget. Skälet till avvikelsen är att det på grund av covid-19 inte fanns någon aktieägare närvarande vid årsstämman som kunde justera protokollet i enlighet med koden.

Bolaget avvek också från den regel som beskrivs i avsnitt 1.4 i koden, eftersom bolaget inte hade offentliggjort datumet för årsstämman vid tidpunkten för offentliggörandet av bolagets rapport för tredje kvartalet. Anledningen var bolaget vid tidpunkten för offentliggörandet inte hunnit fatta beslut om att tillämpa koden.

Bolaget avviker från reglerna som föreskrivs i andra stycket i avsnitten 1.2, 1.3, 2.1–2.7, 4.6 och 8.1 i koden, eftersom ingen valberedning har inrättats. Fredensborg AS innehar 96% av rösterna i bolaget och har i praktiken rätt att utse samtliga styrelseledamöter. Av denna anledning anser Heimstaden att ingen valberedning behöver inrättas, då en sådan saknar praktisk betydelse. Alla arbetsuppgifter som normalt sett åläggs en valberedning sköts av styrelsen som helhet, med undantag för nomineringen av styrelseledamöter och externa revisorer.

Bolaget avviker från reglerna som föreskrivs i avsnitten 9.1–9.9 i koden eftersom ingen ersättningskommitté har inrättats och inga formella riktlinjer för arvoden tillämpas av bolaget. Eftersom samtliga styrelseledamöter i praktiken utses av Fredensborg AS, hänförligt till dess innehav av cirka 96% av rösterna i bolaget, har Fredensborg AS därmed en indirekt kontroll över arvoderingen av ledande befattningshavare inom bolaget. Av denna anledning anser bolaget att ingen ersättningskommitté behövs inrättas.

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

### Extern revisor

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

### Ersättningar till revisorer

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Revisionsuppdrag | 31 | 26 |
| Revisionsarbete utöver revisionsuppdraget | 3 | 7 |
| Skatterådgivning | - | 0 |
| Övriga uppdrag | 1 | 0 |
| Totalt | 35 | 33 |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625703047A09683D7336838A444

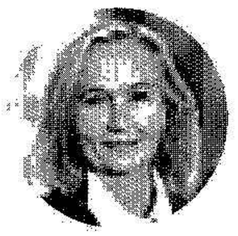
# Styrelse



## Ivar Tollefsen
Styrelseordförande



## John Giverholt
Styrelseledamot



## Vibeke Krag
Styrelseledamot



## Fredrik Reinfeldt
Styrelseledamot

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| I ledningsgruppen sedan | 2021 | 2019 | 2021 | 2021 |
| Född | 1961 | 1952 | 1962 | 1965 |
| Nationalitet | Norsk | Norsk | Dansk | Svensk |
| Utbildning | | BSc, University of Manchester och MSc Accounting and Auditing, NHH Norwegian School of Economics | Master i juridik, Köpenhamns universitet | Civilekonom, Företagsekonomiska institutionen vid Stockholms universitet |
| Övriga uppdrag | Styrelseordförande i Fredensborg AS och styrelseledamot i Heimstaden Bostad AB | Styrelseledamot i Heimstaden AB och Fredensborg AS. | Styrelseledamot i ATP, Gjensidige Forsikring ASA, Nykredit A/S och danska konkurrens- och konsumentmyndigheten. | Styrelseordförande för Visita, Centrum för AMP och Drivkraft Sverige. |
| Tidigare erfarenhet | Grundare och majoritetsägare i Fredensborg AS. Genom sin kontroll över Fredensborg AS kontrollerar Ivar i praktiken över 71% av rösterna i Heimstaden. Utöver sin kontrollandel anses Ivar även vara av stor betydelse för Heimstaden på grund av sitt omfattande personliga kontaktnät och värdefulla affärsrelationer. | Omfattande erfarenhet av kapitalmarknaderna som CFO för DNB och VD för Ferd. Tidigare styrelseledamot i Telenor, Kongsberg Gruppen, Gjensidige Forsikring och Scatec Solar. | Lång erfarenhet av internationellt ledarskap, portföljförvaltning, juridik och försäkring från en operativ karriär inom finansiella tjänster. | Före detta svensk statsminister och partiledare för Nya Moderaterna. Rådgivare åt Nordic Capital och Bank of America Merrill Lynch samt styrelseordförande för Extractive Industries Transparency Initiative. |
| Oberoende från bolaget | Nej | Ja | Ja | Ja |
| Oberoende från huvudägare | Nej | Nej. Står i beroendeställning till bolagets största aktieägare genom sin relation med huvudägaren Fredensborg AS. | Ja | Ja |
| Eget och närståendes aktieinnehav under 2021 | Nej | – | – | – |
| Närvaro på styrelsemöten | 15 av 17 | 16 av 17 | 17 av 17 | 17 av 17 |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625F030A0998B3D7336638A444

**Ledningen**
Heimstadens ledningsgrupp består av 13 personer; se bild på höger sida. VD:s ansvarsområden regleras av en skriftlig instruktion som definierar ansvarsfördelningen mellan styrelsen och VD.

VD rapporterar till styrelsen och lägger fram en särskild VD-rapport vid varje styrelsemöte – inklusive information om hur verksamheten har utvecklats utifrån styrelsens beslut – i syfte att säkerställa bolagets strategiska och operativa utveckling och övervakning av resultatet.

Bolagets organisation består av en ledningsgrupp som sköter bolagets samtliga kärnverksamheter, vilket även gör det möjligt för bolaget att uppfylla sina skyldigheter och tillhandahålla samtliga tjänster som ingår i förvaltningsavtalet.

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

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

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

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

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

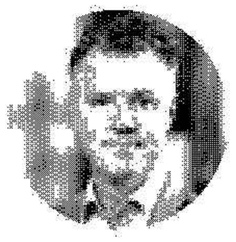
**Verkställande riskhanteringskommittén**
Detta är en koncernövergripande kommitté som har till uppgift att behandla alla typer av frågor rörande styrning, riskhantering och regelefterlevnad samt att utvärdera verksamheten ur ett övergripande GRC-perspektiv. Kommittén har följande uppgifter:

- bygga en organisation för styrning, riskhantering, regelefterlevnad och anpassning inom ledningsgruppen
- utvärdera frågor om styrning, riskhantering och regelefterlevnad inom Heimstaden AB
- stödja Heimstaden genom att integrera riskövervägaganden i alla processer inför viktiga beslut
- säkerställa att vårt ramverk för styrning, riskhantering och regelefterlevnad följs.

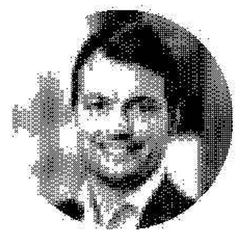
## Ledande befattningshavare[1]


Helge Krogsbøl
CEO


Thomas Alexander Hansen
CFO


Eddo Rats
COO


Katarina Skalare
Chief Sustainability Officer


Christian Fladeland
Chief Investment Officer


Suzanna Malmgren
Chief People and Culture Officer


Steen Lønberg Jørgensen
Head of Capital Raising and Client Relations

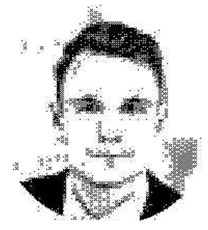

Paul Spina
Chief Asset Management and Development Officer


Christian Vammervold Dreyer
Chief Corporate Communications Officer


Rodin Lie
Chief Technology Officer


Kristian Berentsen
Chief Legal Officer


Kamen Mandic
Chief Marketing Communications Officer


Nikolaj Degn Brammer
Chief Business Development Officer

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152262F5030A09983D7336838A444

# Ledande befattningshavare

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

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625F0304A9B9B3D7336B3B1A444

# Riskhantering

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

Heimstaden har gett riskhanteringen hög prioritet och behandlar den som en löpande process integrerad i det dagliga arbetet. Under 2022 har Heimstaden vidareutvecklat riskfunktionen och ramverket för riskhantering. Arbetet omfattade införandet av riskhantering, ansvarsfördelning samt implementering av riskåtgärder i hela organisationen.

Riskhanteringsfunktionen sammanställer risker från de länder där vi bedriver verksamhet och analyserar övriga risker från hela Heimstadens bestånd – ett arbete som utförs av den verkställande riskhanteringskommittén. Identifierade risker och åtgärder presenteras för ledningsgruppen.

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

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

### Finansiella risker

#### Refinansiering

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

#### Ränta

Räntorna har stigit i takt med inflationen. Om inflationen skulle avta, men räntorna fortsätter att stiga, kan detta sammantaget ha en negativ effekt på kassaflödet. Heimstaden har dock tillgång till finansiering till fast ränta, så på kort och medellång sikt är denna risk ändå hanterbar. Enligt Heimstadens finanspolicy ska minst 75% av låneportföljen ha fasta räntor, vilket säkerställs genom lån upptagna i fast ränta och obligationer samt ränteswappar.

#### Finansiella åtaganden

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

#### Nedgång i fastighetsvärdet

Enskilda värdeminskningar på fastigheter kan påverka Heimstadens kreditvärden negativt och leda till ett ökat tryck från kapitalmarknaden och kreditvärderingsinstituten om att minska skuldsättningen. Som ett led i riskhanteringen har bolaget sett till att ha en mycket diversifierad fastighetsportfölj i flera länder och regioner med starka ekonomier och gynnsamma demografiska förhållanden. Fastighetsbeståndet utvärderas en gång i kvartalet av välrenommerade tredjepartsleverantörer. På grund av nedgången i fastighetsvärdet under sista halvåret 2022 har Heimstaden implementerat operativa strategier för att minska risken för ytterligare nedgångar.

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

#### Krediter

Om motparterna inte kan fullgöra sina skyldigheter gentemot Heimstaden leder detta till minskad likviditet och finansiella förluster. Samma sak gäller om ett stort antal kunder inte betalar hyran. Den senaste tidens inflationstryck drivs främst på av stigande energipriser, något som tyvärr ökar risken för kreditförluster då ökade energikostnader även har en indirekt negativ effekt på hyresgästernas betalningsförmåga. För att motverka denna risk tittar Heimstaden just nu på hur vi kan hjälpa våra hyresgäster att sänka sina boendekostnader, till exempel genom satsningar på hållbarhetsprojekt (värmepumpar, solceller etc.), avbetalningsplaner och energirådgivning. Heimstaden gör fortlöpande bedömningar av kreditvärdena hos större motparter och har dessutom en stor och diversifierad kundbas, varav de flesta betalar sina hyror i förskott.

#### Valuta

Heimstaden äger tillgångar i andra valutor än rapporteringsvalutan. Detta medför en risk för negativ påverkan på kassaflöden eller tillgångsvärden i händelse av fluktuerande valutakurser. Heimstaden använder sig i stor utsträckning av matchande finansiering för att anpassa kassaflödena till fluktuationer i tillgångs- och skuldvärden.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152262570304A099B3D7336B3B1A444

## Strategiska risker

### Regeländringar

Heimstadens exponering för regeländringar är oftast kopplade till politiska agendor eller till den naturliga utvecklingen på bostadsmarknaden. Sådana ändringar är ibland kopplade till olika lagkrav, däribland lagar om bostadsmarknaden, skatten och momsen, som kan få både positiva och negativa långsiktiga effekter på fastighetsvärden, verksamhet och ekonomiskt resultat. Innan Heimstaden etablerar sig på en ny marknad görs en utvärdering av ett stort antal faktorer, inklusive regulatoriska och politiska risker. Vår lokala närvaro bidrar till djupgående kunskaper om var och en av våra marknader och vi övervakar kontinuerligt förändringar i respektive regelverk. Vi för också en aktiv dialog med beslutsfattare och andra intressenter.

### Investeringar

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

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

## Operativa risker

### Medarbetare och organisation

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

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

### Cybersäkerhet

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

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

### Integritet/GDPR

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

### Kundrelationer

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

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

### Organisationsstyrning och företagsrapportering

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

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

### Miljö- och klimatfrågor

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

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

Som ett led i riskhanteringen har Heimstaden implementerat en grundlig ESG-strategi som fokuserar på att integrera hållbarhet i den löpande verksamheten. Vi har satt upp ambitiösa hållbarhetsmål i enlighet med Parisavtalets ambition om att begränsa uppvärmningen till 1,5° C. En viktig del av Heimstadens övergripande hållbarhetsstrategi är att ESG-frågorna löpande följs upp av styrelsen. Läs mer om våra klimatrisker på sidan 118 i denna rapport.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152262F030A099B3D7336B3E4444

# Regelefterlevnad och styrning

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

Heimstadens regelefterlevnadsfunktion ansvarar för följande:

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

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

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

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

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





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152C625F030A0968D7336638...A44

# Intern kontroll

All planering, styrning och kontroll av verksamheten följer bolagets organisationsstruktur med tydlig delegering av ansvar och befogenheter. Policyer, handböcker och instruktioner utgör vårt ramverk för intern kontroll. Vi arbetar oförtrutet vidare med att etablera en stark intern kontroll genom att stärka vår uppförandekod och andra viktiga policyer, handböcker och riktlinjer.

**Intern kontroll av den finansiella rapporteringen**
Rapporternas korrekthet säkerställs med regelbunden övervakning i kombination med nära samarbeten med bolagets revisorer och den kontroll och övervakning som sker i samband med den årliga revisionen samt de kvartalsvisa granskningarna.

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

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

Styrelsen har fastställt en policy för förhandsgodkännande i syfte att reglera Heimstadens och andra koncernföretags nyttjande av den externa huvudrevisorns revisionstjänster och tjänster som inte omfattas av revisionsuppdraget. Inom ramen för denna policy för förhandsgodkännande har revisionskommittén definierat och förhandsgodkänt underkategorier av revisionstjänster samt tjänster som inte omfattas av revisionsuppdraget. Revisionskommitténs policy för förhandsgodkännande innefattar årliga monetära ramar för var och en av följande tjänstekategorier:

- revision
- tjänster hänförliga till revisionen
- skatt
- övriga tjänster – inte hänförliga till revision eller skatt.

Heimstaden har skapat en visselblåsarfunktion där anmälan kan göras anonymt.

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

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

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

**Informations- och insiderpolicy**
Styrelsen har antagit en informations- och insiderpolicy som bland annat innehåller riktlinjer för hantering och kommunikation av insiderinformation liksom av övriga externa informationskrav. Kommunikationen ska vara långsiktig och anpassad till Heimstadens varumärke, vision, affärskoncept, strategier, mål och värderingar. Därutöver ska kommunikationen vara transparent, saklig, välstrukturerad och välplanerad. Heimstaden ska tillhandahålla korrekt, relevant och tydlig information i enlighet med gällande lagstiftning och bestämmelser.

**Aktiviteter inom intern kontroll och bolagsstyrning under 2023**
Under 2023 kommer Heimstaden fortsätta att utveckla sina processer för intern styrning och kontroll.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625F030A09683D733B6336A444



# Vi delar med oss av kunskap och kompetens

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

Mer information om programmen



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152C625F0304A09C83D7336838A444

# Finansiell flerårsöversikt

| miljoner SEK | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Rapport över totalresultat** | | | | | |
| Hyresintäkter | 13 204 | 9 027 | 6 600 | 4 863 | 3 393 |
| Serviceintäkter som betalas av hyresgäster | 1 229 | 658 | 392 | – | – |
| Fastighetskostnader | -5 935 | -4 110 | -3 125 | -2 138 | -1 582 |
| **Driftsnetto** | **8 497** | **5 575** | **3 867** | **2 725** | **1 811** |
| | | | | | |
| Centrala administrationskostnader | -724 | -417 | -229 | -172 | -107 |
| Övriga rörelseintäkter | 285 | 11 | 57 | 27 | 10 |
| Övriga rörelsekostnader | -282 | -2 343 | -2 | -46 | -42 |
| Andel av resultat i intressebolag och joint ventures | 409 | 326 | 56 | 196 | 20 |
| **Resultat före exploateringsfastigheter och justeringar av verkligt värde** | **8 185** | **3 152** | **3 749** | **2 729** | **1 692** |
| | | | | | |
| Värdeförändring på förvaltningsfastigheter | -4 223 | 21 903 | 7 977 | 6 517 | 2 744 |
| Värdeförändring och vinst/förlust från försäljning på exploateringsfastigheter | 402 | -2 | 188 | – | – |
| **Driftsresultat** | **4 365** | **25 053** | **11 914** | **9 246** | **4 436** |
| | | | | | |
| Ränteintäkter | 342 | 162 | 99 | 57 | 53 |
| Finansiella kostnader, räntebärande skulder | -3 253 | -1 725 | -1 371 | -1 152 | -694 |
| Valutakursdifferenser | -7 257 | -63 | 400 | -133 | 50 |
| Värdeförändring finansiella derivatinstrument | 1 115 | 819 | -178 | -107 | 11 |
| Övriga finansiella kostnader | -2 307 | -52 | -224 | -209 | -162 |
| **Resultat före skatt** | **-6 995** | **24 194** | **10 640** | **7 702** | **3 694** |
| | | | | | |
| Inkomstskatt | -842 | -501 | -395 | -259 | -145 |
| Uppskuten skatt | 2 028 | -4 691 | -1 892 | -1 443 | -396 |
| **Resultat** | **-5 809** | **19 003** | **8 353** | **6 001** | **3 153** |
| | | | | | |
| Övrigt totalresultat | 13 866 | 3 640 | -4 493 | 432 | -255 |
| **Årets totalresultat** | **8 056** | **22 643** | **3 860** | **6 433** | **2 949** |
| | | | | | |
| **Fastighetsrelaterade nyckeltal** | | | | | |
| Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm | 10 943 | 8 465 | 6 461 | 3 562 | 1 700 |
| Överskottsgrad, % | 64,4 | 61,8 | 58,6 | 56,0 | 53,4 |

| miljoner SEK | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Balansräkning** | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 351 337 | 305 668 | 145 053 | 113 719 | 78 249 |
| Övriga anläggningstillgångar | 33 050 | 26 110 | 1 560 | 1 914 | 450 |
| Omsättningstillgångar | 19 716 | 23 946 | 14 698 | 12 974 | 6 588 |
| **Summa tillgångar** | **404 103** | **355 724** | **161 310** | **128 606** | **83 286** |
| | | | | | |
| Eget kapital | 168 807 | 147 093 | 76 166 | 59 942 | 33 936 |
| Uppskjutna skatteskulder | 24 463 | 23 252 | 5 446 | 3 640 | 2 218 |
| Övriga långfristiga skulder | 187 638 | 149 924 | 69 169 | 57 771 | 38 195 |
| Kortfristiga skulder | 23 195 | 35 455 | 10 529 | 7 254 | 8 937 |
| **Summa skulder** | **404 103** | **355724** | **161310** | **128606** | **83286** |
| | | | | | |
| **Finansiella nyckeltal** | | | | | |
| Kassaflöde | -9 787 | 8 257 | 546 | 5 863 | 3 489 |
| Räntetäckningsgrad (ICR), ggr | 2,5 | 3,2 | 2,8 | 2,4 | 2,5 |
| Nettobelåningsgrad (LTV), % | 53,6 | 51,0 | 44,4 | 45,1 | 53,7 |
| Genomsnittlig ränta, % | 2,1 | 1,3 | 1,8 | 1,9 | 1,8 |
| Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år | 8,0 | 8,4 | 10,1 | 10,1 | 8,0 |
| Substansvärde på balansdagen | 193 270 | 170 345 | 81 611 | 63 582 | 36 154 |
| | | | | | |
| **Resultat per aktie** | | | | | |
| Resultat, SEK | 22 | 125 | 109 | 322 | 139 |
| Eget kapital per stamaktie, SEK | 256 | 242 | 1 614 | 1 508 | 1 182 |
| Eget kapital per preferensaktie, SEK | 38 | 38 | 380 | 380 | 380 |
| Antal utestående stamaktier, st | 132 040 000 | 132 040 000 | 13 204 000 | 13 204 000 | 13 204 000 |
| Antal utestående preferensaktier, st | 58 593 750 | 58 593 750 | 2 343 750 | 2 343 750 | 2 343 750 |
| Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st | 132 040 000 | 95 575 255 | 13 204 000 | 13 204 000 | 13 204 000 |
| Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st | 58 593 750 | 36 228 596 | 2 343 750 | 2 343 750 | 2 343 750 |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152262F0304A099B3D7336B3B1A444

# Finansiell information

## Koncernredovisning och noter


**Koncernens rapport över totalresultat** 43
**Koncernens balansräkning** 44
**Koncernens rapport över förändringar i eget kapital** 45
**Koncernens kassaflödesanalys** 46
**Koncernens redovisningsprinciper och noter** 47

1. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper 47
1.1 Allmän information om bolaget 47
1.2 Övergripande redovisningsprinciper 47
1.3 Nya redovisningsprinciper 49

2. Intäkter och kostnader 50
2.1 Segmentredovisning 50
2.2 Hyresintäkter och serviceintäkter som betalas av hyresgäster 52
2.3 Fastighetskostnader 53
2.4 Övriga intäkter och kostnader 53
2.5 Ersättning till revisorer 53
2.6 Ersättning anställda och ledande befattningshavare 54
2.7 Värdeförändring på förvaltningsfastigheter 55
2.8 Värdeförändring finansiella derivatinstrument 55
2.9 Finansiella intäkter och kostnader 56
2.10 Inkomstskatt 56
2.11 Resultat per aktie 57

3. Anläggningstillgångar 58
3.1 Förvaltningsfastigheter 58
3.2 Immateriella tillgångar 62
3.3 Maskiner och inventarier 63
3.4 Andelar i intressebolag och joint ventures 64
3.5 Övriga finansiella anläggningstillgångar 66

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

5. Eget kapital 69

6. Kapitalstruktur och finansiella poster 71
6.1 Finansiella instrument 71
6.2 Finansiella risker 73
6.3 Räntebärande skulder 74
6.4 Kapitalstruktur 76
6.5 Leasing 77

7. Övriga skulder 78
7.1 Uppskjuten skatt 78
7.2 Övriga kortfristiga skulder 79
7.3 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 79

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


## Moderbolagets finansiella rapporter och noter


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

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

**Förslag till vinstdisposition** 95
**Undertecknande** 96
**Revisionsberättelse** 97
**Alternativa nyckeltal** 100
**Heimstaden AB Fristående Finansiellt Nyckeltal** 102
**Kvartalsmässig finansiell information** 105




This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Dokument-ID:
E1522625F030A9B9B3D7336B3B1A444

# Koncernens rapport över totalresultat

| miljoner SEK | Not | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 2.1, 2.2 | 13 204 | 9 027 |
| Serviceintäkter som betalas av hyresgäster | 2.1, 2.2 | 1 229 | 658 |
| Fastighetskostnader | 2.1, 2.3, 2.8 | -5 935 | -4 110 |
| **Driftsnetto** | | **8 497** | **5 575** |
| Centrala administrationskostnader | 2.5, 2.6 | -724 | -417 |
| Övriga rörelseintäkter | 2.4 | 285 | 11 |
| Övriga rörelsekostnader | 2.4 | -282 | -2 343 |
| Andel av resultat i intressebolag och joint ventures | 3.4 | 409 | 326 |
| **Resultat före exploateringsfastigheter och justeringar av verkligt värde** | | **8 185** | **3 152** |
| Värdeförändring på förvaltningsfastigheter | 2.1, 2.7, 3.1 | -4 223 | 21 903 |
| Värdeförändring och vinst/förlust från försäljning på exploateringsfastigheter | 2.1, 4.1 | 402 | -2 |
| **Driftsresultat** | | **4 365** | **25 053** |
| Ränteintäkter | 2.9 | 342 | 162 |
| Finansiella kostnader, räntebärande skulder | 2.9 | -3 253 | -1 725 |
| Valutakursdifferenser | 2.9 | -7 257 | -63 |
| Värdeförändring finansiella derivatinstrument | 2.8 | 1 115 | 819 |
| Övriga finansiella kostnader | 3.4 | -2 307 | -52 |
| **Resultat före skatt** | | **-6 995** | **24 194** |
| Inkomstskatt | 2.10 | -842 | -500 |
| Uppskjuten skatt | 2.10 | 2 028 | -4 691 |
| **Periodens resultat** | | **-5 809** | **19 003** |
| Övrigt totalresultat | 5 | 13 866 | 3 640 |
| **Totalresultat** | | **8 056** | **22 643** |
| **Periodens resultat hänförligt till:** | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | -4 628 | 10 208 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | -1 182 | 8 795 |
| **Periodens totalresultat hänförligt till:** | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | 3 594 | 12 367 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 4 462 | 10 276 |
| Resultat per stamaktie (före och efter utspädning) | 2.11 | 22 | 125 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152262570304A09683D7336838A444

# Koncernens balansräkning

| miljoner SEK | Not | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 2.1, 3.1 | 351 337 | 305 668 |
| Goodwill | 3.2 | 16 788 | 16 562 |
| Immateriella anläggningstillgångar | 3.2 | 126 | 42 |
| Maskiner och inventarier | 3.3, 6.5 | 358 | 228 |
| Andelar i intressebolag och joint ventures | 3.4 | 9 758 | 760 |
| Börsnoterade aktieinvesteringar | 6.1 | – | 5 765 |
| Finansiella derivatinstrument | 6.1 | 836 | 190 |
| Uppskjutna skattefordringar | 7.1 | 1 297 | – |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar | 3.5 | 3 885 | 2 313 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **384 387** | **331 528** |
| | | | |
| Exploateringsfastigheter | 4.1 | 573 | 846 |
| Hyres- och kundfordringar | 4.2 | 403 | 207 |
| Övriga omsättningstillgångar | 4.3 | 5 011 | 1 681 |
| Finansiella derivatinstrument | 6.1 | 645 | 250 |
| Förskottsbetalningar | 4.3 | 1 763 | 724 |
| Likvida medel | 4.4 | 11 322 | 20 488 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **19 716** | **24 195** |
| | | | |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **404 103** | **355 724** |

| miljoner SEK | Not | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| Aktiekapital | | 95 | 95 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 7 504 | 7 540 |
| Hybridobligationer | | 7 374 | 7 374 |
| Valutaomräkningsreserv | | 8 000 | -221 |
| Balanserade vinstmedel | | 21 124 | 27 013 |
| **Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare** | 5 | **44 098** | **41 801** |
| | | | |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 5 | 124 711 | 105 292 |
| **Summa eget kapital** | b | **168 807** | **147 093** |
| | | | |
| Räntebärande skulder | 6.1, 6.2, 6.3 | 185 082 | 148 193 |
| Leasingskulder | 6.5 | 1 405 | 853 |
| Finansiella derivatinstrument | 6.1 | 51 | – |
| Uppskjutna skatteskulder | 7.1 | 24 463 | 23 252 |
| Övriga långfristiga finansiella skulder | | 1 100 | 878 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **212 101** | **173 176** |
| | | | |
| Räntebärande skulder | 6.3 | 14 418 | 28 313 |
| Leasingskulder | 6.5 | 90 | 38 |
| Leverantörsskulder | | 928 | 691 |
| Övriga kortfristiga skulder | 7.2 | 4 737 | 4 078 |
| Finansiella derivatinstrument | 6.1 | 75 | 6 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 7.3 | 2 946 | 2 329 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **23 195** | **35 455** |
| | | | |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **404 103** | **355 724** |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Dokument-ID:
E152625F030A0968D3D7336B38...

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

| miljoner SEK | Aktie-kapital | Övrigt tillskjutet kapital | Hybridobligationer | Valuta-omräkningsreserv | Balanserade vinstmedel | Hänförligt till moderbolagets aktieägare | Innehav utan bestämmande inflytande | Summa eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ingående balans 2021-01-01** | **78** | **6 466** | **3 867** | **-2 380** | **18 166** | **26 197** | **49 969** | **76 166** |
| Periodens resultat | – | – | 241 | – | 9 929 | 10 170 | 8 833 | 19 003 |
| Övrigt totalresultat | – | – | – | 2 159 | – | 2 159 | 1 482 | 3 640 |
| **Årets resultat/totalresultat** | **–** | **–** | **241** | **2 159** | **9 929** | **12 329** | **10 315** | **22 643** |
| Nyemission | 18 | 1 107 | – | – | – | 1 125 | 27 479 | 28 604 |
| Utdelning | – | – | -241 | – | -1 082 | -1 323 | -2 513 | -3 836 |
| Emission, hybridobligationer | – | – | 3 579 | – | – | 3 579 | 20 235 | 23 814 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | – | – | – | – | – | – | 12 | 12 |
| Emissionskostnad | – | -34 | -72 | – | – | -105 | -203 | -309 |
| **Summa transaktioner med bolagets ägare** | **18** | **1 074** | **3 266** | **–** | **-1 082** | **3 276** | **45 010** | **48 285** |
| **Eget kapital, 2021-12-31** | **95** | **7 540** | **7 374** | **-221** | **27 013** | **41 801** | **105 294** | **147 093** |
| | | | | | | | | |
| **Ingående balans 2022-01-01** | **95** | **7 540** | **7 374** | **-221** | **27 013** | **41 801** | **105 294** | **147 093** |
| Periodens resultat | – | – | 329 | – | -4 957 | -4 628 | -1 182 | -5 809 |
| Övrigt totalresultat | – | – | – | 8 222 | – | 8 222 | 5 644 | 13 866 |
| **Årets resultat/totalresultat** | **–** | **–** | **329** | **8 222** | **-4 957** | **3 594** | **4 462** | **8 056** |
| Nyemission | – | – | – | – | – | – | 14 646 | 14 646 |
| Emissionskostnad | – | -36 | – | – | – | -36 | – | -36 |
| Återköp hybridobligationer | – | – | – | – | – | – | -7 644 | -7 644 |
| Utdelning | – | – | -329 | – | -117 | -446 | -12 464 | -12 910 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | – | – | – | – | -374 | -374 | 3 607 | 3 233 |
| Emissionskostnad | – | – | – | – | -441 | -441 | 16 809 | 16 368 |
| **Summa transaktioner med bolagets ägare** | **–** | **-36** | **-329** | **–** | **-932** | **-1 297** | **14 955** | **13 658** |
| **Eget kapital, 2022-12-31** | **95** | **7 504** | **7 374** | **8 001** | **21 124** | **44 098** | **124 711** | **168 808** |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152C625-D304-A09C-83D7-336B38A5A44

# Koncernens kassaflödesanalys

| miljoner SEK | Not | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **Löpande verksamheten** | | | |
| Resultat före skatt | | -6 995 | 24 192 |
| | | | |
| *Justeringar för avstämning av resultat före skatt mot nettokassaflöden:* | | | |
| Värdeförändring på förvaltningsfastigheter | 2:1, 2:7, 3:1 | 4 547 | -21 758 |
| Värdeförändring finansiella derivatinstrument | | -883 | -885 |
| Finansnetto | | 2 911 | 2 330 |
| Övriga justeringar | 4:5 | 9 217 | -757 |
| | | | |
| *Förändringar i rörelsekapital* | | | |
| Ökning(-)/minskning(+) av hyresfordringar och övriga fodringar | | -785 | -488 |
| Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder och övriga skulder | | -320 | 3 868 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **7 692** | **6 502** |
| | | | |
| Betald ränta uppgår till | | -2 693 | -2 517 |
| Erhållen ränta uppgår till | | 341 | 43 |
| Betald inkomstskatt | | -1 001 | -553 |
| **Nettokassaflöde från den löpande verksamheten** | | **4 339** | **3 475** |

| miljoner SEK | Not | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Rörelseförvärv, netto efter likvida medel | 8:2 | – | -79 449 |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter | | -11 292 | -21 231 |
| Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter | | -9 743 | -5 511 |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter | | 664 | 1 149 |
| Erlagd handpenning för avtalade förvärv | | -671 | -508 |
| Investeringar i intressebolag och joint ventures | 3:4 | -338 | -313 |
| Lösen räntederivat | | 232 | -65 |
| Börsnoterade aktieinvesteringar | 6:1 | -4 474 | -5 188 |
| Övriga kassaflöden från investeringsverksamheten | | -47 | -252 |
| **Nettokassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-25 670** | **-111 368** |
| | | | |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Upptagna räntebärande skulder | 6:3 | 50 573 | 85 835 |
| Återbetalning av räntebärande skulder | 6:3 | -44 339 | -17 907 |
| Utbetalad utdelning | | – | -3 189 |
| Likvid från innehav utan bestämmande inflytande | | 6 375 | – |
| Utbetalad utdelning till preferensaktier | | -117 | – |
| Likvid från nyemission | 5 | – | 1 125 |
| Avkastning från innehav utan bestämmande inflytande | 5 | 7 694 | 27 491 |
| Återköp av hybridobligationer | | -7 100 | – |
| Likvid från emission av hybridkapital | | – | 23 814 |
| Återbetalningar på hybridkapital | | -1 289 | -647 |
| Övriga kassaflöden från finansieringsverksamheten | | -217 | -63 |
| Transaktionskostnader vid emission av hybridkapital | | -36 | -309 |
| **Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten** | | **11 544** | **116 150** |
| | | | |
| Nettoförändringar i likvida medel | | -9 787 | 8 256 |
| Likvida medel vid periodens början | | 20 488 | 10 906 |
| Valutakursförändring i likvida medel | | 622 | 1 325 |
| **Likvida medel vid periodens slut** | | **11 322** | **20 488** |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152262570304A09283D7336B3B4444

# Koncernens redovisningsprinciper och noter

## 1. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper

### 1.1 Allmän information om bolaget

Heimstaden AB (publ), org.nr 556670-0455, är ett svenskt aktiebolag med säte i Malmö, på Östra Promenaden 7A, 211 28 Malmö. Heimstadens verksamhet består av att äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter.

### 1.2 Övergripande redovisningsprinciper

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

Koncernredovisningen godkändes av styrelsen den 24 februari 2023 och kommer att föreslås för fastställande på årsstämman den 30 mars 2023.

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

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

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

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

Alla andra tillgångar klassificeras som långfristiga.

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

Heimstaden klassificerar alla andra skulder som långfristiga.

**Konsolidering**
Dotterbolag konsolideras helt från det datum då kontrollen överförs till Heimstaden och avkonsolideras från det datum då kontrollen upphör. Alla Heimstadens dotterbolag kommer att ha 31 december som räkenskapsår. Nyförvärvade företag som har ett annat räkenskapsår ändras till den 31 december så snart som möjligt. Dotterbolagens redovisningsprinciper ändras vid behov för att säkerställa konsekvent användande.

Koncerninterna transaktioner, saldon och orealiserade vinster eller förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras.

Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som aktietransaktioner. Skillnaden mellan det verkliga värdet på en betald ersättning och den relevanta förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar redovisas i eget kapital. Vinster eller förluster vid avyttringar till innehav utan bestämmande inflytande redovisas också mot eget kapital.

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

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

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

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

När Heimstaden förvärvar ett företag bedömer det de finansiella tillgångar och skulder som antas för lämplig klassificering och beteckning i enlighet med avtalsvillkoren, de ekonomiska förhållandena och relevanta förhållanden per förvärvsdagen. Detta inkluderar den förvärvade fördelningen av inbäddade derivat i förvärvet. Eventuella villkorade ersättningar som överlåtits av förvärvaren kommer att redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Goodwill värderas initialt till anskaffningsvärde (som överstiger summan av den överförda ersättningen och det belopp som redovisas för innehav utan bestämmande inflytande och eventuell tidigare ränta som innehas över förvärvade nettotillgångar och övertagna skulder).

Document ID: E1522625F0304A09C83D7236638A444
This file is sealed with a digital signature to the seal guarantee for the authenticity of the document.

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

Efter första redovisningen värderas goodwill till anskaffningsvärde minus eventuella ackumulerade nedskrivningar. I syfte att testa nedskrivningsbehov fördelas goodwill som förvärvats i ett rörelseförvärv från förvärvstidpunkten till var och en av Heimstadens kassagenererande enheter (CGU) som förväntas dra nytta av sammanslagningen, oavsett om andra tillgångar eller skulder av förvärvet tilldelas dessa enheter. Om goodwill har allokerats till en CGU och en del av verksamheten inom den enheten avyttras, inkluderas den goodwill som är förknippad med den avyttrade verksamheten i det redovisade värdet av verksamheten vid bestämning av vinst eller förlust vid avyttring. Goodwill som avyttras under dessa omständigheter mäts utifrån de relativa värdena för den avyttrade verksamheten och dess del av CGU.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bolagets investering i Kojamo Oyj klassificerades som ett intressebolag baserat på ledningens bedömning av betydande inflytande. Heimstaden Bostad är största ägaren i Kojamo Oyj med nästan 20% ägande och tog plats i bolagets valberedning i 2022.

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625-0304-A09C-83D7-2366-38A4-444

investeringen för Heimstaden samt minska energi- och elkostnaden för hyresgästerna.

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

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

## 1.3 Nya redovisningsprinciper

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

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

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

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

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

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

This sheet is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E152262F-030A-09C8-3D72-3663-8A44

# 2. Intäkter och kostnader

## 2.1 Segmentredovisning

### Redovisningsprinciper

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

### 2022

| miljoner SEK | Sverige | Tyskland | Danmark | Nederländerna | Tjeckien | Norge | Island | Finland | Storbritannien | Polen | Justering | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT** | | | | | | | | | | | | |
| Hyresintäkter | 4 208 | 2 065 | 3 026 | 1 242 | 1 382 | 776 | 298 | 193 | 17 | 6 | -9 | 13 203 |
| Serviceintäkter som betalas av hyresgäster | 71 | 640 | 2 | 0 | 478 | 31 | 0 | 8 | 0 | 1 | 0 | 1 229 |
| Fastighetskostnader | -2 017 | -1 187 | -960 | -432 | -903 | -270 | -102 | -107 | -15 | -16 | 74 | -5 935 |
| **Driftsnetto** | **2 262** | **1 517** | **2 068** | **809** | **957** | **537** | **196** | **93** | **2** | **-9** | **65** | **8 497** |
| **Driftsnetto, %** | **53,8** | **73,5** | **68,3** | **65,2** | **69,2** | **69,2** | **65,7** | **48,3** | – | – | – | **64,4** |
| Centrala administrationskostnader, ofördelad | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | -724 |
| Övriga intäkter och kostnader, ofördelade | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | 412 |
| **Resultat före exploateringsfastigheter och justeringar av verkligt värde** | **2 262** | **1 517** | **2 068** | **809** | **957** | **537** | **196** | **93** | **2** | **-9** | **65** | **8 185** |
| Värdeförändring på förvaltningsfastigheter | -8 646 | 3 147 | -3 800 | -743 | 2 372 | 250 | 835 | 154 | 131 | 77 | – | -4 223 |
| Värdeförändring och vinst/förlust från försäljning på exploateringsfastigheter | – | – | – | – | – | 402 | – | – | – | – | – | 402 |
| **Driftsresultatet** | **-4 384** | **4 664** | **-1 732** | **66** | **3 328** | **1 189** | **1 031** | **247** | **134** | **68** | **65** | **4 364** |
| Finansiella intäkter och kostnader | -10 138 | -1 233 | -586 | -83 | 43 | -158 | -258 | -51 | -18 | 8 | – | -12 475 |
| Värdeförändring finansiella instrument | 371 | – | 385 | 318 | – | 41 | – | – | – | – | – | 1 115 |
| **Resultat före skatt** | **-14 152** | **3 431** | **-1 933** | **301** | **3 371** | **1 071** | **772** | **196** | **115** | **76** | **65** | **-6 996** |
| **BALANSRÄKNING** | | | | | | | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 97 429 | 92 820 | 73 960 | 30 048 | 23 443 | 20 338 | 5 583 | 3 837 | 2 854 | 1 026 | – | 351 337 |
| Exploateringsfastigheter | – | – | – | – | – | 573 | – | – | – | – | – | 573 |
| Tillgångar, ofördelade | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | 52 193 |
| **Summa tillgångar** | **97 429** | **92 820** | **73 960** | **30 048** | **23 443** | **20 911** | **5 583** | **3 837** | **2 854** | **1 026** | – | **404 103** |
| Eget kapital, ofördelat | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | 168 807 |
| Räntebärande skulder | 64 434 | 21 534 | 35 125 | 75 246 | – | 531 | 2 630 | – | – | – | – | 199 500 |
| Övriga skulder, ofördelade | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | 35 796 |
| **Summa eget kapital och skulder** | **64 434** | **21 534** | **35 125** | **75 246** | – | **531** | **2 630** | – | – | – | – | **404 103** |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | 4 690 | 666 | 1 357 | 873 | 784 | 366 | – | 75 | 1 381 | – | – | 10 190 |



This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Dokument-ID:
E152625F30A6968D7336B38...

**2021**

| miljoner SEK | Sverige | Tyskland | Danmark | Nederländerna | Tjeckien | Norge | Island | Finland | Storbritannien | Polen | Justering | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT** | | | | | | | | | | | | |
| Hyresintäkter | 2 834 | 550 | 2 553 | 1 137 | 1 127 | 682 | 119 | 16 | 1 | – | 8 | 9 027 |
| Serviceintäkter som betalas av hyresgäster | 43 | 176 | 2 | 0 | 419 | 18 | 0 | – | – | – | 1 | 658 |
| Fastighetskostnader | -1 500 | -346 | -771 | -441 | -773 | -225 | -48 | -6 | -2 | -4 | 6 | -4 110 |
| **Driftsnetto** | **1 376** | **379** | **1 784** | **696** | **773** | **475** | **71** | **9** | **–** | **-4** | **15** | **5 575** |
| **Driftsnetto, %** | **48,6** | **69,0** | **69,9** | **61,3** | **68,6** | **69,9** | **59,9** | **58,7** | **–** | **–** | **–** | **61,8** |
| Centrala administrationskostnader, ofördelad | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | -417 |
| Övriga intäkter och kostnader, ofördelade | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | -2 006 |
| **Resultat före exploateringsfastigheter och justeringar av verkligt värde** | **1 376** | **379** | **1 784** | **696** | **773** | **475** | **71** | **9** | **–** | **-4** | **15** | **3 152** |
| Värdeförändring på förvaltningsfastigheter | 8 024 | 1 754 | 6 033 | 2 831 | 2 182 | 408 | 585 | 72 | 15 | – | – | 21 903 |
| Värdeförändring och vinst/förlust från försäljning på exploateringsfastigheter | – | – | – | – | – | -2 | – | – | – | – | – | -2 |
| **Driftsresultatet** | **9 400** | **2 133** | **7 817** | **3 527** | **2 955** | **882** | **656** | **81** | **15** | **-4** | **15** | **25 053** |
| Finansiella intäkter och kostnader | -1 189 | 38 | -479 | -172 | 392 | -246 | -67 | 6 | 21 | 18 | – | -1 678 |
| Värdeförändring finansiella instrument | 582 | 0 | 112 | 47 | 0 | 78 | – | – | – | – | – | 819 |
| **Resultat före skatt** | **8 793** | **2 171** | **7 450** | **3 402** | **3 348** | **713** | **589** | **87** | **36** | **14** | **15** | **24 194** |
| **BALANSRÄKNING** | | | | | | | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 97 645 | 70 651 | 66 636 | 27 324 | 17 932 | 18 951 | 4 494 | 1 014 | 1 019 | 0 | – | 305 669 |
| Exploateringsfastigheter | – | – | – | – | – | 846 | – | – | – | – | – | 846 |
| Tillgångar, ofördelade | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | 49 210 |
| **Summa tillgångar** | **97 645** | **70 651** | **66 636** | **27 324** | **17 932** | **19 797** | **4 494** | **1 014** | **1 019** | **0** | **–** | **355 724** |
| Eget kapital, ofördelat | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | 147 093 |
| Räntebärande skulder | 118 628 | 16 660 | 31 766 | 6 766 | – | 508 | 2 177 | – | – | – | – | 176 506 |
| Övriga skulder, ofördelade | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | 32 125 |
| **Summa eget kapital och skulder** | **118 628** | **16 660** | **31 766** | **6 766** | **–** | **508** | **2 177** | **–** | **–** | **–** | **–** | **355 724** |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | 2 539 | 188 | 917 | 644 | 502 | 315 | 72 | 10 | 251 | – | – | 5 439 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152262570304A099B3D7336B3E4444

## 2.2 Hyresintäkter och serviceintäkter som betalas av hyresgäster

### Redovisningsprinciper

Heimstaden hyr ut sina förvaltningsfastigheter till tredje parter med avtalade icke-uppsägningsbara hyresperioder med en normal uppsägningstid för kunden på tre månader. Koncernen klassificerar dessa hyresavtal som operationell leasing eftersom de inte i all väsentlighet överför samtliga risker och förmåner förknippade med, eller kontrollen över, ägandet av fastigheterna till motparterna. För hyresavtal gällande förvaltningsfastigheter är hyresintäkterna mestadels fasta under avtalen, men däremot föremål för årliga indexregleringar. För att minska eventuella risker avseende de hyrda fastigheterna bedömer Heimstaden sina motparters kreditvärdighet och erhåller hyresdepositioner och garantier från sina hyrestagare.

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

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

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

### Hyresintäkter och serviceintäkter som betalas av hyresgäster

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Hyresintäkter | 13 262 | 9 092 |
| Linjär redovisning av hyresavtal | -58 | -65 |
| **Hyresintäkter** | **13 204** | **9 027** |
| Tjänster till hyresgäster | 1 229 | 658 |
| **Serviceintäkter som betalas av hyresgäster** | **1 229** | **658** |
| **Summa hyresintäkter och serviceintäkter som betalas av hyresgäster** | **14 434** | **9 685** |

### Hyresintäkter fördelat på fastighetskategori

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Bostäder | 12 096 | 8 256 |
| Kommersiella lokaler | 929 | 664 |
| Garage och parkeringsplatser | 178 | 107 |
| **Summa hyresintäkter** | **13 204** | **9 027** |

### Serviceintäkter som betalas av hyresgäster fördelade på fastighetskategori

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Bostäder | 1 156 | 612 |
| Kommersiella lokaler | 72 | 46 |
| **Summa serviceintäkter som betalas av hyresgäster** | **1 229** | **658** |

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

### 2022 Förfall för hyresavtal[1]

| miljoner SEK | Bostäder | Kommersiella lokaler | Garage och parkeringsplatser |
|---|---|---|---|
| Inom ett år | 3 668 | 1 051 | 113 |
| 1–5 år | 58 | – | – |
| > 5 år | 1 | – | – |
| **Summa hyreskontrakt** | **3 727** | **1 051** | **113** |

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

### 2021 Förfall för hyresavtal

| miljoner SEK | Bostäder | Kommersiella lokaler | Garage och parkeringsplatser |
|---|---|---|---|
| Inom ett år | 2 062 | 486 | 17 |
| 1–5 år | 129 | – | – |
| > 5 år | 107 | – | – |
| **Summa hyreskontrakt** | **2 297** | **486** | **17** |

This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E152625F30A6968D7336B38...

## 2.3 Fastighetskostnader

**Redovisningsprinciper**

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

**Fastighetskostnader**

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| El, vatten, gas | 1 806 | 1 164 |
| Reparation och underhåll | 758 | 770 |
| Fastighetsskatt | 474 | 376 |
| Egendoms- och fastighetsförvaltning | 2 047 | 1 262 |
| Övrigt | 850 | 539 |
| **Summa fastighetskostnader** | **5 935** | **4 110** |

## 2.4 Övriga intäkter och kostnader

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

Under 2022 kostnadsfördes 147 (52.5) miljoner SEK som donationer till SOS Barnbyar. Se sida 19 för mer information om partnerskapet A Home for a Home.

## 2.5 Ersättning till revisorer

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

**EY**

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Revisionsuppdrag | 28 | 23 |
| Övriga bestyrkandeuppdrag | 3 | 7 |
| Övriga uppdrag | 1 | – |
| **Totalt** | **32** | **30** |

**Grant Thornton**

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

**Total**

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Revisionsuppdrag | 31 | 26 |
| Övriga bestyrkandeuppdrag | 3 | 7 |
| Övriga uppdrag | 1 | – |
| **Totalt** | **35** | **33** |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152262570304A09683D7336838A444

## 2.6 Ersättning anställda och ledande befattningshavare

### Redovisningsprinciper

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

| Medelantal anställda | 2022 | | | 2021 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Kvinnor | Män | Summa | Kvinnor | Män | Totalt |
| Sverige | 245 | 304 | 549 | 196 | 263 | 459 |
| Tyskland | 152 | 149 | 301 | 57 | 75 | 132 |
| Danmark | 96 | 197 | 293 | 82 | 162 | 244 |
| Nederländerna | 69 | 85 | 154 | 46 | 72 | 118 |
| Tjeckien | 368 | 458 | 826 | 332 | 383 | 715 |
| Norge | 53 | 109 | 162 | 50 | 97 | 147 |
| Island | 5 | 13 | 18 | 7 | 14 | 21 |
| Finland | – | 4 | 4 | – | – | – |
| Storbritannien | 5 | 5 | 10 | 3 | – | 3 |
| Polen | 9 | 11 | 20 | 3 | 6 | 9 |
| **Totalt** | **1 002** | **1 335** | **2 337** | **775** | **1 072** | **1 848** |

### Ersättningar

Mellan bolaget och verkställande direktören för innevarande räkenskapsår, Patrik Hall, gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. I Vid uppsägning från bolagets sida erhålls avgångsvederlag motsvarande 18 månadslöner. Mellan bolaget och styrelseledamot gäller en ömsesidig uppsägningstid om tre månader. För ledande befattningshavare och övrig personal finns sedvanliga pensionsutfästelser inom ramen för allmän pensionsplan. Utöver sedvanlig pension har bolaget tecknat pensionsförsäkring till VD med årlig premie om 10% av bruttolönen. Vice VD, Helge Krogsbøl, efterträder Patrik Hall som VD från den 1 januari 2023. Mellan bolaget och den nytillträdde VD:n från 1 januari 2023 gäller en ömsesidig uppsägningstid på sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida utgår avgångsvederlag motsvarande 9 månadslöner. För den nytillträdde VD:n gäller sedvanliga pensionsutfästelser inom ramen för allmänna pensionsplaner.

Styrelse och bolagsledning presenteras på sidorna 33-35.

| Styrelsens ersättning | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| SEK | Styrelsearvode | Styrelsearvode |
| Ivar Tollefsen | – | – |
| Vibeke Krag | 400 000 | 400 000 |
| John Giverholt | – | – |
| Fredrik Reinfeldt | 300 000 | 300 000 |
| **Totalt** | **700 000** | **700 000** |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625030A09683D7336838A444

**Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader**

**2022**

| Ställning | Verkställande direktör | Vice VD | Övriga ledande befattningshavare | Styrelse | Övriga anställda | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Namn | Patrik Hall | Helge Krogsbøl | | | | |
| miljoner SEK | | | | | | |
| Grundlön | 3 | 3 | 26 | – | 1 034 | 1 067 |
| Förmåner | 0 | 0 | 2 | – | 40 | 42 |
| Sociala kostnader | 7 | 0 | 4 | – | 179 | 190 |
| Pensionskostnader | 1 | 0 | 2 | – | 88 | 90 |
| Rörlig ersättning | 19 | – | 1 | – | 10 | 30 |
| Styrelsearvode | – | – | – | 1 | – | 1 |
| **Summa** | **30** | **4** | **34** | **1** | **1 351** | **1 419** |
| Kvinnor i % | – | – | 25 | 25 | 43 | 43 |

**2021**

| Ställning | Verkställande direktör | Vice VD | Övriga ledande befattningshavare | Styrelse | Övriga anställda | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Namn | Patrik Hall | Magnus Nordholm | | | | |
| miljoner SEK | | | | | | |
| Grundlön | 3 | 3 | 25 | – | 557 | 588 |
| Förmåner | 0 | 0 | 1 | – | 16 | 17 |
| Sociala kostnader | 1 | 1 | 7 | – | 102 | 111 |
| Pensionskostnader | 2 | 1 | 2 | – | 29 | 33 |
| Rörlig ersättning | – | – | – | – | – | – |
| Styrelsearvode | – | – | – | 1 | – | 1 |
| **Summa löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader** | **6** | **4** | **35** | **1** | **703** | **749** |
| Kvinnor i % | – | – | 23 | 25 | 43 | 43 |

## 2.7 Värdeförändring på förvaltningsfastigheter

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

**Värdeförändring på förvaltningsfastigheter**

| | 2022 | | 2021 | |
|---|---|---|---|---|
| | % | miljoner SEK | % | miljoner SEK |
| Sverige | -6,4 | -6 646 | 8,9 | 7 994 |
| Tyskland | 3,5 | 3 147 | 2,5 | 1 754 |
| Danmark | -4,9 | -3 800 | 10,0 | 6 033 |
| Nederländerna | -2,4 | -743 | 11,6 | 2 831 |
| Tjeckien | 11,3 | 2 372 | 13,9 | 2 182 |
| Norge | 1,3 | 250 | 2,3 | 437 |
| Island | 17,6 | 835 | 15,0 | 585 |
| Finland | 4,2 | 154 | 7,8 | 72 |
| Storbrittanien | 4,8 | 77 | 1,5 | 15 |
| Polen | 8,1 | 131 | – | – |
| **Totalt / Genomsnitt i %** | **-1,2** | **-4 223** | **7,7** | **21 903** |

## 2.8 Värdeförändring finansiella derivatinstrument

Finansiella derivatinstrument omfattar ränteswappar, valutaswappar och forward purchase-kontrakt ochvärderas till verkligt värde. Vinster och förluster som skapas till följd av förändringar i verkligt värde av finansiella derivatinstrument inkluderas i rapport över totalresultat i den period de uppkommer. För mer information om bedömningar av verkligt värde, se not 6.1.

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Orealiserad värdeförändring | 883 | 885 |
| Realiserad värdeförändring | 232 | -65 |
| **Summa värdeförändring finansiella derivatinstrument** | **1 115** | **820** |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Dokument-ID
E152265F030A8B9B3D7336B3B1A444

## 2.9 Finansiella intäkter och kostnader

**Redovisningsprinciper**

Ränteintäkter på banktillgodohavanden, samt ränta och övriga låneko-nader, redovisas som intäkter respektive kostnader. Betal-ningar enligt ränteder-ivatavtal ingår i denna post och kostnadsförs i den period de avser. Förändringar i verkligt värde av ränteder-ivaten redovisas som separat post i resultaträkningen. Lånekost-nader direkt hänförliga till förvärv, konstruktion eller produktion av kvalificerade tillgångar aktiveras till kostnaden för dessa tillgångar tills tillgångarna är väsentligen redo för avsedd användning eller för-säljning. Alla övriga lånekostnader redovisas i resultatet under den period de uppkommer.

**Finansiella intäkter och kostnader redovisas i rapport över totalresultat**

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| *Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:* | | |
| Ränteintäkter revers | 41 | 98 |
| Ränteintäkter intressebolag | 39 | 49 |
| Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar | 261 | 16 |
| **Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod** | **342** | **162** |
| | | |
| Räntekostnader lån | -3 253 | -1 725 |
| **Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod** | **-3 253** | **-1 725** |
| | | |
| Finansieringskostnader aktiverade inom förvaltningsfastigheter | 89 | 52 |
| **Summa aktiverade finansieringskostnader** | **89** | **52** |
| | | |
| Valutaomräkningsförluster | -9 444 | -1 508 |
| Valutaomräkningsvinster | 2 187 | 1 444 |
| **Summa valutakursdifferenser** | **-7 257** | **-64** |
| | | |
| **Finansnetto** | **-10 079** | **-1 575** |

## 2.10 Inkomstskatt

**Redovisningsprinciper**

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

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

**Rapport över totalresultat**

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Inkomstskatt | -842 | -501 |
| Uppskjuten skatt | 2 028 | -4 691 |
| **Inkomstskatt redovisad i rapport över totalresultat** | **1 186** | **-5 191** |

**Avstämning av effektiv skatt**

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Redovisat resultat före skatt | -6 995 | 24 194 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 1 441 | -5 507 |
| | | |
| Skatteeffekt av: | | |
| Ej skattepliktiga intäkter | 19 | 25 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -52 | -21 |
| Icke beskattningsbar vinst från avyttring av innehav | 38 | -11 |
| Ej avdragsgillt räntenetto | -482 | -485 |
| Hybridobligationer | 266 | 203 |
| Skatt på andel i resultat från intressebolag | -335 | -153 |
| Förvärv dotterbolag | – | 142 |
| Förändrad skattesats | -199 | 294 |
| Skatt hänförlig till tidigare år | -82 | 74 |
| Övrigt | 610 | 248 |
| **Inkomstskatt redovisad i rapport över totalresultat** | **1 186** | **-5 191** |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E522625F-D304-A09C-83D7-3B638A5A44

## 2.11 Resultat per aktie

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

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Periodens totalresultat hänförligt till:** | | |
| Moderbolagets aktieägare | -4 628 | 10 208 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | -1 182 | 8 795 |
| | | |
| **Periodens totalresultat hänförligt till:** | | |
| Moderbolagets aktieägare | 3 477 | 12 267 |
| Moderbolagets Preferensaktieägare | 117 | 100 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 4 462 | 10 276 |
| | | |
| Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st | 132 040 000 | 132 040 000 |
| Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st | 58 593 750 | 58 593 750 |
| **Resultat per stamaktie (före och efter utspädning)** | **22** | **125** |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625030A09683D7336838A444

# 3. Anläggningstillgångar

## 3.1 Förvaltningsfastigheter

### Totalt fastighetsvärde och fördelat per segment

Totalt fastighetsvärde, värderat till verkligt värde, uppgår till 351 337 miljoner SEK (305 668). Värdet inkluderar en värdeminskning för 2022 om -4 239 miljoner SEK (ökning 21 760). I procent är den orealiserade värdeminskningen -1,2% (ökning 7,8) av det totala fastighetsvärdet före värdeförändring. Det totala fastighetsvärdet per rörelsesegment visas nedan.

### Vinst/förlust från värdering av förvaltningsfastigheter

| miljoner SEK | Sverige | Tyskland | Danmark | Nederländerna | Tjeckien | Norge | Island | Finland | Storbritannien | Polen | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Verkligt värde på förvaltningsfastigheter, 2020-12-31** | **50 379** | **3 716** | **36 227** | **23 366** | **13 827** | **17 566** | **–** | **–** | **–** | **–** | **145 053** |
| Förvärv under perioden | 3 523 | 12 473 | 18 272 | – | 213 | – | 3 757 | 918 | 721 | – | 39 876 |
| Rörelseförvärv | 33 139 | 52 232 | 4 163 | – | – | – | – | – | – | – | 89 534 |
| Avyttringar | – | -114 | -63 | -55 | – | -451 | -2 | – | – | – | -685 |
| Tomträtter | 71 | 4 | – | – | – | 15 | 46 | – | – | – | 137 |
| Investeringar i färdiga förvaltningsfastigheter | 892 | 146 | 563 | 644 | 296 | 295 | 72 | 10 | 0 | – | 2 918 |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter under uppförande | 1 647 | 42 | 354 | 0 | 207 | 20 | 0 | 0 | 251 | – | 2 520 |
| Valutaförändring | – | 399 | 1 113 | 539 | 1 208 | 1 211 | 37 | 15 | 33 | – | 4 555 |
| **Verkligt värde efter transaktioner** | **89 650** | **68 898** | **60 603** | **24 494** | **15 750** | **18 657** | **3 910** | **942** | **1 005** | **–** | **283 908** |
| Värdeförändring[1] | 7 994 | 1 754 | 6 033 | 2 831 | 2 182 | 294 | 585 | 72 | 15 | – | 21 760 |
| **Verkligt värde på förvaltningsfastigheter, 2021-12-31** | **97 645** | **70 651** | **66 636** | **27 324** | **17 932** | **18 951** | **4 494** | **1 014** | **1 019** | **–** | **305 668** |
| | | | | | | | | | | | |
| Förvärv under perioden | 2 134 | 11 601 | 3 709 | 196 | – | 125 | – | 1 985 | 268 | 901 | 20 919 |
| Avyttringar | -471 | -26 | -16 | -33 | -2 | -113 | -3 | – | – | – | -664 |
| Tomträtter | 89 | -4 | – | – | – | 92 | 2 | 337 | – | – | 515 |
| Investeringar i färdiga förvaltningsfastigheter | 2 239 | 645 | 489 | 873 | 784 | 136 | -1 | 75 | – | – | 5 241 |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter under uppförande | 2 451 | 21 | 867 | – | – | 229 | – | – | 1 880 | – | 4 949 |
| Valutaförändring | – | 6 802 | 6 057 | 2 438 | 2 357 | 664 | 255 | 272 | 55 | 48 | 18 948 |
| **Verkligt värde efter transaktioner** | **104 086** | **89 690** | **77 743** | **30 798** | **21 072** | **20 083** | **4 748** | **3 683** | **2 723** | **949** | **355 576** |
| Värdeförändring[1] | -6 657 | 3 130 | -3 783 | -751 | 2 371 | 255 | 835 | 154 | 131 | 77 | -4 239 |
| **Verkligt värde på förvaltningsfastigheter, 2022-12-31** | **97 429** | **92 820** | **73 960** | **30 048** | **23 443** | **20 338** | **5 583** | **3 837** | **2 854** | **1 026** | **351 337** |

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



This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E152C625-D304-A09C-83D7-336B38A4A44

**Fördelning per kategori, 2021-12-31**

| miljoner SEK | Sverige | Tyskland | Danmark | Nederländerna | Tjeckien | Norge | Island | Finland | Storbritannien | Polen | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bostadsfastigheter | 92 374 | 70 647 | 65 600 | 27 324 | 17 750 | 18 378 | 4 448 | 1 014 | 172 | – | 297 708 |
| Förvaltningsfastigheter under uppförande | 5 106 | – | 895 | – | – | – | – | – | 847 | – | 6 848 |
| Mark- och byggrätter | 29 | – | 141 | – | 181 | – | – | – | – | – | 351 |
| Tomträtter | 137 | 4 | – | – | – | 574 | 46 | – | – | – | 761 |
| **Totalt** | **97 645** | **70 651** | **66 636** | **27 324** | **17 932** | **18 951** | **4 494** | **1 014** | **1 019** | **–** | **305 668** |

**Fördelning per kategori, 2022-12-31**

| miljoner SEK | Sverige | Tyskland | Danmark | Nederländerna | Tjeckien | Norge | Island | Finland | Storbritannien | Polen | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bostadsfastigheter | 92 190 | 92 820 | 72 402 | 30 048 | 23 236 | 19 672 | 5 535 | 3 500 | 186 | 562 | 340 150 |
| Förvaltningsfastigheter under uppförande | 4 742 | – | 1 380 | – | – | – | – | – | 2 668 | 464 | 9 254 |
| Mark- och byggrätter | 271 | – | 178 | – | 207 | – | – | – | – | – | 656 |
| Tomträtter | 226 | – | – | – | – | 666 | 48 | 337 | – | – | 1 277 |
| **Totalt** | **97 429** | **92 820** | **73 960** | **30 048** | **23 443** | **20 338** | **5 583** | **3 837** | **2 854** | **1 026** | **351 337** |

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

## Redovisningsprinciper

Förvaltningsfastigheter består av färdiga fastigheter, fastigheter under utveckling samt mark- och byggrättigheter som innehas eller ska innehas för att erhålla hyresintäkter, skapa värdeökning eller bådadera. Fastigheter som innehas under hyresavtal klassificeras som förvaltningsfastigheter när de innehas för att erhålla hyresintäkter, skapa värdeökning eller bådadera och tomträtter. Kontrakt relaterade till tomträtter redovisas som evighetskontrakt.

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

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

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

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

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

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

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625-0304-A09C-83D7-2366-38A4-444

### Extern värdering

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

| Land | Värderare |
|---|---|
| Sverige | CBRE |
| Tyskland | CBRE |
| Danmark | CBRE |
| Nederländerna | Cushman Wakefield |
| Tjeckien | JLL |
| Norge | Cushman Wakefield, Nyverdi, Eie, Aktiv |
| Island | Arcur |
| Finland | CBRE |
| Storbritannien | Savills |
| Polen | CBRE |

### Värderingsantaganden

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

- Återuthyrningsscenario: Återuthyrning av enheten till marknadshyran vid hyresgästsfluktuationer.
- Avyttringsscenario: Successivt avyttra enheterna som ägarbostäder vid hyresgästfluktuationer.

Det gjordes inga väsentliga förändringar i värderingsteknikerna under året.

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

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

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

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

### Värderingshierarki

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

### Värderingsprocess

Värderingarna grundar sig på värderingar från oberoende externa värderare.

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

Per varje rapporteringsdatum analyserar värderingsteamet utvecklingen i fastighetsvärdet inklusive verifiering av väsentlig data som har tillämpats, och stämmer av information i värderingsberäkningarna mot hyreslistor, marknadsrapporter och andra relevanta dokument. Det interna teamet jämför också varje fastighets förändring i verkligt värde med relevanta externa referenstal för att fastställa om det är rimligt med en förändring av verkligt värde.

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

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

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

This sheet is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E1522625-0304A09C83D7236B3B1A44

| 2022 | | | | | | | | | | Känsligheter i diskonteringsränta, förändring i procentenheter | | | | | | | | Känsligheter i driftsnetto | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kategori | Värdering | Värderings-teknik | Verkligt värde-hierarkinivå | Driftsnetto | Varav reglerat, % | Diskonte-ringsränta, % | Känslighet | Lägre påverkan | Högre påverkan | 1,00% | 0,75% | 0,50% | 0,25% | -0,25% | -0,50% | -0,75% | -1,00% | -2,00% | -1,50% | -1,00% | 1,00% | 1,50% | 2,00% |
| Sverige | 97 429 | DCF | Nivå 3 | 2 765 | 100 | 2,84 | – | – | – | -25 385 | -20 365 | -14 594 | -7 888 | 9 411 | 20 836 | 34 995 | 53 007 | -1 949 | -1 461 | -974 | 974 | 1 461 | 1 949 |
| Tyskland | 92 820 | DCF | Nivå 3 | 2 334 | 100 | 2,51 | – | – | – | -26 414 | -21 327 | -15 398 | -8 395 | 10 249 | 23 043 | 39 462 | 61 304 | -1 856 | -1 392 | -928 | 928 | 1 392 | 1 856 |
| Danmark | 73 960 | DCF | Nivå 3 | 2 888 | 16 | 3,90 | – | – | – | -15 079 | -11 917 | -8 396 | -4 450 | 5 059 | 10 861 | 17 583 | 25 462 | -1 479 | -1 109 | -740 | 740 | 1 109 | 1 479 |
| Nederländerna | 30 048 | DCF | Nivå 3 | 999 | 53 | 3,32 | – | – | – | -6 950 | -5 533 | -3 930 | -2 102 | 2 444 | 5 322 | 8 758 | 12 934 | -601 | -451 | -300 | 300 | 451 | 601 |
| Tjeckien | 23 443 | DCF | Nivå 3 | 1 081 | 28 | 4,61 | – | – | – | -4 178 | -3 279 | -2 293 | -1 206 | 1 344 | 2 851 | 4 553 | 6 491 | -469 | -352 | -234 | 234 | 352 | 469 |
| Norge | 20 398 | Försäljnings-prisjämförelse | Nivå 2 | 602 | 0 | 2,96 | Försäljnings-pris per kvm +/- 10% | -2 034 | 2 034 | -5 136 | -4 112 | -2 939 | -1 584 | 1 876 | 4 134 | 6 903 | 10 377 | -407 | -305 | -203 | 203 | 305 | 407 |
| Island | 5 583 | DCF | Nivå 3 | 251 | 0 | 4,50 | – | – | – | -1 015 | -797 | -558 | -294 | 328 | 697 | 1 116 | 1 594 | -112 | -84 | -56 | 56 | 84 | 112 |
| Finland | 3 837 | DCF | Nivå 3 | 179 | 0 | 4,66 | – | – | – | -678 | -532 | -372 | -195 | 217 | 461 | 735 | 1 048 | -77 | -58 | -38 | 38 | 58 | 77 |
| Storbritannien | 2 854 | DCF | Nivå 3 | 131 | 0 | 4,60 | – | – | – | -509 | -400 | -280 | -147 | 164 | 348 | 556 | 792 | -57 | -43 | -29 | 29 | 43 | 57 |
| Polen | 1 026 | DCF | Nivå 3 | 53 | 0 | 5,16 | – | – | – | -166 | -130 | -91 | -47 | 52 | 110 | 174 | 247 | -21 | -15 | -10 | 10 | 15 | 21 |
| | **351 337** | | | **11 283** | **58** | **3,20** | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 2021 | | | | | | | | | | Känsligheter i diskonteringsränta, förändring i procentenheter | | | | | | | | Känsligheter i driftsnetto | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kategori | Värdering | Värderings-teknik | Verkligt värde-hierarkinivå | Driftsnetto | Varav reglerat, % | Diskonte-ringsränta, % | Känslighet | Lägre påverkan | Högre påverkan | 1,00% | 0,75% | 0,50% | 0,25% | -0,25% | -0,50% | -0,75% | -1,00% | -2,00% | -1,50% | -1,00% | 1,00% | 1,50% | 2,00% |
| Sverige | 97 645 | DCF | Nivå 3 | 2 822 | 100 | 2,89 | – | – | – | -25 100 | -20 119 | -14 402 | -7 774 | 9 247 | 20 428 | 34 221 | 51 667 | -1 953 | -1 465 | -976 | 976 | 1 465 | 1 953 |
| Tyskland | 70 651 | DCF | Nivå 3 | 1 877 | 100 | 2,66 | – | – | – | -19 367 | -15 554 | -11 191 | -6 077 | 7 339 | 16 379 | 27 790 | 42 421 | -1 413 | -1 060 | -707 | 707 | 1 060 | 1 413 |
| Danmark | 66 636 | DCF | Nivå 3 | 2 326 | 12 | 3,49 | – | – | – | -14 832 | -11 787 | -8 350 | -4 454 | 5 141 | 11 143 | 18 239 | 26 778 | -1 333 | -1 000 | -666 | 666 | 1 000 | 1 333 |
| Nederländerna | 27 324 | DCF | Nivå 3 | 789 | 67 | 2,89 | – | – | – | -7 041 | -5 633 | -4 082 | -2 177 | 2 589 | 5 721 | 9 585 | 14 422 | -546 | -410 | -273 | 273 | 410 | 546 |
| Tjeckien | 17 932 | DCF | Nivå 3 | 871 | 34 | 4,86 | – | – | – | -4 967 | -2 397 | -1 673 | -877 | 972 | 2 056 | 3 272 | 10 234 | -359 | -269 | -179 | 179 | 269 | 359 |
| Norge | 18 951 | Försäljnings-prisjämförelse | Nivå 2 | 537 | – | 2,84 | Försäljnings-pris per kvm +/- 10% | -1 895 | 1 895 | -3 069 | -3 984 | -2 841 | -1 535 | 1 832 | 4 057 | 6 814 | 4 633 | -379 | -284 | -190 | 190 | 284 | 379 |
| Island | 1 019 | DCF | Nivå 3 | 46 | – | 4,48 | – | – | – | -146 | -146 | -102 | -54 | 60 | 128 | 205 | 215 | -20 | -15 | -10 | 10 | 15 | 20 |
| Finland | 1 014 | DCF | Nivå 3 | 59 | – | 5,80 | – | – | – | -180 | -116 | -80 | -42 | 46 | 96 | 150 | 303 | -20 | -15 | -10 | 10 | 15 | 20 |
| Storbritannien | 4 494 | DCF | Nivå 3 | 192 | – | 4,27 | – | – | – | -851 | -671 | -471 | -248 | 279 | 596 | 957 | 1 378 | -90 | -67 | -45 | 45 | 67 | 90 |
| | **305 668** | | | **9 519** | **61** | **3,09** | | | | | | | | | | | | | | | | | |

This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E152262F5030A09C83D7336838A444

### Förvärv efter balansdagen

Heimstaden AB:s dotterbolag Heimstaden Bostad har avtalat om fastighetsförvärv som slutförs efter balansdagen.

**Segment**

| miljoner SEK | Beräknat förvärvsdatum | Avtalat fastighetsvärde |
|---|---|---|
| Danmark | Q1 2023 | 505 |
| **Totalt** | | **505** |

## 3.2 Immateriella tillgångar

Goodwill härrör främst från rörelseförvärven av Akelius Lägenheter Aktiebolag, Akelius Bolig Holding ApS (DK) och Akelius GmbH (DE), som slutfördes 2021.

| miljoner SEK | Goodwill | Licenser | Mjukvara | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| **Ingående balans 2021-01-01** | **66** | **39** | **–** | **105** |
| Rörelseförvärv | 16 466 | – | – | 16 466 |
| Årets investeringar | – | 0 | 34 | 34 |
| Valutaförändringar | 23 | 3 | – | 26 |
| **Utgående balans 2021-12-31** | **16 555** | **41** | **34** | **16 631** |
| **Ingående avskrivningar 2021-01-01** | **–** | **-30** | **–** | **-30** |
| Årets avskrivningar | – | 6 | 0 | 6 |
| Årets avyttringar | – | -2 | – | -2 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar 2021-12-31** | **–** | **-27** | **–** | **-27** |
| **Redovisat värde 2021-12-31** | **16 555** | **15** | **34** | **16 604** |
| **Ingående balans 2022-01-01** | **16 555** | **41** | **34** | **16 631** |
| Rörelseförvärv | -600 | 10 | – | -590 |
| Årets investeringar | – | 5 | 72 | 77 |
| Valutaförändringar | 833 | 5 | – | 838 |
| **Utgående balans 2022-12-31** | **16 788** | **61** | **106** | **16 956** |
| **Ingående avskrivningar 2022-01-01** | **–** | **-27** | **–** | **-27** |
| Årets avskrivningar | – | -10 | – | -10 |
| Årets avyttringar | – | -3 | – | -3 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar 2022-12-31** | **–** | **-40** | **–** | **-40** |
| **Redovisat värde 2022-12-31** | **16 788** | **21** | **106** | **16 915** |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625F0304A0983D7336038A444

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

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

**Antaganden**
Nyttjandevärdet har beräknats utifrån diskonterade kassaflöden som baseras på antaganden om försäljningstillväxt och kostnadsutveckling. Kassaflöden inkluderar en prognosperiod på fem år, där 2023 baseras på budget som är godkänd av styrelsen. Kassaflöden mellan år två och fem baseras på en långsiktig ekonomisk plan, kassaflöden efter denna period har fastställts med hjälp av en terminaltillväxttakt motsvarande 2%. Denna tillväxt bygger på rimlig försiktighet och överstiger inte den långsiktiga tillväxten för branschen. En diskonteringsränta före skatt användes vid beräkning av nyttjandevärdet för våra CGU. Med de antaganden som beskrivs ovan överstiger återvinningsvärdet det redovisade värdet för alla kassagenererande enheter.

**Känslighetsanalys**
I samband med nedskrivningstestet har känslighetsanalyser gjorts på förändringar i estimerad tillväxt och diskonteringsräntor. Känslighetsanalyserna indikerade att en ökning av den genomsnittliga diskonteringsräntan före skatt med 0,25% skulle leda till en nedskrivning om 1 336 miljoner SEK och en minskning av tillväxttakten med 0,25% skulle leda till en nedskrivning om 1 344 miljoner SEK.

**Redovisat värde för goodwill allokerad per CGU**

| | | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| | Diskonteringsränta | Goodwill Akelius Lägenheter Aktiebolag, Akelius Bolig Holding ApS and Akelius GmbH | Goodwill Akelius Lägenheter Aktiebolag, Akelius Bolig Holding ApS and Akelius GmbH |
| Sverige | 5,3 | 3 928 | 3 777 |
| Tyskland | 4,9 | 9 981 | 10 155 |
| Danmark | 4,9 | 1 998 | 1 807 |
| Nederländerna | 5,4 | 677 | 640 |
| Finland | 5,8 | 116 | 110 |
| **Totalt redovisat värde** | | **16 700** | **16 489** |

## 3.3 Maskiner och inventarier

**Redovisningsprinciper**
Maskiner och inventarier utgörs främst av maskiner, kontorsinventarier och datorutrustning. Maskiner och inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter direkt hänförbara till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter aktiveras till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde mäts på ett tillförlitligt sätt. Nyttjandeperioden har bedömts vara tre år för datorutrustning och fem år för övriga maskiner och inventarier. Avskrivning sker linjärt över nyttjandeperioden och redovisas i resultaträkningen. Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperiod prövas varje balansdag och justeras vid behov.

| miljoner SEK | Inventarier |
|---|---|
| **Ingående balans 2021-01-01** | **116** |
| Rörelseförvärv | 54 |
| Årets investeringar | 35 |
| Valutaförändringar | 6 |
| **Utgående balans 2021-12-31** | **211** |
| | |
| **Ingående avskrivningar 2021-01-01** | **-56** |
| Rörelseförvärv | -38 |
| Årets avskrivningar | -18 |
| Årets avyttringar | 1 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar per 2021-12-31** | **-111** |
| | |
| **Redovisat värde 2021-12-31** | **100** |
| | |
| **Ingående balans 2022-01-01** | **211** |
| Årets investeringar | 47 |
| Valutaförändringar | 16 |
| **Utgående balans 2022-12-31** | **274** |
| | |
| **Ingående avskrivningar 2022-01-01** | **-111** |
| Årets avskrivningar | -19 |
| Årets avyttringar | 1 |
| Valutaförändringar | -5 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar per 2022-12-31** | **-134** |
| | |
| **Redovisat värde 2022-12-31** | **140** |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Dokument-ID:
E1522625F0304A0983D7336B8E2244

## 3.4 Andelar i intressebolag och joint ventures

### Redovisningsprinciper

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

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

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

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

När Heimstaden upphör med en kapitalinvestering för en investering på grund av förlustkontroll eller betydande inflytande upphör, mäts eventuellt kvarvarande andel i företaget till verkligt värde, med förändring av redovisat värde i resultaträkningen. Detta verkliga värde blir det initiala redovisade värdet i syfte att därefter redovisa det kvarvarande innehavet som en finansiell tillgång.

### Innehav i intressebolag

| miljoner SEK | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 760 | 370 |
| Årets investering | 225 | 63 |
| Finansiella investeringar som omklassificerats till intresseföretag[1] | 10 058 | – |
| Valutaförändringar | 333 | – |
| Resultatandel | -1 617 | 327 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **9 758** | **760** |

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

### Specifikation av koncernens innehav av andelar i intressebolag

| Bolag | Org. nr | Säte | Antal andelar | Andel i % | Andel av eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|
| Rosengård Fastighets AB | 559085-4708 | Malmö | 25 000 | 25 | 252 |
| Kojamo Oyj[1] | 0116336-2 | Helsingfors | 49 389 283 | 20 | 9 071 |
| Kiinteistö Oy Hiihtomäentie 14 | 0819867-2 | Helsingfors | 13 327 | 53 | 102 |
| Asunto Oy Jyväskylän Tanhurinne | 2550507-2 | Jyväskylä | 2 412 | 24 | 7 |
| Asunto Oy Hämeenlinnan Aaponkuja 3 | 0476973-0 | Hämeenlinna | 3 339 | 33 | 4 |
| Asunto Oy Jyväskylän Harjukartano | 2000294-3 | Jyväskylä | 1 837 | 23 | 19 |
| Asunto Oy Lahden Jyrkkärinteenpuisto | 0149959-5 | Lahtis | 2 094 | 41 | 23 |
| Asunto Oy Lahden Roopenkuja | 0854949-5 | Lahtis | 2 556 | 26 | 6 |
| Asunto Oy Jyväskylän Vaneritori 4 | 1656220-0 | Jyväskylä | 3 668 | 37 | 24 |
| Asunto Oy Oulun Tulliveräjä | 2335738-7 | Oulu | 4 068 | 41 | 22 |
| Asunto Oy Puolukkavarikko | 0823818-7 | Jyväskylä | 3 391 | 34 | 7 |
| Asunto Oy Jyväskylän maalaiskunnan Kirkkotie 3 | 1518422-8 | Jyväskylä | 6 158 | 62 | 20 |
| Asunto Oy Oulun Notaarintie 1 | 1749066-7 | Oulu | 2 440 | 24 | 16 |
| **Totalt** | | | | | **9 571** |

[1] *Heimstadens aktievärde på Kojamo Oyj uppgick den 31 december 2022 till 7 605 miljoner SEK. Heimstaden har genomfört ett nedskrivningstest och bedömt att inget nedskrivningsbehov föreligger.*

### Nedskrivningsprövning

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

### Antaganden

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

### Känslighetsanalys

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625-0304-A09C-83D7-2366-38A4-444

### Specifikation av koncernens innehav av andelar i joint ventures

| Bolag | Org. nr | Säte | Antal andelar | Andel i % | Andel av eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|
| Upplands Bro Brogårds etapp 2 | 559175-4915 | Stockholm | 500 | 50 | 94 |
| A Place 2 A/S | 39754134 | Charlottenlund | 5 000 | 50 | 2 |
| Gamlebro AB | 556791-3990 | Norrköping | 500 | 50 | 14 |
| Byggrätt Norr AB | 559207-4859 | Skellefteå | 94 | 19 | 0 |
| Österåkerporten AB | 559175-4907 | Stockholm | 500 | 50 | 26 |
| Marienlyst Group | 43247751 | Aarhus | 250 000 | 50 | 45 |
| Atriet AS | 41938927 | Herning | 5 000 | 50 | 1 |
| KCP Udviklingsselskabet | 39104389 | Herning | 5 000 | 50 | 5 |
| Høje Tåstrup A21 ApS | 42465704 | Aarup | 20 000 | 50 | 0 |
| A21 Taastrup ApS Group | 41142014 | Aarup | 40 000 | 50 | 0 |
| **Totalt** | | | | | **187** |

### 2022 Rapport över totalresultat

| miljoner SEK | Kojamo Oyj | Rosengård Fastighets AB | Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB | Kiinteistö OY Hiihtomäentie 14 | Övriga |
|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 1 148 | 159 | 5 | 6 | 99 |
| Fastighetskostnader | -378 | -76 | -4 | -8 | -44 |
| **Driftsnetto** | **770** | **83** | **0** | **-2** | **55** |
| Centrala administrationskostnader | -130 | -26 | -1 | 0 | -48 |
| Finansiella poster, netto | -168 | -16 | -43 | 0 | -62 |
| Orealiserad värdeförändring | -8 603 | -167 | -39 | 6 | -509 |
| Skatt | 1 621 | 23 | 8 | -1 | 44 |
| **Resultat** | **-6 510** | **-104** | **-75** | **3** | **-520** |
| **Resultatandel** | **-1 301** | **-26** | **-38** | **4** | **-257** |
| | | | | | |
| **Balansräkning** | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 90 950 | 1 972 | 823 | 159 | 2 156 |
| Tillgångar utom förvaltningsfastigheter | 3 706 | 48 | 210 | 4 | 184 |
| Eget kapital | 45 392 | 1 037 | 188 | 149 | 294 |
| Skulder | 49 264 | 982 | 845 | 14 | 2 046 |
| **Redovisat värde för innehavet 2022-12-31** | **9 071** | **252** | **94** | **102** | **239** |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152C625-D304-A09C-83D7-3366-38A4-A44

**2021 Rapport över totalresultat**

| miljoner SEK | Rosengård Fastighets AB | Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB | Kiinteistö OY Hiihtomäentie 14 | Övriga |
|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 150 | 0 | 3 | 24 |
| Fastighetskostnader | -108 | -1 | -1 | -26 |
| **Driftsnetto** | **43** | **-1** | **1** | **-2** |
| Finansiella poster, netto | 0 | -2 | 0 | 0 |
| Orealiserad värdeförändring | -10 | -25 | 0 | -8 |
| Skatt | 385 | 44 | 23 | 471 |
| **Resultat** | **-87** | **-8** | **-6** | **0** |
| **Resultatandel** | **330** | **10** | **19** | **463** |
| | 83 | 5 | 9 | 230 |
| **Balansräkning** | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 2 086 | 748 | 99 | 1 760 |
| Tillgångar utom förvaltningsfastigheter | 44 | 106 | 0 | 368 |
| Eget kapital | 1 117 | 234 | 86 | 498 |
| Skulder | 1 012 | 620 | 13 | 1 624 |
| **Redovisat värde för innehavet 2021-12-31** | **250** | **117** | **86** | **307** |

## 3.5 Övriga finansiella anläggningstillgångar

| miljoner SEK | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 2 313 | 932 |
| Lämnade lån för fastigheter under uppförande | 1 971 | 1 200 |
| Lämnade lån till intressebolag | 174 | 181 |
| Aktierelaterade värdepapper | 88 | – |
| Nedskrivning av lån till intressebolag | -78 | – |
| Återbetalning lån | -583 | – |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **3 885** | **2 313** |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152625F030A0998D7336B38A444

# 4. Omsättningstillgångar

## 4.1 Exploateringsfastigheter

**Redovisningsprinciper**
Fastigheter som har förvärvats, är under produktion eller ombyggnation för försäljning snarare än att innehas för uthyrning eller kapitalökning, redovisas som exploateringsfastigheter och värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet eller nettoförsäljningsvärdet (NRV). Detta är i huvudsak bostadsfastigheter som Heimstaden utvecklar och avser att sälja före eller efter avslutad utveckling. NRV för färdigställda exploateringsfastigheter värderas och jämförs utifrån de marknadsförhållanden och priser som föreligger per balansdagen och fastställs av koncernen, baserat på jämförbara transaktioner identifierade av koncernen på samma geografiska marknad som betjänar samma segment. NRV med avseende på exploateringsfastigheter under uppförande värderas och jämförs utifrån marknadspriser per balansdagen för liknande färdigställda fastigheter, minus uppskattade kostnader för att slutföra byggandet samt de uppskattade kostnaderna som krävs för en försäljning med beaktande, om det är väsentligt, av pengars tidsvärde. Exploateringsfastigheter är främst relaterade till vissa projekt i Oslo, Norge.

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

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

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

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

## 4.2 Hyres- och kundfordringar

**Redovisningsprinciper**
Heimstaden innehar kundfordringarna med målet att samla in de avtalsenliga kassaflödena. Kundfordringar redovisas initialt till transaktionspris och värderas därefter till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden, en avsättning för förväntade kreditförluster.

Koncernen har valt att tillämpa den förenklade metoden för reservering av förväntade kreditförluster för hyres- och kundfordringar. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade hyres- och kundfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Heimstadens kunder har likartade riskprofiler, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Heimstaden skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats. Se not 6.1 för mer information.

| miljoner SEK | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|---|---|---|
| Hyresfordringar | 403 | 207 |
| **Summa hyres- och kundfordringar** | **403** | **207** |

**Åldersfördelning av hyres- och kundfordringar**

| miljoner SEK | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|---|---|---|
| –30 dagar | 283 | 121 |
| 31–60 dagar | 22 | 14 |
| 61–90 dagar | 12 | 5 |
| 91 dagar – | 156 | 115 |
| **Totalt** | **472** | **255** |
| Kreditförlustreserv | -69 | -48 |
| **Hyres- och kundfordringar, netto** | **403** | **207** |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152262570304A099B8D7336B3B4444

**Kreditförlustreserv**

| miljoner SEK | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|---|---|---|
| **Ingående balans** | **-48** | **-17** |
| Avsättningar gjorda under året | -95 | -52 |
| Avsättningar som använts under året | 27 | 10 |
| Outnyttjade avsättningar har återförts under året | 47 | 11 |
| **Utgående balans** | **-69** | **-48** |

## 4.3 Övriga kortfristiga fordringar

| miljoner SEK | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|---|---|---|
| Skattefordringar | 239 | 134 |
| Handpenning vid förvärv | 316 | 317 |
| Förutbetald försäkringspremie | 34 | 50 |
| Förutbetalda räntekostnader | 427 | 311 |
| Fordringar vid försäljning av dotterbolag | 3 937 | – |
| Övriga poster | 1 821 | 1 593 |
| **Totalt** | **6 774** | **2 405** |

## 4.4 Likvida medel

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

Det finns outnyttjade kreditavtal om 20 847 miljoner SEK (25 474) som inte är inkluderade i likvida medel.

## 4.5 Övriga justeringar i kassaflödesanalys

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Avskrivningar | 80 | 45 |
| Hyresförluster | 74 | 39 |
| Valutakursdifferens | 7 257 | 63 |
| Övriga finansiella poster | 1 396 | – |
| Andel av vinst i intresseföretag och joint ventures | 409 | -904 |
| **Totalt** | **9 217** | **-757** |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625030A09683D7336838A444

# 5. Eget kapital

Vid räkenskapsårets utgång finns 132 040 000 st stamaktier (132 040 000), 58 593 750 (58 593 750) st preferensaktier med ett kvotvärde om 0,5 SEK (0,5) per aktie. Varje preferensaktie har en röst vardera, medan varje stamaktie har tio röster.

Samtliga aktier är fullt betalda.

Inga restriktioner vad avser utdelning eller andra typer av återbetalning föreligger.

| Händelse | Aktieslag | Datum för registrering | Förändring antal aktier | Totalt antal aktier | Förändring aktiekapital | Totalt aktiekapital | Kvotvärde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ingående balans 2021-01-01** | | | | **15 547 750** | | **77 738 750** | **5** |
| Split 1:10 | Stam, Pref | 2021-04-26 | 139 929 750 | 155 477 500 | – | 77 738 750 | 0,5 |
| Nyemission | Pref | 2021-06-07 | 11 718 750 | 167 196 250 | 5 859 375 | 83 598 125 | 0,5 |
| Nyemission | Pref | 2021-06-07 | 23 437 500 | 190 633 750 | 11 718 750 | 95 316 875 | 0,5 |
| **Utgående balans 2021-12-31** | | | | **190 633 750** | | **95 316 875** | **0,5** |
| **Ingående balans 2022-01-01** | | | | **190 633 750** | | **95 316 875** | **0,5** |
| **Utgående balans 2022-12-31** | | | | **190 633 750** | | **95 316 875** | **0,5** |

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

### Hybridobligationer
Heimstaden har emitterat hybridobligationer uppgående till 7,3 (7,3) Mdkr. Hybridobligationerna har en evig löptid med en rörlig kupongränta. Heimstaden har möjlighet att lösa in utestående hybridobligationer fr.o.m. första möjliga inlösendag som infaller 5 till 7 år efter emissionsdagen. Se not 6.3 för mer information.

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

Heimstadens dotterbolag Heimstader Bostad köpte under 2022 tillbaka hybridobligationer. Transaktionen var ett återköp på 9,3 miljarder SEK för utestående hybridobligationer, med en genomsnittlig rabatt på 25,9%, vilket resulterade i en vinst på 1,7 miljarder SEK netto efter 0,5 miljarder SEK i skatt.

### Valutaomräkningsreserv
Valutaomräkningsdifferenser som uppstår till följd av omräkning av utlandsverksamhet som har upprättat sina finansiella rapporter i en annan valuta än den valuta som koncernens finansiella rapporter presenteras i.

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

### Balanserade vinstmedel
Balanserad vinst avser intjänade vinstmedel i koncernen. I denna post ingår även tidigare avsättning till reservfond.

### Innehav utan bestämmande inflytande
Innehav utan bestämmande inflytande består av externa ägarintressen i dotterbolag och deras dotterbolag. Heimstaden ABs aktieägare kontrollerar endast hybridobligationer i Heimstaden AB, alla andra hybridobligationer klassificeras som innehav utan bestämmande inflytande.

**Minoritetens andel av**

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Periodens resultat | -1 182 | 8 833 |
| Periodens totalresultat | 4 462 | 10 315 |

**Fördelning av innehav utan bestämmande inflytande**

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Innehav utan bestämmande inflytade | 99 435 | 70 849 |
| Hybridobligationer | 25 276 | 34 445 |
| **Summa innehav utan bestämmande inflytande** | **124 711** | **105 294** |



This file is secured with a digital signature.
It is also protected against unauthorized change of the document.
Document ID:
E152262F030A0D6B3D7336B8E2444

## Kapitalandel i Heimstaden Bostad AB per den 31 december

| | Kapitalandel | | Rösträtt | |
|---|---|---|---|---|
| miljoner SEK | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Heimstaden AB | 42,13 | 44,99 | 50,10 | 50,10 |
| Alecta | 35,64 | 38,07 | 30,82 | 34,65 |
| Folksam Group | 17,21 | 12,63 | 14,77 | 11,37 |
| Ericsson Pension Fund | 1,51 | 1,39 | 1,30 | 1,25 |
| Sandvik Pension Fund | 0,53 | 0,49 | 0,45 | 0,44 |
| Pensionsmyndigheten | 1,89 | 1,43 | 1,63 | 1,29 |
| Försäkringsbranschen pensionskassa | 0,50 | 0,39 | 0,43 | 0,35 |
| Migros pensionskasse | 0,54 | 0,58 | 0,47 | 0,51 |
| Heimstaden AB management | 0,01 | 0,04 | 0,02 | 0,03 |
| **Summa innehav utan bestämmande inflytande** | **100** | **100** | **100** | **100** |

## Specifikation övrigt totalresultat

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

| miljoner SEK<br>Land | Valutakod | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Tjeckien | CZK | 2 251 | 1 179 |
| Danmark | DKK | 2 986 | 507 |
| Nederländerna, Tyskland och Finland | EUR | 7 475 | 662 |
| Norge | NOK | 736 | 1 253 |
| Polen | PLN | 207 | 5 |
| Storbritannien | GBP | 67 | 14 |
| Island | ISK | 144 | 21 |
| **Totalt** | | **13 866** | **3 640** |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625703040B9B3D7336B3B4444

# 6. Kapitalstruktur och finansiella poster

## 6.1 Finansiella instrument

### Redovisningsprinciper

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

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

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

För efterföljande värdering klassificeras Heimstadens finansiella tillgångar i två kategorier:

- Finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen (derivatinstrument osv.)
- Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde (hyra och andra kundfordringar, övriga fordringar samt kontanter och kortfristiga insättningar)

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

För efterföljande värdering redovisar Heimstaden finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde om båda följande villkor är uppfyllda:

- Den finansiella tillgången hålls inom en affärsmodell med målet att hålla finansiella tillgångar för att samla upp avtalsenliga kassaflöden, och
- De avtalsmässiga villkoren för den finansiella tillgången ger vid de angivna datumen upphov till kassaflöden som enbart avser betalning av kapital och ränta på utestående kapitalbelopp

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

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

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

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

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

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

En finansiell skuld tas bort från bokföringen när förpliktelsen enligt skulden uppfylls eller upphävs eller upphör att gälla. När en befintlig finansiell skuld ersätts av en annan från samma långivare på väsentligt olika villkor, eller villkoren för en befintlig skuld väsentligen modifieras, behandlas ett sådant byte eller modifiering som borttagande av den ursprungliga skulden och redovisning av en ny skuld. Skillnaden i respektive redovisat värde redovisas i resultaträkningen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152262F0304A09C83D7236838A444

### Finansiella derivatinstrument

Heimstaden tillämpar inte säkringsredovisning i enlighet med IFRS 9. Derivatinstrument klassificeras som finansiella tillgångar eller skulder till verkligt värde via resultaträkningen. Derivatinstrument består huvudsakligen av ränteswappar, valutaterminskontrakt för ekonomiska säkringsändamål och forward purchase kontrakt för förvaltningsfastigheter som innehas i aktiebolag. Redovisning av derivatinstrumenten sker när de ekonomiska säkringsavtalen ingås. De värderas initialt och därefter till verkligt värde. Transaktionskostnader ingår direkt i finansieringskostnader. Vinster eller förluster på derivat redovisas i resultaträkningen i vinst/förlust, netto från värdering av finansiella instrument till verkligt värde via resultaträkningen. När forward purchase kontrakt för förvaltningsfastigheter som innehas i aktiebolag regleras och bolaget tar kontroll över det nya dotterbolaget, överförs forward purchase kontraktets verkliga värde till förvaltningsfastighetens verkliga värde.

Bolaget redovisar framtida köpeavtal av förvaltningsfastigheter som innehas i aktiebolag som ett finansiellt instrument enligt IFRS 9 till verkligt värde via resultaträkningen, där förvaltningsfastighetsvärderingen också är den underliggande faktorn vid värdering av forward purchase-kontrakt. För ytterligare information, se not 3.1

### Nettoredovisning av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och finansiella skulder kvittas och nettobeloppet redovisas i koncernens balansräkning om det för närvarande finns en verkställande lagligrätt att kvitta de redovisade beloppen och det finns en avsikt att avveckla nettobasis – att realisera tillgångarna och reglera skulderna samtidigt.

### Värdering till verkligt värde av finansiella instrument

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

| | 31 december 2022 | | 31 december 2021 | |
|---|---|---|---|---|
| miljoner SEK | Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultater | Verkligt värde | Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultater | Verkligt värde |
| **Finansiella tillgångar** | | | | |
| Finansiella derivatinstrument | 1 481 | 1 481 | 440 | 440 |
| Börsnoterade aktieinvesteringar | – | – | 5 765 | 5 765 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 3 885 | 3 885 | 2 313 | 2 313 |
| Kundfordringar | 403 | 403 | 207 | 207 |
| Övriga finansiella fordringar | 5 011 | 5 011 | 1 681 | 1 681 |
| Likvida medel | 11 322 | 11 322 | 20 488 | 20 488 |
| **Totalt** | **22 103** | **22 103** | **30 453** | **30 453** |
| **Finansiella skulder** | | | | |
| Finansiella derivatinstrument | 127 | 127 | 6 | 6 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 198 835 | 179 827 | 148 193 | 148 611 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 665 | 665 | 28 313 | 28 313 |
| Leasingskulder | 1 495 | 1 495 | 891 | 891 |
| Leverantörsskulder | 928 | 928 | 691 | 691 |
| Övriga skulder | 4 737 | 4 737 | 4 078 | 4 078 |
| **Totalt** | **206 787** | **187 780** | **182 612** | **182 568** |

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

**2022-12-31**

| | | Värdering till verkligt värde med: | | |
|---|---|---|---|---|
| miljoner SEK | Totalt | Noterade priser i aktiva marknader (Nivå 1) | Betydande observerbar input (Nivå 2) | Betydande icke observerbar input (Nivå 3) |
| **Finansiella tillgångar värderat till verkligt värde:** | **1 481** | **–** | **1 281** | **200** |
| Finansiella derivatinstrument | | | | |
| Valutaswappar | 163 | – | 163 | – |
| Ränteswappar | 1 118 | – | 1 118 | – |
| Forward purchase-kontrakt | 200 | – | – | 200 |
| **Finansiella skulder värderat till verkligt värde:** | **-127** | **–** | **-127** | **–** |
| Derivata finansiella skulder | | | | |
| Ränteswappar | -127 | – | -127 | – |

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

**2021-12-31**

| | | Värdering till verkligt värde med: | | |
|---|---|---|---|---|
| miljoner SEK | Totalt | Noterade priser i aktiva marknader (Nivå 1) | Betydande observerbar input (Nivå 2) | Betydande icke observerbar input (Nivå 3) |
| **Finansiella tillgångar värderat till verkligt värde:** | **6 401** | **5 765** | **165** | **471** |
| Finansiella derivatinstrument | | | | |
| Valutaswappar | 165 | – | 165 | – |
| Forward purchase-kontrakt | 471 | – | – | 471 |
| Börsnoterade aktieinvesteringar | 5 765 | 5 765 | – | – |
| **Finansiella skulder värderat till verkligt värde:** | **-202** | **–** | **-202** | **–** |
| Derivata finansiella skulder | | | | |
| Valutaswappar | -173 | – | -173 | – |
| Ränteswappar | -28 | – | -28 | – |



This file is sealed with a digital signature to the seal guarantee for the authenticity of the document.
Document ID: E522625F-D04A0968-3D7366B3-E444

### Verkligt värde-hierarki

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

Nivå 1 — Noterade (icke-justerade) marknadspriser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder

Nivå 2 — Värderingstekniker för vilka den lägsta nivån för input som är väsentlig för värderingen till verkligt värde är direkt eller indirekt observerbar

Nivå 3 — Värderingstekniker för vilka den lägs nivån för input som är väsentlig för värderingen till verkligt värde är icke observerbar

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

### Förfall, räntederivat

| | | 31 december 2022 | | | 31 december 2021 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| miljoner SEK | Type | Nominellt belopp | Andel, % | Snittränta, %[1] | Nominellt belopp | Andel, % | Snittränta, %[1] |
| **Förfall, år** | | | | | | | |
| Inom 1 år från balansdagen | Betalar fast | 22 786 | 50 | 0,88 | 5 314 | 15 | 0,15 |
| Inom 1–5 år från balansdagen | Betalar fast | 15 203 | 33 | 0,55 | 28 845 | 81 | 0,12 |
| Senare än 5 år från balansdagen | Betalar fast | 7 753 | 17 | 2,88 | 1 542 | 4 | 0,10 |
| **Summa räntederivat** | | **45 742** | **100** | **1,11** | **35 701** | **100** | **0,12** |

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

### Förfall, valutaswappar

| | | 31 december 2022 | | | 31 december 2021 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| miljoner SEK | Type | Nominellt belopp | Andel, % | Snittränta, %[1] | Nominellt belopp | Andel, % | Snittränta, %[1] |
| Inom 1 år från balansdagen | Betalar rörlig | 5 624 | 100 | 2,83 | – | – | – |
| Inom 1–5 år från balansdagen | Betalar rörlig | – | – | – | 5 624 | 100 | 2,36 |
| Senare än 5 år från balansdagen | Betalar rörlig | – | – | – | – | – | – |
| **Summa basswappar** | | **5 624** | **100** | **2,83** | **5 624** | **100** | **2,36** |

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

## 6.2 Finansiella risker

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

### Refinansieringsrisk

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

### Likviditetsetsrisk

Likviditetsrisken är risken att Heimstaden inte kan fullgöra sina finansiella eller operativa förpliktelser, eller att koncernen inte kan betala för förvärv, investeringar eller andra signerade förpliktelser. För att minska denna risk har Heimstaden Bostad outnyttjade krediter hos banker som uppgick till 20 847 miljoner SEK, en finanspolicy som anger att det aldrig kan vara mer än 25% av skulder som förfaller under året, samt en policy som föreskriver att den beräknade likviditetskvoten alltid ska överstiga 125%.

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

| Förfallostruktur 2022-12-31, miljoner SEK | 0-1 år | 1-5 år | >5 år |
|---|---|---|---|
| Räntebärande skulder[1] | 18 293 | 114 973 | 102 697 |
| Leasingskulder | 90 | 120 | 1 417 |
| Leverantörsskulder | 928 | – | – |
| Övriga skulder | 7 683 | – | – |
| **Summa** | **26 994** | **115 093** | **104 114** |

| Förfallostruktur 2021-12-31, miljoner SEK | 0-1 år | 1-5 år | >5 år |
|---|---|---|---|
| Räntebärande skulder[1] | 27 861 | 79 628 | 96 366 |
| Leasingskulder | 97 | 176 | 530 |
| Leverantörsskulder | 691 | – | – |
| Övriga skulder | 6 407 | – | – |
| **Summa** | **35 056** | **79 804** | **96 896** |

[1] *Varav räntebärande skulder exklusive räntekostnader uppgår till 200 156 miljoner SEK (177 264).*

Document ID: E1522625703047A09E8BD7336B3B4444
This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

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

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

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

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

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

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

**Räntekostnader**

| 2022<br>miljoner SEK | Ökning/minskning i baspunkter | Effekt på resultat före skatt (+) | Effekt på resultat före skatt (-) |
|---|---|---|---|
| | 1% | 567 | -623 |
| | 2% | 1 095 | -1 246 |

| 2021<br>miljoner SEK | Ökning/minskning i baspunkter | Effekt på resultat före skatt (+) | Effekt på resultat före skatt (-) |
|---|---|---|---|
| | 1% | 479 | -579 |
| | 2% | 1 318 | -1 545 |

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

| 2022<br>miljoner | Ökning/minskning i utländsk valutakurs | Effekt på resultat före skatt (+) | Effekt på resultat före skatt (-) |
|---|---|---|---|
| EUR | 10% | 790 | -790 |
| NOK | 10% | 310 | -310 |

| 2021<br>miljoner | Ökning/minskning i utländsk valutakurs | Effekt på resultat före skatt (+) | Effekt på resultat före skatt (-) |
|---|---|---|---|
| EUR | 10% | 675 | -675 |
| NOK | 10% | 310 | -310 |

## 6.3 Räntebärande skulder

| | 2022 | | | | 2021 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| miljoner SEK | Räntebärande skulder | Säkerställda lån, % | Andel, % | Outnyttjat kreditlöfte | Räntebärande skulder | Säkerställda lån, % | Andel, % | Outnyttjat kreditlöfte |
| Företagsobligationer | 105 206 | 0 | 53 | – | 87 991 | 0 | 50 | – |
| Realkreditlån | 39 019 | 100 | 19 | – | 34 599 | 100 | 20 | – |
| Banklån | 55 931 | 95 | 28 | 20 847 | 54 675 | 59 | 30 | 25 474 |
| **Totalt** | **200 156** | **46** | **100** | | **177 264** | **38** | **100** | **25 474** |
| Förutbetalda kostnader | -656 | | | | -758 | | | |
| **Summa inkl. förutbetalda kostnader** | **199 500** | | | | **176 506** | | | |

**Räntebärande skulder fördelat på olika valutor**

| | 2022 | | 2021 | |
|---|---|---|---|---|
| Currency | miljoner SEK | Lokala valutor | miljoner SEK | Lokala valutor |
| SEK | 39 367 | 39 367 | 30 609 | 30 609 |
| NOK | 3 826 | 3 600 | 3 694 | 3 600 |
| EUR | 119 209 | 10 683 | 108 941 | 10 623 |
| DKK | 35 125 | 23 385 | 31 842 | 23 103 |
| ISK | 2 630 | 35 679 | – | – |
| CZK | – | – | 2 177 | 31 326 |
| **Totalt** | **200 156** | | **177 264** | |
| Förutbetalda kostnader | -656 | | -758 | |
| **Summa inkl. förutbetalda kostnader** | **199 500** | | **176 506** | |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152262570304A099B3D7336B3E4444

## Noterade obligationer

| Nominellt värde (miljoner) | Valuta | Verkligt värde[1] | Förfallodatum | Kredit-betyg | Årlig kupong | Identifieringsnummer | Börs |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Räntebärande skulder** | | | | | | | |
| 1 750 | SEK | 1 164 | 2023-05-31 | N/A | RÖRLIG 5.91% | SE0012622249 | OMX STOCKHOLM |
| 1 200 | SEK | 1 133 | 2024-01-15 | N/A | RÖRLIG 5.96% | SE0014991345 | OMX STOCKHOLM |
| 1 200 | SEK | 1 021 | 2025-10-15 | N/A | RÖRLIG 6.66% | SE0014991352 | OMX STOCKHOLM |
| 350 | EUR | 248 | 2026-03-09 | N/A | FAST 4.25% | SE0015657903 | OMX STOCKHOLM |
| 400 | EUR | 269 | 2027-03-06 | N/A | FAST 4.375% | SE0016589105 | OMX STOCKHOLM |
| 500 | NOK | 495 | 2024-06-07 | BBB | RÖRLIG 5.80% | NO0010838899 | Oslo Børs |
| 450 | EUR | 438 | 2023-09-05 | BBB | FAST 2.125% | XS1958655745 | Euronext Dublin |
| 500 | EUR | 418 | 2026-01-21 | BBB | FAST 1.125% | XS2105772201 | Euronext Dublin |
| 50 | EUR | 30 | 2035-05-04 | BBB | FAST 2.800% | XS2168047087 | Euronext Dublin |
| 50 | EUR | 31 | 2035-05-04 | N/A | FAST 2.800% | XS2161838276 | Euronext Dublin |
| 700 | EUR | 563 | 2027-03-03 | BBB | FAST 1.375% | XS2225207468 | Euronext Dublin |
| 800 | SEK | 772 | 2025-02-25 | N/A | RÖRLIG 3.653% | XS2259800121 | Euronext Dublin |
| 400 | SEK | 360 | 2025-02-25 | N/A | FAST 1.368% | XS2259781230 | Euronext Dublin |
| 400 | NOK | 361 | 2025-02-25 | N/A | FAST 2.019% | NO0010906951 | Oslo Børs |
| 400 | NOK | 381 | 2025-02-25 | N/A | RÖRLIG 4.83% | NO0010906944 | Oslo Børs |
| 750 | SEK | 713 | 2025-04-07 | N/A | RÖRLIG 2.471% | XS2327990649 | Euronext Dublin |
| 500 | SEK | 486 | 2024-04-08 | N/A | RÖRLIG 2.388% | XS2327839580 | Euronext Dublin |
| 200 | NOK | 194 | 2024-04-22 | N/A | RÖRLIG 4.11% | NO0010976319 | Oslo Børs |
| 1 250 | NOK | 1 135 | 2026-04-22 | N/A | RÖRLIG 4.31% | NO0010976327 | Oslo Børs |
| 350 | NOK | 313 | 2028-04-24 | N/A | RÖRLIG 4.51% | NO0010976335 | Oslo Børs |
| 750 | EUR | 503 | 2029-09-06 | BBB | FAST 0.750% | XS2384269366 | Euronext Dublin |
| 1 250 | EUR | 1 107 | 2024-10-13 | BBB | FAST 0.250% | XS2397239000 | Euronext Dublin |
| 750 | EUR | 563 | 2028-04-13 | BBB | FAST 1.00% | XS2397252102 | Euronext Dublin |
| 750 | EUR | 478 | 2031-10-13 | BBB | FAST 1.625% | XS2397252011 | Euronext Dublin |
| 1 050 | SEK | 1 030 | 2023-11-23 | N/A | RÖRLIG 2.937% | XS2412109105 | Euronext Dublin |
| 2 800 | SEK | 2 675 | 2023-11-23 | N/A | FAST 0.933% | XS2412106002 | Euronext Dublin |
| 1 000 | SEK | 904 | 2026-11-23 | N/A | RÖRLIG 3.437% | XS2412106853 | Euronext Dublin |
| 850 | SEK | 804 | 2024-01-22 | N/A | FAST 0.875% | XS2420346517 | Euronext Dublin |
| 700 | EUR | 594 | 2025-07-24 | BBB | FAST 0.625% | XS2435603571 | Euronext Dublin |
| 500 | EUR | 375 | 2028-07-24 | BBB | FAST 1.375% | XS2435611244 | Euronext Dublin |
| 700 | EUR | 667 | 2024-01-19 | BBB | RÖRLIG 2.008% | XS2430702873 | Euronext Dublin |
| 500 | SEK | 454 | 2027-02-22 | N/A | RÖRLIG 3.739% | XS2447755351 | Euronext Dublin |
| 500 | SEK | 444 | 2025-04-14 | N/A | RÖRLIG 6.50% | XS2469914308 | Euronext Dublin |

| Nominellt värde (miljoner) | Valuta | Verkligt värde[2] | Första möjliga inlösendag | Kredit-betyg | Årlig kupong | Identifieringsnummer | Börs |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Hybridobligationer[2]** | | | | | | | |
| 300 | EUR | 138 | 2027-01-15 | BB- | VARIABEL 6.75% | SE0016278352 | OMX Stockholm |
| 4,500 | SEK | 3 278 | 2024-10-11 | BB- | RÖRLIG 5.837% | SE0012455111 | OMX Stockholm |
| 800 | EUR | 592 | 2024-11-19 | BB+ | VARIABEL 3.248% | XS2010037765 | Euronext Dublin |
| 500 | EUR | 288 | 2024-11-19 | BB+ | VARIABEL 3.375% | XS2125121769 | Euronext Dublin |
| 800 | EUR | 431 | 2027-02-01 | BB+ | VARIABEL 2.625% | XS2294155739 | Euronext Dublin |
| 600 | EUR | 344 | 2027-10-29 | BB+ | VARIABEL 3.000% | XS2357357768 | Euronext Dublin |
| 600 | EUR | 324 | 2026-10-13 | BB+ | VARIABEL 3.265% | XS2397251807 | Euronext Dublin |

[1] *Baserat på värdering enligt noterade marknadspriser per balansdagen.*
[2] *Hybridobligationer klassificeras som eget kapital i balansräkningen.*

## Förfallostruktur räntebärande skulder

| | Genomsnittlig kapitalbindning 2022-12-31 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| miljoner SEK | Upplåning mot säkerhet | Upplåning utan säkerhet | Total upplåning | Andel, % | Kreditlöften | Andel, % |
| **Låneförfall, år** | | | | | | |
| Inom 1 år från balansdagen | 1 502 | 12 273 | 13 775 | 7 | 3 738 | 18 |
| Inom 1–5 år från balansdagen | 40 631 | 62 326 | 102 956 | 51 | 12 278 | 59 |
| Senare än 5 år från balansdagen | 50 014 | 33 410 | 83 424 | 42 | 4 830 | 23 |
| **Totalt** | **92 147** | **108 009** | **200 156** | **100** | **20 847** | **100** |

| | Genomsnittlig kapitalbindning 2021-12-31 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| miljoner SEK | Upplåning mot säkerhet | Upplåning utan säkerhet | Total upplåning | Andel, % | Kreditlöften | Andel, % |
| **Låneförfall, år** | | | | | | |
| Inom 1 år från balansdagen | 957 | 26 641 | 27 598 | 16 | 1 400 | 5 |
| Inom 1–5 år från balansdagen | 15 850 | 46 374 | 62 224 | 35 | 23 971 | 94 |
| Senare än 5 år från balansdagen | 49 888 | 37 555 | 87 443 | 49 | 102 | 0 |
| **Totalt** | **66 695** | **110 569** | **177 264** | **100** | **25 474** | **100** |

This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Dokument-ID:
E152625F030A0968D73368381E44

| | Räntebindning 2022-12-31 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| miljoner SEK | Säkerställda lån | Ej säkerställda lån | Total upplåning | Snittränta, % inkl marginal | Andel, % |
| **Ränteförfall, år** | | | | | |
| Inom 1 år från balansdagen | 65 778 | 30 704 | 96 482 | 2,98 | 48 |
| Inom 1–5 år från balansdagen | 12 576 | 45 567 | 58 142 | 1,48 | 29 |
| Senare än 5 år från balansdagen | 13 793 | 31 738 | 45 531 | 1,45 | 23 |
| **Totalt** | **92 147** | **108 009** | **200 156** | **2,20** | **100** |

| | Räntebindning 2021-12-31 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| miljoner SEK | Säkerställda lån | Ej säkerställda lån | Total upplåning | Snittränta, % inkl marginal | Andel, % |
| **Ränteförfall, år** | | | | | |
| Inom 1 år från balansdagen | 44 416 | 71 987 | 116 403 | 1,22 | 66 |
| Inom 1–5 år från balansdagen | 11 877 | 18 575 | 30 452 | 0,94 | 17 |
| Senare än 5 år från balansdagen | 10 401 | 20 008 | 30 409 | 1,65 | 17 |
| **Totalt** | **66 695** | **110 569** | **177 264** | **1,24** | **100** |

Genomsnittlig återstående räntebindningstiden i låneportföljen inkl. derivat per 2022-12-31 uppgick till: 3,24 år (2,23)
Genomsnittlig återstående kapitalbindningstiden per 2022-12-31 uppgick till: 7,98 år (8,39)

**Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

| miljoner SEK | Företags-obligationer | Realkreditlån/ banklån | Förutbetalda kostnader | Leasing-skulder | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|
| **Ingående balans 2021-01-01** | **34 317** | **41 052** | **-288** | **748** | **75 829** |
| Amortering låneskuld | -9 320 | -8 587 | – | – | -17 907 |
| Nya lån/övertagna skulder i samband med förvärv | 61 896 | 17 418 | – | 135 | 79 449 |
| Övertagen skuld i samband med förvärv | – | 38 271 | – | – | 38 271 |
| Valutaeffekt på lån | 1 097 | 1 120 | – | 49 | 2 267 |
| Aktivering av skuldemissionskostnader, netto efter avskrivningar | – | – | -470 | – | -470 |
| Övriga justeringar | – | – | – | -41 | -41 |
| **Utgående balans 2021-12-31** | **87 991** | **89 274** | **-758** | **891** | **177 438** |
| | | | | | |
| **Ingående balans 2022-01-01** | **87 991** | **89 274** | **-758** | **891** | **177 438** |
| Amortering låneskuld | -11 624 | -32 715 | – | -91 | -44 430 |
| Nya lån/övertagna skulder i samband med förvärv | 22 007 | 28 566 | – | 623 | 51 196 |
| Övertagen skuld i samband med förvärv | – | 3 828 | – | – | 3 828 |
| Valutaeffekt på lån | 6 832 | 5 998 | – | 70 | 12 899 |
| Aktivering av skuldemissionskostnader, netto efter avskrivningar | – | – | 102 | – | 102 |
| Övriga justeringar | – | – | – | 2 | 2 |
| **Utgående balans 2022-12-31** | **105 206** | **94 951** | **-656** | **1 495** | **201 036** |

## 6.4 Kapitalstruktur

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

**Fristående finanspolicy**

| | | Policy | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Nettobelåningsgrad | % | ≤ 30 | 21,8 | 26,4 |
| Räntetäckningsgrad | Multipel | ≥ 2,0 | 4,3 | 7,1 |
| Räntetäckningsgrad inkluderat hybridobligationer | Multipel | ≥ 1,5 | 3,0 | 4,3 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152262F-030A-09C8-3D73-3663-8A44

## 6.5 Leasing

### Redovisningsprinciper

Heimstaden har hyresåtagande för tomträtter, lokaler och fordon. Åtagandet klassificeras som en leasingskuld i balansräkningen, rätten att nyttja den underliggande tillgången under leasingperioden klassificeras som en tillgång. Avskrivning på tillgången redovisas i resultaträkningen. Leasingbetalningar redovisas dels som betalning av ränta och dels som amortering av leasingskulden. Leasingbetalningarna omförhandlas vid avtalens slut för att reflektera marknadshyrorna. Avtalen förfaller huvudsakligen till omförhandling om mer än 5 år. Lokaler och fordon redovisas till diskonterade värden i balansräkningen som en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld. I resultaträkningen skrivs nyttjanderättstillgången av över avtalstiden och betalning som sker till hyresvärd/leasinggivare redovisas dels som amortering på leasingskulden och dels som räntekostnad i resultaträkningen.

Tabellen nedan visar nyttjanderättstillgångarna per kategori:

| miljoner SEK | Lokaler | Fordon | Övrigt | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| **Ingående balans 2021-01-01** | **91** | **33** | **–** | **124** |
| Kontraktsförändringar | 21 | 19 | – | 40 |
| Avskrivningar | -23 | -17 | – | -40 |
| Valutaförändring | 4 | 1 | – | 5 |
| **Utgående balans 2021-12-31** | **92** | **36** | **–** | **128** |
| | | | | |
| Omklassificeringar | 118 | 50 | 1 | 169 |
| Avskrivningar | -59 | -30 | -1 | -89 |
| Valutaförändring | 8 | 3 | 0 | 11 |
| **Utgående balans 2022-12-31** | **159** | **59** | **1** | **219** |

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

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Per den 1 januari** | **891** | **748** |
| Årets investeringar | 614 | 107 |
| Upplupna räntor | 9 | 26 |
| Betalningar | -91 | -67 |
| Omklassificering | 2 | 28 |
| Valutaförändring | 70 | 49 |
| **Per den 31 december** | **1 495** | **891** |
| Kortfristiga | 90 | 38 |
| Långfristiga | 1 405 | 853 |

Följande är beloppen redovisade i resultaträkningen:

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Avskrivning av nyttjanderättstillgångar | -89 | -40 |
| Räntekostnader på leasingskulder | 9 | -26 |
| Kostnader avseende kortfristiga leasingavtal (inkluderade i försäljningskostnaden) | 2 | -2 |
| Kostnader avseende leasing av tillgångar av lågt värde (inkluderade i administrativa kostnader) | 4 | -3 |
| **Totalt belopp redovisat i resultaträkningen** | **-74** | **-71** |

Den odiskonterade låneskuldens löptid fördelas enligt följande:

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Inom ett år | 99 | 97 |
| 1–5 år | 120 | 176 |
| > 5 år | 1 417 | 530 |
| **Totalt** | **1 636** | **803** |

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

Koncernen hade totala kassaflöden för leasingavtal på 91 miljoner 2022 (67).



This file is sealed with a digital signature.
The seal is only guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152C625-D304-A09C-83D7-336B38A5444

# 7. Övriga skulder

## 7.1 Uppskjuten skatt

### Redovisningsprinciper

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

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

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

**Uppskjuten skatt**

| | 2022 | | 2021 | |
|---|---|---|---|---|
| miljoner SEK | Underlag | Skatt | Underlag | Skatt |
| **Uppskjuten skattefordran underskottsavdrag** | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | -1 085 | -236 | -667 | -147 |
| Årets förändring | -5 481 | -1 061 | -418 | -89 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **-6 566** | **-1 297** | **-1 085** | **-236** |
| **Uppskjuten skatteskuld fastigheter** | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 97 552 | 23 256 | 26 770 | 5 686 |
| Rörelseförvärv | – | – | 48 916 | 12 877 |
| | 246 | | | |
| Årets avskrivningar | | 51 | 190 | 39 |
| Värdeförändring på förvaltningsfastigheter | -4 828 | -1 192 | 21 755 | 4 671 |
| Årets återföringar på grund av försäljningar | -156 | -32 | -79 | -17 |
| Företagsförvärv och valutakursdifferens | 10 042 | 2 134 | – | – |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **102 856** | **24 217** | **97 552** | **23 256** |
| **Finansiella derivatinstrument** | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 434 | 91 | -447 | -95 |
| Årets förändring | 920 | 189 | 881 | 186 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **1 354** | **280** | **434** | **91** |
| **Övriga temporära skillnader** | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 644 | 172 | – | – |
| Årets förändring | -1 007 | -204 | 644 | 172 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **-363** | **-32** | **644** | **172** |
| **Netto uppskjuten skatt** | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 97 545 | 23 252 | 25 856 | 5 446 |
| Rörelseförvärv | – | – | 48 916 | 12 877 |
| Årets förändring | -264 | -87 | 22 973 | 4 930 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **97 281** | **23 165** | **97 545** | **23 252** |

Värderade underskott uppgår till 6 566 miljoner SEK (1 085).



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625-D304-AD9C-83D7-336638C5444

## 7.2 Övriga kortfristiga skulder

| miljoner SEK | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|---|---|---|
| Aktuella skatteskulder | 500 | 508 |
| Skatt för fastighetsöverföringar | – | 2 414 |
| Skulder hänförliga till fastighetstransaktioner | 447 | 645 |
| Personalkostnader | 40 | 140 |
| Övriga kortfristiga skulder | 3 750 | 372 |
| **Totalt** | **4 738** | **4 078** |

## 7.3 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| miljoner SEK | 31 December 2022 | 31 December 2021 |
|---|---|---|
| Upplupen ränta | 741 | 182 |
| Förutbetalda hyror | 515 | 618 |
| Upplupna personalkostnader | 125 | 111 |
| Upplupna driftskostnader | 783 | 877 |
| Upplupna administrativa kostnader | 43 | 328 |
| Upplupna revisionskostnader | 10 | 5 |
| Övriga upplupna kostnader | 749 | 208 |
| **Totalt** | **2 946** | **2 329** |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625030A09983D7336838A444

# 8. Övriga upplysningar

## 8.1 Upplysningar om närstående

Transaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor.

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

### Sammanfattning av transaktioner med närstående

Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 7.

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

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

Under 2022 har Heimstaden AB:s dotterbolag, Heimstaden Bostad AB, erhållit en avkastningsgaranti från Fredensborg på 717 miljoner SEK (0).

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

Under maj 2022 såldes förvaltningsbolagen med tidigare anställda vid Akelius och Residomo i Sverige, Tyskland, Danmark och Tjeckien från Heimstaden Bostad AB till Heimstaden AB. Affären prissattes till 303 Mkr, vilket resulterade i en vinst på 203 Mkr, redovisad under övriga rörelseintäkter. Den 1 juli 2022 såldes landsförvaltningsorganisationerna i Sverige, Tyskland, Danmark, Nederländerna, Tjeckien, Norge, Finland, Storbritannien och Polen från Heimstaden AB till Heimstaden Bostad AB. Transaktionen omfattade företag med omkring 2 000 anställda i nio länder som sköter lokal förvaltning av Heimstaden Bostads fastigheter.

### Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Bolagets styrelseordförande samt bolag ägda av denne kontrollerar 95,9% (98,4) av rösterna i Heimstaden AB. VD äger andelar i dotterbolaget Heimstaden Bostad AB och har därigenom under 2022 och 2021 erhållit utdelning samt deltagit i nyemission. Styrelseledamot Stefan Attefall har under året erhållit ersättning för konsultarvode om 1 miljoner SEK (1).

### Transaktioner med innehav i intressebolag och joint ventures

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från andelar i intressebolag och joint ventures | 39 | 49 |
| Fordringar på andelar i intressebolag och joint ventures | 174 | 247 |
| Kapitaltillskott till andelar i intressebolag och joint ventures | 86 | – |

Utöver ovan, se också not 3.4, intressebolag och joint ventures.

## 8.2 Rörelseförvärv

Förvärvsanalyser för rörelseförvärven av Akelius Lägenheter Aktiebolag, Akelius Bolig Holding ApS (DK) och Akelius GmbH (DE), som förvärvades i December 2021 har nu slutförts. Slutlig analys är bifogad nedan.

### Förvärv av Akelius fastigheter i Tyskland, Sverige och Danmark

**Balans, 2021-12-01**

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Dokument-ID:
E152262F030A9B9B3D7336B3B1A444

## 8.3 Ställda säkerheter

| miljoner SEK | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar[1] | 104 174 | 64 726 |
| Pantsatta aktier i dotterbolag[1] | 67 946 | 50 897 |
| **Totalt** | **172 120** | **115 623** |

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

## 8.4 Eventualförpliktelser och åtaganden

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

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

**2022**

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

**2021**

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

**Investeringar**
Den 31 december hade Heimstaden AB:s dotterbolag Heimstaden Bostad avtalat terminsfinansieringsavtal med tredje part och är följaktligen bundna till framtida investeringar avseende förvaltningsfastigheter med hyresrätter under uppförande på 4 510 Mkr.

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

## 8.5 Händelser efter rapportperiodens slut

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

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

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152262570304A09E83D7336838A444

# Moderbolagets finansiella rapporter

## Resultaträkning

| miljoner SEK | Not | YTD 2022 | YTD 2021 |
|---|---|---|---|
| Intäkter från förvaltningstjänster | | 581 | 430 |
| Administrativa kostnader | 2.1, 2.2 | -421 | -312 |
| **Rörelseresultat** | | **161** | **118** |
| Resultat från andelar i dotterbolag | 2.3 | 182 | – |
| Vinst från avyttring av aktier i dotterbolag | 2.4 | 2 603 | – |
| Ränteintäkter | 2.5 | 14 | 5 |
| Räntekostnader | 2.5 | -824 | -361 |
| Valutakursdifferenser | 2.5 | -699 | -140 |
| Övriga finansiella poster, netto | 2.5 | -13 | -70 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **1 423** | **-449** |
| Bokslutsdispositioner | | 109 | – |
| **Resultat före skatt** | | **1 532** | **-449** |
| Inkomstskatt | 2.6 | 306 | 0 |
| **Periodens resultat** | | **1 837** | **-449** |

## Rapport över totalresultat

| miljoner SEK | Not | YTD 2022 | YTD 2021 |
|---|---|---|---|
| Årets resultat enligt resultaträkningen | | 1 837 | -449 |
| Övrigt totalresultat | | – | – |
| **Totalresultat** | | **1 837** | **-449** |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152262F0304A09E83D7336833A444

# Balansräkning

| miljoner SEK | Not | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|---|---|---|---|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Aktier och andelar | 7.4 | 20 233 | 20 352 |
| Långfristiga fordringar, dotterbolag | 3.1, 7.2 | 186 | 199 |
| Uppskjutna skattefordringar | 3.2 | 306 | – |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **20 725** | **20 551** |
| | | | |
| Kortfristiga fordringar, dotterbolag | 3.3, 7.2 | 14 394 | 16 267 |
| Övriga finansiella tillgångar | | 13 | 206 |
| Likvida medel | 3.4 | 1 862 | 483 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **16 269** | **16 956** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **36 994** | **37 507** |

| miljoner SEK | Not | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|---|---|---|---|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Aktiekapital | 4.1 | 95 | 95 |
| **Bundet eget kapital** | | **95** | **95** |
| | | | |
| Överkursfond | 4.1 | 1 802 | 1 802 |
| Hybridobligationer | 4.1 | 7 374 | 7 374 |
| Balanserade vinstmedel | 4.1 | 13 326 | 11 934 |
| **Fritt eget kapital** | | **22 502** | **21 111** |
| | | | |
| **Summa eget kapital** | | **22 597** | **21 206** |
| | | | |
| Räntebärande skulder | 5.1 | 11 172 | 15 830 |
| Långfristiga skulder, dotterbolag | 6.1, 7.2 | 181 | 175 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **11 353** | **16 005** |
| | | | |
| Räntebärande skulder | 5.1 | 2 869 | – |
| Leverantörsskulder | | 22 | – |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 6.2 | 153 | 296 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **3 044** | **296** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **36 994** | **37 507** |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625030A09683D7336838A444

# Rapporter över förändringar i eget kapital

| miljoner SEK | Aktiekapital | Överkursfond | Hybridobligationer | Balanserade vinstmedel | Summa eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|
| **Ingående balans 2021-01-01** | **78** | **729** | **3 867** | **13 706** | **18 380** |
| Periodens resultat | – | – | 241 | -690 | -449 |
| **Totalresultat** | **–** | **–** | **241** | **-690** | **-449** |
| Aktieemission | 18 | 1 107 | – | – | 1 125 |
| Utdelning | – | – | -241 | -1 082 | -1 323 |
| Emission av hybridobligationer | – | – | 3 579 | – | 3 579 |
| Emissionskostnad | – | -34 | -72 | – | -105 |
| **Summa transaktioner med bolagets ägare** | **18** | **1 074** | **3 266** | **-1 082** | **3 276** |
| **Eget kapital, 2021-12-31** | **95** | **1 802** | **7 374** | **11 934** | **21 206** |
| | | | | | |
| **Ingående balans 2022-01-01** | **95** | **1 802** | **7 374** | **11 934** | **21 206** |
| Periodens resultat | – | – | 329 | 1 508 | 1 837 |
| **Totalresultat** | **–** | **–** | **329** | **1 508** | **1 837** |
| Utdelning | – | – | -329 | -117 | -446 |
| **Summa transaktioner med bolagets ägare** | **–** | **–** | **-329** | **-117** | **-446** |
| **Eget kapital, 2022-12-31** | **95** | **1 802** | **7 374** | **13 326** | **22 597** |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625030A09683D7336838A444

# Kassaflödesanalys

| miljoner SEK | Not | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **Kassaflöden från den löpande verksamheten** | | | |
| Resultat före skatt | | 1 532 | -449 |
| *Justeringar för avstämning av resultat före skatt mot nettokassaflöden:* | | | |
| Finansiella kostnader – netto | | 824 | 426 |
| Övriga justeringar | 7.3 | -1 904 | 140 |
| *Förändringar i rörelsekapital* | | | |
| Ökning(-)/minskning(+) av hyresfordringar och övriga fodringar | | 182 | -106 |
| Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder och övriga skulder | | -42 | 26 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **590** | **37** |
| Betald ränta uppgår till | | -821 | -300 |
| Erhållen ränta uppgår till | | 10 | 2 |
| **Nettokassaflöde från den löpande verksamheten** | | **-221** | **-261** |

| miljoner SEK | Not | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **Kassaflöden från investeringsverksamheten** | | | |
| Försäljning av aktier i dotterbolag | | 2 603 | 0 |
| Övriga kassaflöden från investeringsverksamheten | | 120 | -1 726 |
| **Nettokassaflöde använt i investeringsverksamheten** | | **2 723** | **-1 726** |
| **Kassaflöden från finansieringsverksamheten** | | | |
| Upptagna räntebärande skulder | | 500 | 12 713 |
| Amortering av lån | | -2 497 | -1 252 |
| Återköp obligationer | | -580 | – |
| Utdelning på preferensaktier | | -117 | -1 082 |
| Likvid från nyemission | | – | 1 125 |
| Likvid till dotterbolag | | 1 920 | -15 202 |
| Likvid från emission av hybridkapital | | – | 3 579 |
| Återbetalningar på hybridkapital | | -329 | -241 |
| Transaktionskostnader för emission av aktier och hybridkapital | | – | -105 |
| **Nettokassaflöde använt i finansieringsverksamheten** | | **-1 103** | **-465** |
| Likvida medel vid periodens början | | 484 | 3 002 |
| Nettoförändringar i likvida medel | | 1 399 | -2 452 |
| Valutaeffekt i likvida mede | | -20 | -66 |
| **Likvida medel vid periodens slut** | | **1 863** | **484** |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625030A09683D7336838A444

# Moderbolagets redovisningsprinciper och noter

## 1. Redovisningsprinciper

### 1.1 Redovisningsprinciper

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E152262F-030A-09C83D7236638A44

# 2. Intäkter och kostnader

## 2.1 Ersättning till revisorer

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

**EY**

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Revisionsuppdrag | 1 | 2 |
| Övriga bestyrkandeuppdrag | 1 | 0 |
| Skatterådgivning | – | 1 |
| **Totalt** | **2** | **3** |

## 2.2 Personal och ledande befattningshavare

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

| | 2022 | | | 2021 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Kvinnor | Män | Summa | Kvinnor | Män | Totalt |
| Medelantal anställda | 36 | 36 | 72 | 33 | 35 | 68 |

**Ersättningar**
Mellan bolaget och VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhålls avgångsvederlag motsvarande 18 månadslöner. Mellan bolaget och styrelseledamot gäller en ömsesidig uppsägningstid om tre månader. För ledande befattningshavare och övrig personal finns sedvanliga pensionsutfästelser inom ramen för allmän pensionsplan. Utöver sedvanlig pension har bolaget tecknat pensionsförsäkring till VD med årlig premie om 10% av bruttolönen. Vice VD, Helge Krogsbøl, som efterträder Patrik Hall som VD från 1 januari 2023, erhåller ersättning från Heimstaden Group Norway AS.

**Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått**

**2022**

| Ställning | Verkställande direktör | Övriga ledande befattnings-havare | Övriga anställda | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| Namn | Patrik Hall | | | |
| miljoner SEK | | | | |
| Grundlön | 3 | 5 | 76 | 84 |
| Förmåner | 0 | 2 | 0 | 2 |
| Sociala kostnader | 7 | 2 | 25 | 34 |
| Pensionskostnader | 1 | 1 | 8 | 10 |
| Rörlig ersättning | 19 | 1 | 0 | 20 |
| **Summa** | **30** | **11** | **109** | **150** |
| Kvinnor i % | – | 75 | 50 | 50 |

**2021**

| Ställning | Verkställande direktör | Vice VD | Övriga ledande befattnings-havare | Övriga anställda | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|
| Namn | Patrik Hall | Magnus Nordholm | | | |
| miljoner SEK | | | | | |
| Grundlön | 3 | 3 | 5 | 56 | 67 |
| Förmåner | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 |
| Sociala kostnader | 1 | 1 | 2 | 21 | 24 |
| Pensionskostnader | 2 | 1 | 1 | 10 | 13 |
| **Summa** | **6** | **4** | **8** | **89** | **107** |
| Kvinnor i % | – | – | 75 | 49 | 49 |

Document ID:
E1522625-0304-A09C-83D7-2366-38A4-A44
This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.

## 2.3 Resultat från andelar i dotterbolag

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Utdelning | 182 | – |
| **Totalt** | **182** | **–** |

## 2.4 Vinst från avyttring av aktier i dotterbolag

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Vinst från avyttring av aktier i dotterbolag | 2 603 | – |
| **Totalt** | **2 603** | **–** |

## 2.5 Finansiella intäkter och kostnader

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:** | | |
| Ränteintäkter dotterbolag | 4 | 3 |
| Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar | 10 | 2 |
| **Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod** | **14** | **5** |
| Räntekostnader lån | -824 | -361 |
| **Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod** | **-824** | **-361** |

| Övriga finansiella poster, netto | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Valuta, finansiella poster | -699 | -140 |
| Övriga finansiella kostnader | -13 | -71 |
| **Totalt** | **-712** | **-211** |
| **Summa resultat från finansiella poster** | **-1 522** | **-567** |

## 2.6 Inkomstskatt

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Inkomstskatt | – | – |
| Uppskjuten skatt | 306 | – |
| **Summa inkomstskatt redovisad i resultaträkning** | **306** | **–** |
| Redovisat resultat före skatt | 1 532 | -449 |
| Skatt enligt gällande skattesats | -316 | 92 |
| Skatteeffekt av: | | |
| Ej skattepliktiga intäkter | 539 | -9 |
| Ej avdragsgillt räntenetto | -231 | -183 |
| Skatteeffekter av hybridobligationer | 123 | 63 |
| Skatt hänförlig till tidigare år | – | 37 |
| Ingående underskottsavdrag | 157 | – |
| Utdelningar | 37 | – |
| **Summa inkomstskatt redovisad i resultaträkning** | **306** | **–** |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625703047A09E83D7336B3E4444

# 3. Tillgångar

## 3.1 Långfristiga fordringar, dotterbolag

| miljoner SEK | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 199 | 323 |
| Årets förändring | -13 | -124 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **186** | **199** |

Lån löper med marknadsmässiga villkor och har ingen säkerhet.

## 3.2 Uppskjutna skattefordringar

| miljoner SEK | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | – | – |
| Årets förändring | 306 | – |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **306** | **–** |

Värderade underskott uppgår till 1 483 miljoner SEK (0).

## 3.3 Kortfristiga fordringar, dotterbolag

| miljoner SEK | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 16 267 | 1 456 |
| Årets förändring | -1 873 | 14 811 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **14 394** | **16 267** |

## 3.4 Likvida medel

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

Det finns outnyttjade kreditavtal om 1 miljoner SEK (1) som inte är inkluderade i likvida medel.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625703040099B3D7336B3B4444

# 4. Eget kapital

## 4.1 Eget kapital

| Händelse | Aktieslag | Datum för registrering | Förändring antal aktier | Totalt antal aktier | Förändring aktiekapital | Totalt aktiekapital | Kvotvärde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ingående balans 2021-01-01** | | | | **15 547 750** | | **77 738 750** | **5** |
| Split 1:10 | Stam, Pref | 2021-04-26 | 139 929 750 | 155 477 500 | – | 77 738 750 | 0,5 |
| Nyemission | Pref | 2021-06-07 | 11 718 750 | 167 196 250 | 5 859 375 | 83 598 125 | 0,5 |
| Nyemission | Pref | 2021-06-07 | 23 437 500 | 190 633 750 | 11 718 750 | 95 316 875 | 0,5 |
| **Utgående balans 2021-12-31** | | | | **190 633 750** | | **95 316 875** | **0,5** |
| **Ingående balans 2022-01-01** | | | | **190 633 750** | | **95 316 875** | **0,5** |
| **Utgående balans 2022-12-31** | | | | **190 633 750** | | **95 316 875** | **0,5** |

Vid räkenskapsårets utgång finns 132 040 000 st stamaktier (132 040 000), 58 593 750 st preferensaktier (58 593 750) preferensaktier med ett kvotvärde om 0,5 SEK (0,5) per aktie. Varje preferensaktie har en röst vardera, medan varje stamaktie har tio röster. Information om hybridobligationer, se koncernnot 5.

**Förslag till vinstdisposition, SEK**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Överkursfond | 1 802 321 685 | Utdelning till aktieägare | 1 617 187 500 |
| Hybridobligationer | 7 374 342 665 | Överkursfond | 1 802 321 685 |
| Balanserade vinstmedel | 11 487 650 665 | Hybridobligationer | 7 374 342 665 |
| Årets resultat | 1 837 368 885 | Balanserade vinstmedel | 11 707 832 050 |
| **Totalt** | **22 501 683 900** | **Totalt** | **22 501 683 900** |

Styrelsen föreslår att de medel om 22 501 683 900 kronor som står till årsstämmans förfogande utdelas till aktieägarna i enlighet med följande: Vinstutdelning ska lämnas till stamaktieägare med 11,36 kronor per stamaktie, till ett totalt belopp om 1 500 000 000 kronor. Vinstutdelning ska lämnas till innehavare av preferensaktier i enlighet med bolagets bolagsordning med 2,00 per preferensaktie till ett totalt belopp om 117 187 500 kronor. Återstående belopp, 20 884 496 400 kronor, ska överföras i ny räkning. Utdelning till preferensaktieägare ska lämnas kvartalsvis med 0,5 kr per utbetalningsdag. Avstämningsdagarna för utdelningen ska enligt bolagsordningen vara 5 juli 2023, 5 oktober 2023, 5 januari 2024 och 5 april 2024. För det fall en avstämningsdag, enligt ovan, inte är en bankdag, ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utdelning ska betalas ut den tredje bankdagen efter avstämningsdagen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E5226F5F0304A0983D7336B8E4444

# 5. Kapitalstruktur och finansiella poster

## 5.1 Räntebärande skulder

| miljoner SEK | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|---|---|---|
| **Förfall, år** | | |
| Inom 1 år från balansdagen | 2 869 | 4 197 |
| Inom 1–5 år från balansdagen | 11 269 | 7 738 |
| Senare än 5 år från balansdagen | – | 4 100 |
| **Totalt** | **14 138** | **16 035** |
| Förutbetalda kostnader | -97 | -205 |
| **Totalt** | **14 041** | **15 830** |

| | 2022 | | 2021 | |
|---|---|---|---|---|
| miljoner SEK | Lånebelopp | Snittränta, % inkl marginal | Lånebelopp | Snittränta, % inkl marginal |
| **Räntebindningstid, år** | | | | |
| Inom 1 år från balansdagen | 2 869 | 6,4 | 11 935 | 3,7 |
| Inom 1–5 år från balansdagen | 11 269 | 4,9 | – | – |
| Senare än 5 år från balansdagen | – | – | 4 100 | 4,4 |
| **Totalt** | **14 138** | **5,2** | **16 035** | **3,8** |
| Förutbetalda kostnader | -97 | | -205 | |
| **Totalt** | **14 041** | | **15 830** | |

**Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

| miljoner SEK | Företags-obligationer | Realkreditlån/ banklån | Förutbetalda kostnader | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| Ingående balans 2021-01-01 | 4 000 | 319 | -14 | 4 304 |
| Amortering låneskuld | -1 129 | -122 | – | -1 251 |
| Nya lån/övertagna skulder i samband med förvärv | 12 713 | – | – | 12 713 |
| Valutaeffekt på lån | 78 | – | – | 78 |
| Övriga justeringar | – | – | -14 | -14 |
| **Utgående balans 2021-12-31** | **15 663** | **197** | **-28** | **15 830** |
| Ingående balans 2022-01-01 | 15 663 | 197 | -28 | 15 830 |
| Amortering låneskuld | -2 497 | -2 | – | -2 498 |
| Nya lån/övertagna skulder i samband med förvärv | 500 | – | – | 500 |
| Valutaeffekt på lån | 682 | – | – | 682 |
| Övriga justeringar | -580 | – | 105 | -475 |
| **Utgående balans 2022-12-31** | **13 768** | **196** | **77** | **14 041** |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625703047A09E83D7336838A444

# 6. Övriga skulder

## 6.1 Långfristiga skulder, dotterbolag

| miljoner SEK | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 175 | 714 |
| Årets förändring | 6 | -539 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **181** | **175** |

## 6.2 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| miljoner SEK | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|---|---|---|
| Upplupna koncerninterna kostnader | 4 | – |
| Personalkostnader | 11 | 15 |
| Upplupna räntekostnader | 137 | 133 |
| Övriga upplupna kostnader | 1 | 147 |
| **Totalt** | **153** | **296** |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625030A09683D7336838A444

# 7. Övriga upplysningar

## 7.1 Eventualförpliktelser och åtaganden

| miljoner SEK | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|---|---|---|
| Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag | 1 323 | 338 |
| **Totalt** | **1 323** | **338** |

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

## 7.2 Upplysningar om närstående

### Transaktioner med dotterbolag

Heimstaden AB har sålt management fee-tjänster till Heimstaden Bostad AB för 589 miljoner SEK 2022 (417).

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

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Försäljning till dotterbolag | 488 | 430 |
| Inköp från dotterbolag | 135 | 108 |
| Ränteintäkter till dotterbolag | 4 | 3 |
| Fordringar hos dotterbolag | 14 394 | 16 466 |
| Skulder till dotterbolag | 181 | 175 |
| Kapitaltillskott till dotterbolag | 139 | 61 |
| Utställda finansiella garantier till förmån för dotterbolag | 338 | – |

### Högsta ledningen

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

## 7.3 Övriga justeringar i kassaflödesanalys

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Resultat försäljning | -2 603 | – |
| Valutakursdifferens | 699 | 140 |
| **Totalt** | **-1 904** | **140** |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625703047A09E83D7336B3E4444

## 7.4 Koncernbolag

**Andelar i dotterbolag**

| Bolag | Org.nr | Säte | Antal aktier | Andel i %[1,2] | Redovisat värde i moderbolaget, miljoner SEK 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Heimstaden Exploatering AB | 556485-9014 | Malmö | 1 000 | 100 | 2 | 2 |
| Heimstaden i Skåne AB | 556694-5753 | Malmö | 1 000 | 100 | 0 | 0 |
| Heimstaden Fastighets AB | 556564-7913 | Malmö | 100 000 | 100 | 10 | 10 |
| Heimstaden Bostadsfinansiering AB | 556618-3256 | Malmö | 20 000 | 100 | 3 | 3 |
| Heimstaden Sweden AB | 556615-4497 | Malmö | 1 000 | 100 | – | 0 |
| Heimstaden Bostadsproduktion AB | 559022-9877 | Malmö | 1 000 | 100 | 0 | 0 |
| Heimstaden Investment AB | 556788-1205 | Malmö | 1 000 | 100 | 18 397 | 18 397 |
| Heimstaden i Göteborg AB | 556514-2584 | Malmö | 1 000 | 100 | 0 | 0 |
| Heimstaden Fastigheter AB | 559063-8580 | Malmö | 500 | 100 | 0 | 0 |
| Heimstaden Services AB | 559382-7917 | Malmö | 25 000 | 100 | 0 | – |
| Heimstaden Group Manager AB | 559382-7925 | Malmö | 25 000 | 100 | 0 | – |
| Heimstaden Opportunities AB | 559386-6931 | Malmö | 25 000 | 100 | 0 | – |
| Heimstaden Development Properties AB | 559386-6949 | Malmö | 25 000 | 100 | 0 | – |
| Heimstaden Danmark Ejendomme A/S | 35852093 | Köpenhamn | 500 000 | 100 | 0 | 0 |
| Heimstaden Danmark A/S | 35524525 | Köpenhamn | 500 000 | 100 | – | 56 |
| Heimstaden Group Denmark A/S | 41639768 | Köpenhamn | 500 000 | 100 | – | 15 |
| Heimstaden Development Properties II Aps | 43548379 | Köpenhamn | 40 000 | 100 | 99 | – |
| Heimstaden Norway AS | 934631005 | Oslo | 106 505 | 100 | – | 2 |
| Heimstaden Invest AS | 819499632 | Oslo | 1 000 | 100 | 0 | 1 |
| Heimstaden Group Norway AS | 926432176 | Oslo | 1 000 000 | 100 | – | 30 |
| Heimstaden Services Norway AS | 929455673 | Oslo | 30 000 | 100 | 0 | – |
| Heimstaden Nederland B.V. | 60625449 | Amsterdam | 100 | 100 | – | 75 |
| Heimstaden GmbH | HRB211632 | Berlin | 25 000 | 100 | – | 18 |
| Heimstaden Investment CEE s.r.o | 8824410 | Prag | 1 | 100 | – | 5 |
| Heimstaden Poland sp. z o.o. | 0000875410 | Warsaw | 10 000 | 100 | – | 3 |
| Heimstaden Group Poland sp. z o.o. | 0000875786 | Warsaw | 10 000 | 100 | – | 6 |
| Heimstaden ehf. | 440315-1190 | Hlíðasmári | 11 251 397 746 | 100 | 1 722 | 1 722 |
| Heimstaden Group Finland Oy | 3218660-4 | Helsingfors | 25 000 | 100 | – | 1 |
| Heimstaden U.K. Ltd | 13214989 | London | 50 | 100 | – | 1 |
| Heimstaden Group U.K. Ltd | 13215293 | London | 150 | 100 | – | 6 |
| **Totalt** | | | | | **20 233** | **20 352** |

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

| miljoner SEK | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 20 352 | 18 565 |
| Förvärv | 8 | 1 726 |
| Aktieägartillskott | 406 | 61 |
| Avyttring | -533 | – |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **20 233** | **20 352** |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Dokument-ID
E152765F030A8998D7336B3B1A444

# Förslag till vinstdisposition

Enligt moderbolagets balansräkning står följande vinstmedel till årsstämmans förfogande:

| SEK | |
|---|---|
| Överkursfond | 1 802 321 685 |
| Hybridobligation | 7 374 342 665 |
| Balanserade vinstmedel | 11 487 850 665 |
| Årets vinst | 1 837 368 885 |
| **Totalt** | **22 501 683 900** |




Styrelsen föreslår att utdelning till aktieägarna lämnas enligt följande:

| SEK | |
|---|---|
| Utdelning till aktieägare | 1 617 187 500 |
| Överkursfond | 1 802 321 685 |
| Hybridobligation | 7 374 342 665 |
| Balanserade vinstmedel | 11 707 832 050 |
| **Totalt** | **22 501 683 900** |




**Förslag till vinstdisposition**
Styrelsen föreslår att de medel om 22 501 683 900 kronor som står till årsstämmans förfogande utdelas till aktieägarna i enlighet med följande: Vinstutdelning ska lämnas till stamaktieägare med 11,36 kronor per stamaktie, till ett totalt belopp om 1 500 000 000 kronor. Vinstutdelning ska lämnas till innehavare av preferensaktier i enlighet med bolagets bolagsordning med 2,00 per preferensaktie till ett totalt belopp om 117 187 500 kronor. Återstående belopp, 20 884 496 400 kronor, ska överföras i ny räkning. Utdelning till preferensaktieägare ska lämnas kvartalsvis med 0,5 kr per utbetalningsdag. Avstämningsdagarna för utdelningen ska enligt bolagsordningen vara 5 juli 2023, 5 oktober 2023, 5 januari 2024 och 5 april 2024. För det fall en avstämningsdag, enligt ovan, inte är en bankdag, ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utdelning ska betalas ut den tredje bankdagen efter avstämningsdagen.

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

Styrelsen föreslår att vinstutdelning ska lämnas med 11,36 per stamaktie, uppgående till totalt 1 500 000 000 kronor. Styrelsen föreslår vidare att vinstutdelning ska lämnas med 2,00 kronor per preferensaktie, uppgående till totalt 117 187 500 kronor.

Utdelningen uppgår till 1 617 187 500 kronor. Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets respektive koncernens soliditet från cirka 61,08 procent till cirka 59,30 procent respektive från cirka 41,77 procent till cirka 41,54 procent. Soliditeten ar betryggande på både kort och lång sikt.

Bolagets och koncernens ekonomiska ställning per den 31 december 2022 framgår av årsredovisningen för år 2022. Per den 31 december 2022 uppgick det fria egna kapitalet i bolaget till 22 501 683 900 kronor. Inga tillgångar eller skulder har värderats till verkligt värde enligt 4 kap. 14 a § årsredovisningslagen (1995:1554).

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625-0304A09C83D7236638A444

# Undertecknande

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

Malmö 24 februari 2023

| Helge Krogsbøl | Ivar Tollefsen | John Giverholt | Vibeke Krag | Fredrik Reinfeldt |
|---|---|---|---|---|
| Verkställande direktör | Ordförande | Styrelseledamot | Styrelseledamot | Styrelseledamot |

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 februari 2023
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625703A09683D7336838A444

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Heimstaden AB (publ) för år 2022 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 28–39 respektive 112–173. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1–2, 6, 23–26, 41–96 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 December 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 December 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrnings-rapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 28–39 respektive 112–173. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning för moderbolaget och rapporten över totalresultat och balansräkning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncern-redovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

### Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att bemöta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

### Värdering förvaltningsfastigheter

**Beskrivning av området**
Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter redovisade i Rapport över finansiell ställning uppgick den 31 december 2022 till 351 337 Mkr. Värderingarna görs genom en kombination av ortsprisanalys och marknadssimulering av framtida kassaflöden. Fastigheterna värderas externt vid utgången av året. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår i årsredovisningen under not 3.1 Förvaltningsfastigheter.

**Hur detta område beaktades i revisionen**
I vår revision av verkligt värde för koncernens förvaltningsfastigheter har vi bland annat utvärderat och granskat processen för fastighetsvärderingen, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod. Vi har med stöd av våra interna fastighetsvärderingsspecialister granskat ett urval av de externa fastighetsvärderingarna och bedömt rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har granskat indata avseende hyresnivåer och driftskostnader och beräkningar i de externa värderingarna på fastighetsnivå för ett urval av förvaltningsfastigheterna. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet. Vi har granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

### Goodwill

**Beskrivning av området**
Det redovisade värdet för goodwill uppgår i koncernen per den 31 december 2022 till 16 788 MSEK.

Nedskrivningsprövning för goodwill har upprättats av koncernen per 31 december 2022. Nedskrivningsprövning av koncernens goodwill innehåller väsentliga antagande och bedömningar, särskilt vad gäller faktorer såsom framtida kassaflöden, diskonteringsränta och tillväxttakt. Små förändringar i enskilda antaganden kan leda till väsentliga skillnader i återvinningsvärdet på tillgångarna.

Med anledning av de väsentliga antaganden och bedömningar som sker i samband med nedskrivningsprövning av goodwill anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Beskrivning av Goodwill och nedskrivningsprövning framgår i årsredovisningen av not 8.2 Rörelseförvärv och not 8.2 Immateriella tillgångar.

**Hur detta område beaktades i revisionen**
Våra revisionsåtgärder inkluderar bland annat följande granskningsåtgärder::

- Granskat rimlighet i bedömning och antaganden för framtida kassaflöden genom att utvärdera tillförlitlighet i koncernens kassaflödesprognoser utifrån vår kännedom om bolaget och historisk prognossäkerhet .
- Med stöd av våra värderingsspecialister har vi utvärderat tillämpad metod för nedskrivningsprövning och utvärderat de väsentliga antaganden som ingår i nedskrivningsprövningen. Dessa inkluderar diskonteringsränta och tillväxttakt..
- Granskat den matematiska korrektheten i nedskrivningsprövningen och relevant indata..
- Utfört känslighetsanalys för väsentliga antaganden, såsom evig tillväxttakt och framtida kassaflöden.
- Granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

Document ID:
E152C625F037ADB6B3D7388838...
Verify the validity of the authenticity of this document.
This file is secured with a digital signature.

**Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen**
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 3–6, 7–22, 27–40, 100–174. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrig inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

**Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag

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

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152262F0304A0993D7336838A944

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Heimstaden AB (publ) för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

### Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 28–39 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovis-ningslagen.

### Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation
RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

### Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 112–173 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger mig (oss) tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Heimstaden AB (publ) revisor av bolagsstämman den 8 april 2022 och har varit bolagets revisor sedan 15 april 2015.

Stockholm den 24 februari 2023

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor



This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625F0304A9B9B3D7336B3B1A444

# Alternativa nyckeltal

For more information, definitions, and methodology please refer to www.heimstaden.com

### Nettobelåningsgrad

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Räntebärande säkerställda skulder | 92 154 | 66 695 |
| Räntebärande icke säkerställda skulder | 107 346 | 109 811 |
| Likvida medel | 11 322 | 20 488 |
| **Räntebärande skulder, netto** | **188 178** | **156 018** |
| **Verkligt värde på förvaltningsfastigheter** | **351 337** | **305 668** |
| **LTV, netto %** | **53,6** | **51,0** |

### Nettoskuld/totala tillgångar

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Räntebärande skulder, netto | 188 178 | 156 018 |
| Totala tillgångar | 405 148 | 355 724 |
| **Nettoskuld/totala tillgångar, %** | **46,4** | **43,9** |

### Räntetäckningsgrad (ICR)

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Resultat före finansiella poster | 8 185 | 3 152 |
| Transaktionskostnader från rörelseförvärv | -182 | 2 232 |
| Justering för rörelseresultat i intressebolag och joint ventures | -265 | - |
| Finansiella intäkter | 504 | 162 |
| **Resultat före finansiella poster plus finansiella intäkter** | **8 262** | **5 546** |
| Finansiella kostnader | 3 253 | 1 725 |
| **ICR** | **2,5** | **3,2** |

### Bostäder

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Verkligt värde på bostadsfastigheter | 316 219 | 275 037 |
| Verkligt värde på förvaltningsfastigheter | 340 150 | 297 708 |
| **Bostäder, %** | **93,0** | **92,4** |

### Hyresintäkter för jämförbart fastighetsbestånd

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Hyresintäkter innevarande år | 8 197 | 5 553 |
| Hyresintäkter föregående år | 7 774 | 5 417 |
| **Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd, %** | **5,4** | **2,5** |

[1] *2022: endast fastigheter som ägs 2020-12-31 ingår.*
[2] *2021: endast fastigheter som ägs 2019-12-31 ingår.*

### Överskottsgrad

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Hyresintäkter | 16 487 | 9 027 |
| Driftsnetto | 10 757 | 5 575 |
| **Överskottsgrad, %** | **65,2** | **61,8** |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625703040099B3D7336B3B4444

### Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Teoretiska hyresintäkter på lägenheter | 12 408 | 8 551 |
| Ekonomisk vakans | -425 | -314 |
| **Hyresintäkt** | **11 983** | **8 237** |
| **Ekonomisk uthyrningsgrad, %** | **96,6** | **96,3** |

### Reell uthyrningsgrad, lägenheter

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Teoretiska hyresintäkter på lägenheter | 12 408 | 8 551 |
| Justerat för icke marknadsmässig vakans | -198 | -186 |
| **Justerad teoretisk hyresintäkt** | **12 210** | **8 365** |
| **Reell ekonomisk uthyrningsgrad, %** | **98,4** | **97,8** |

### Soliditet inklusive aktieägarlån, %

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Eget kapital | 168 808 | 147 094 |
| Tillgångar | 404 103 | 355 724 |
| **Soliditet, %** | **41,8** | **41,4** |

### Kapitaltäckning

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Eget kapital | 168 808 | 147 094 |
| Skulder | 235 296 | 208 630 |
| **Kapitaltäckningsgrad, %** | **41,8** | **41,4** |

### Substansvärde (NAV)

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Eget kapital | 168 808 | 147 094 |
| Uppskjuten skatteskuld | 10 768 | 10 281 |
| **NAV** | **179 576** | **157 375** |

### EBITDA

| miljoner SEK, rullande 12 månader | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Rörelseresultat före förvaltningsfastigheter och justeringar av verkligt värde | 11 337 | 3 152 |
| Transaktionskostnader från rörelseförvärv | 2 050 | 2 232 |
| Avskrivningar | 12 | 5 |
| **EBITDA just** | **13 399** | **5 389** |

### Skuld/EBITDA

| miljoner SEK, rullande 12 månader | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Räntebärande skulder | 183 233 | 118 947 |
| EBITDA justerad | 13 399 | 5 389 |
| **Skuld/EBITDA justerad** | **13,7** | **22** |

### NAV per stamaktie

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Eget kapital | 43 970 | 41 840 |
| Preferenskapital, miljoner | 2 227 | 2 227 |
| Hybridkapital och innehav utan bestämmande inflytande | 7 374 | 7 341 |
| Uppskjuten skatt | 10 768 | 10 281 |
| Eget kapital exklusive preferenskapital, miljoner | 45 136 | 42 554 |
| Antal stamaktier | 132 040 000 | 132 040 000 |
| **NAV per stamaktie** | **342** | **322** |

### Belåningsgrad säkerställda lån

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Räntebärande säkerställda skulder | 92 154 | 66 695 |
| Summa tillgångar | 404 103 | 355 724 |
| **Nettobelåningsgrad, %** | **22,8** | **18,7** |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152262570304A09683D7336838A444

# Heimstaden AB Fristående Finansiellt Nyckeltal

I det här avsnittet presenterar vi Heimstaden AB:s kassaflöden, skulder och resultatmått fristående.

Presentationen av denna information är avsedd som ett komplement och skall inte betraktas som en ersättning för IFRS, eller som att den följer dessa standarder.

**Fristående intäkter, rullande 12 månader**

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Rörelseintäkter[1] | 826 | 430 |
| Rörelsekostnader[1] | -569 | -312 |
| **Rörelseresultat[1]** | **257** | **117** |
| | | |
| Utdelning på preferensaktier av serie A | 434 | 277 |
| Utdelning på stamaktier | 1 809 | 1 636 |
| Utdelning på preferensaktier av serie B | 1 007 | 553 |
| **Utdelningar från Heimstaden Bostad** | **3 250** | **2 465** |
| **Justerade intäkter** | **3 507** | **2 582** |
| | | |
| Räntekostnader[2] | -824 | -361 |
| **Justerade intäkter efter räntekostnader** | **2 683** | **2 221** |
| | | |
| Betalning på hybridobligationer | -329 | -241 |
| **Justerade intäkter efter skuld- och hybridobligationer** | **2 354** | **1 980** |

**Räntetäckningsgrad (ICR)**

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Justerade intäkter | 3 507 | 2 582 |
| Räntekostnader[2] | -824 | -361 |
| **Räntetäckningsgrad** | **4,3** | **7,1** |
| Betalning på hybridobligationer | -329 | -241 |
| **Räntetäckningsgrad inkluderat hybridbetalningar** | **3,0** | **4,3** |

[1] Rörelseresultat från Heimstaden AB och dess dotterbolag som utför koncernförvaltning
[2] Belopp från de finansiella rapporterna för moderbolaget Heimstaden AB (ej konsoliderade)

## Heimstaden Bostad AB:s utdelningspolicy

Heimstaden Bostad har tre aktieklasser: preferensaktier av serie A ("Pref A"), preferensaktier av serie B ("Pref B") och stamaktier. Pref A-aktier ger rätt till kvartalsmässig utdelning om 0,05 procent av marknadsvärdet på Heimstaden Bostads förvaltningsfastigheter. Utdelning på Pref B-aktier är beroende av belåningsgraden och avkastning på eget kapital i Heimstaden Bostad. Innehavare av stamaktier har rätt till ytterligare möjliga betalningar av utdelning, att beslutas av bolagsstämman, under förutsättning att Heimstaden Bostad upprätthåller sina finansiella policies, efter att innehavarna av Pref A-aktier och Pref B-aktier har erhållit sina fullständiga andelar. Mer information om utdelningspolicyn finns i Heimstaden Bostads bolagsordning på: https://corporate.heimstaden.com/corporate-governance/corporate-governance/default.aspx.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is legally binding and guarantees the authenticity of the document.
Dokument-ID:
E152625F030A0998D7336B3B2444

### Skulder och relevanta tillgångar

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Räntebärande säkerställda skulder[1] | 2 542 | 1 622 |
| Räntebärande icke säkerställda skulder[1] | 14 364 | 16 709 |
| **Räntebärande skulder** | **16 906** | **18 331** |
| Likvida medel[1] | -1 937 | -980 |
| **Räntebärande skulder, netto** | **14 969** | **17 351** |
| | | |
| Heimstaden Bostads substansvärde | 190 101 | 182 241 |
| Eget kapital hänförligt till Heimstaden Bostads hybridobligationer och innehav utan bestämmande inflytande | 42 167 | 34 510 |
| **Heimstaden Bostad, justerat substansvärde** | **147 934** | **147 732** |
| Heimstadens andel av kapital, % | 42,1 | 41,04 |
| **Heimstadens andel av kapital** | **62 334** | **60 624** |
| Förvaltningsfastigheter[1] | 6 481 | 5 083 |
| **Relevanta tillgångar** | **68 815** | **65 707** |

[1] *Skillnaden i konsoliderade belopp mellan Heimstaden AB och Heimstaden Bostad.*

### Nettobeläningsgrad

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Räntebärande skulder, netto | 14 969 | 17 351 |
| Relevanta tillgångar | 68 815 | 65 707 |
| **Nettobeläningsgrad, %** | **21,8** | **26,4** |

### Likviditetsreserver

| miljoner SEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Likvida medel[1] | 1 937 | 980 |
| Outnyttjat kreditlöfte | 1 000 | 1 000 |
| **Totalt** | **2 937** | **1 980** |
| Uppskattad räntekostnad (12 månader framåt) | -894 | -689 |

[1] *Skillnaden i konsoliderade belopp mellan Heimstaden AB och Heimstaden Bostad.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625030A09B83D7336838A444

# Fristående finansieringsöversikt

**Fristående finanspolicy**

| | Policy | 2022 |
|---|---|---|
| Nettobelåningsgrad | ≤ 30 | 21,8 |
| Räntetäckningsgrad, rullande 12 månader, multipel | ≥ 2,0 | 4,3 |
| Räntetäckningsgrad inkluderat hybridobligationer, rullande 12 månader, multipel | ≥ 1,5 | 3,0 |

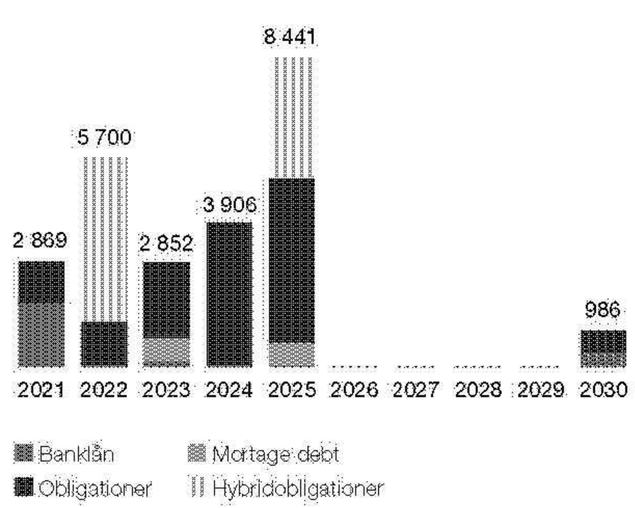
**Per 31 december 2022 hade Heimstaden utestående seniora obligationer utan säkerhet uppgående till 12 439 miljoner SEK, vilka var noterade på Nasdaq Stockholm**

| Valuta | Belopp (miljoner) | Fast/rörlig | Ränta/spread | Startdatum | Förfallodatum |
|---|---|---|---|---|---|
| SEK | 1 750 | Rörlig | Stibor 3m + 325 baspunkter | 2019-05-31 | 2023-05-31 |
| SEK | 1 200 | Rörlig | Stibor 3m + 330 baspunkter | 2020-10-15 | 2024-01-15 |
| SEK | 1 200 | Rörlig | Stibor 3m + 400 baspunkter | 2020-10-15 | 2025-10-15 |
| EUR | 350 | Fast | 4,25% | 2021-03-09 | 2026-03-09 |
| EUR | 400 | Fast | 437 | 2021-09-02 | 2027-03-06 |
| SEK | 500 | Rörlig | Stibor 3m + 475 bps | 2022-04-14 | 2025-04-14 |

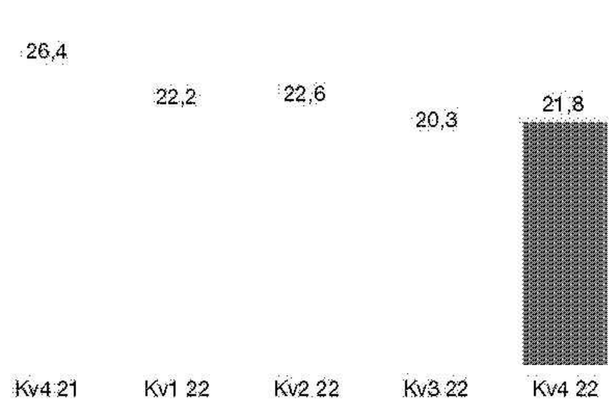
**Per 31 december 2022 hade Heimstaden 7 374 miljoner SEK hybridobligationer utestående med evig löptid, vilka var noterade på Nasdaq Stockholm**

| Valuta | Belopp (miljoner) | Fast/rörlig | Ränta/spread | Startdatum | Första möjliga inlösendag |
|---|---|---|---|---|---|
| SEK | 4 500 | Rörlig | Stibor 3m + 590 bps | 2019-04-11 | 2024-11-10 |
| EUR | 300 | Fast | 675 bps | 2021-10-15 | 2027-01-15 |

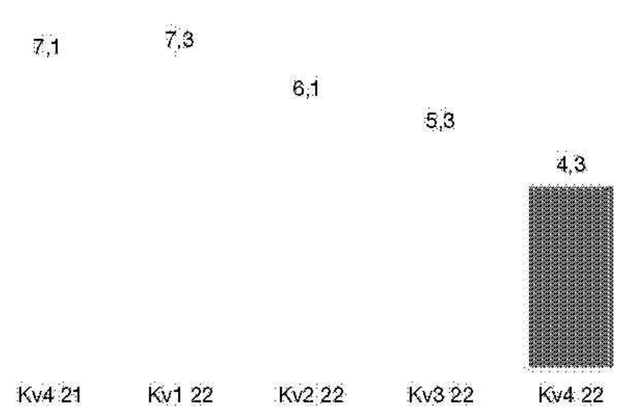
**Förfalloprofil för lån**
miljoner SEK



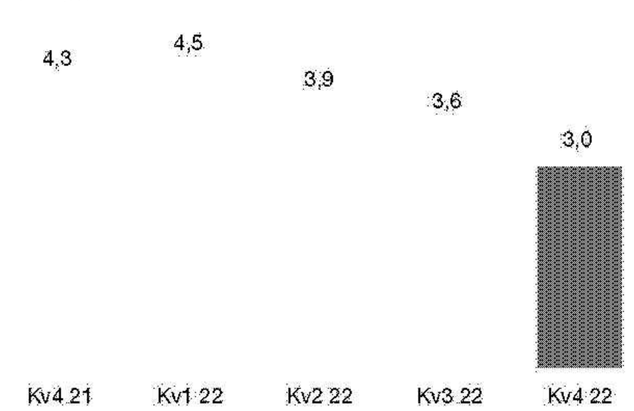

**Nettobelåningsgrad**
%




**Räntetäckningsgrad**
Multipel




**Räntetäckningsgrad inkl. 100% hybridkostnad**
Multipel






This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Dokument-ID:
E152625F030A0B9B3D7336B3B1A44

# Kvartalsmässig finansiell information

## Koncernens nyckeltal

| miljoner SEK | Q4 2022 | Q3 2022 | Q2 2022 | Q1 2022 | Q4 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Finansiellt** | | | | | |
| Hyresintäkter | 3 474 | 3 283 | 3 292 | 3 154 | 2 542 |
| Tillväxt jämfört med föregående år, % | 36,7 | 42,4 | 55,7 | 52,7 | 43,4 |
| Driftsnetto | 2 147 | 2 260 | 2 116 | 1 973 | 1 433 |
| Överskottsgrad, % | 61,8 | 68,8 | 64,3 | 62,6 | 56,4 |
| Totalresultat | -4 703 | -2 390 | 5 198 | 9 951 | 7 393 |
| Investeringar | 3 222 | 2 436 | 2 271 | 2 260 | 1 654 |
| | | | | | |
| **Nyckeltal, portföljen** | | | | | |
| Verkligt värde på förvaltningsfastigheter | 351 337 | 343 456 | 342 077 | 321 223 | 305 668 |
| Bostäder | 160 003 | 155 822 | 154 883 | 150 442 | 149 948 |
| Reell uthyrningsgrad, lägenheter,% | 98,3 | 98,4 | 98,5 | 98,5 | 98,1 |
| Hyresintäkter för jämförbart fastighetsbestånd, jämfört med föregående år, % | 5,4 | 5,5 | 5,2 | 5,6 | 3,3 |
| | | | | | |
| **Nyckeltal, krediter** | | | | | |
| Räntetäckningsgrad (ICR) | 2,5 | 2,7 | 2,8 | 3,0 | 3,2 |
| Nettobelåningsgrad (LTV) | 53,6 | 52,2 | 50,5 | 48,5 | 51,0 |
| Nettoskuld/totala tillgångar | 46,6 | 46,3 | 44,7 | 41,6 | 43,9 |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152262F030A9B9B3D7336838A444

# Kvartalsöversikt

*Denna rapport presenteras på konsoliderad basis. Siffror inom parentes avser föregående kvartal.*

**Intäkter**
Hyresintäkterna ökade med 5,8% till 3 474 miljoner SEK (3 283), främst drivet av ökade intäkter från befintliga bestånd och gynnsam valutakursutveckling Serviceavgifter som betalas av hyresgäster minskade till 386 miljoner SEK (271), främst relaterat till lägre uppvärmningskostnader.

Tillväxten i jämförbart bestånd uppgick till 5,4% (5,5%) jämfört med samma period föregående år och det jämförbara beståndet utgjorde 63% (61%) av hyresintäkterna.

Den reella ekonomiska uthyrningsgraden var 98,3% (98,4%), exklusive 1,9% (1,9%) i vakanser på grund av högre vakans i nya exploateringsfastigheter i Danmark och högre renovering och entreprenadvakans i Tyskland.

**Driftskostnader**
Kostnader för el, vatten och gas ökade till 555 miljoner SEK (386) på grund av säsongsvariation, främst kopplat till lägre uppvärmning i Sverige och Tjeckien. På grund av olika hyresregler mellan marknaderna påverkar dessa kostnader marginalen olika.

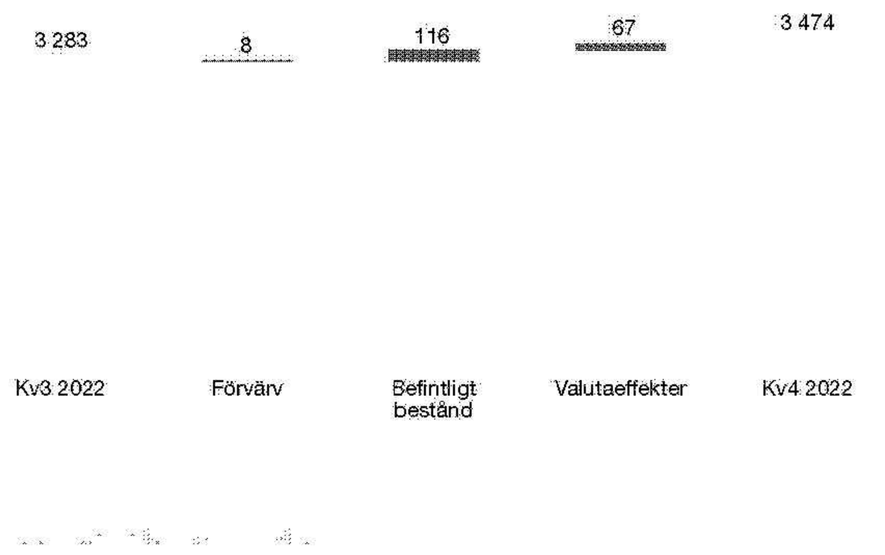
Reparation- och underhållskostnader inklusive koncernelimineringar ökade till 211 miljoner SEK (100). Kostnaden för fastighetsförvaltning ökade till 555 miljoner SEK (472).

**Investeringar och reparation & underhåll**
Investeringar i befintligt bestånd ökade till 1 675 miljoner SEK (1 604), motsvarande 0,55% av verkligt värde (0,47%), medan investeringar i fastigheter under uppförande, exklusive forward purchase-kontrakt, ökade till 0,57% av verkligt värde (0,30%). Det beror på mindre aktivitet under sommaren på nybyggnationer.

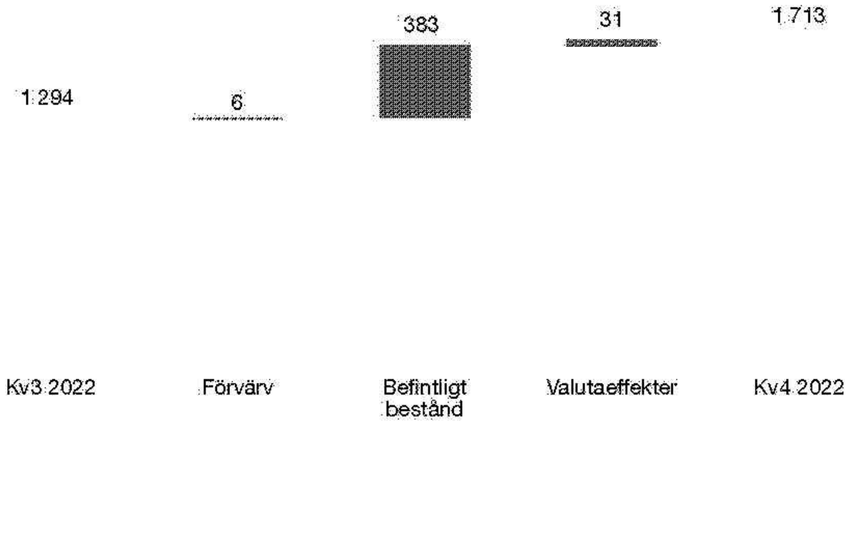
| miljoner SEK | Kv4 2022 | Kv3 2021 |
|---|---|---|
| **Resultaträkningsposter** | | |
| Kostnader för reparationer och underhåll [1] | 256 | 208 |
| **Balansräkningsposter** | | |
| Aktiverade reparations- och underhållskostnader | 1 003 | 1 037 |
| Moderniseringar | 416 | 358 |
| **Investeringar i befintligt bestånd** | **1 419** | **1 395** |
| **Balansräkningsposter** | | |
| Förvaltningsfastigheter under uppförande | 1 730 | 1 040 |
| **Investeringar** | **3 149** | **2 436** |

[1] *Exklusive koncernelimineringar, se Not 2.1.*

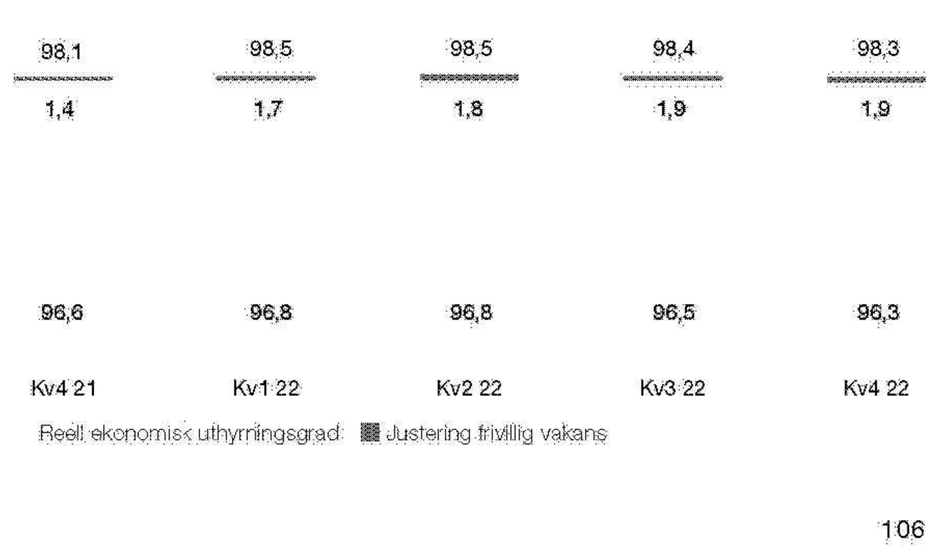
**Inkomstutveckling**
miljoner SEK




**Kostnadsutveckling**
miljoner SEK




**Reell ekonomisk uthyrningsgrad**
%






This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625F030A9B9B3D7336B3B1A444

### Driftnetto

Driftnettot minskade med -5,0% till 2 147 miljoner SEK (2 260), vilket resulterade i en överskottsgrad om 61,8% (68,8%), främst kopplat till positiv påverkan av säsongsvariationerna i energikostnader och från förvärv.

### Värdeförändring på förvaltningsfastigheter[1]

| | Kv4 2022 | |
|---|---|---|
| miljoner SEK | % | miljoner SEK |
| Sverige | -4,5 | -4 556 |
| Tyskland | -1,5 | -1 404 |
| Danmark | -4,8 | -3 729 |
| Nederländerna | -4,4 | -1 384 |
| Tjeckien | 0,2 | 50 |
| Norge | -3,4 | -722 |
| Island | 4,9 | 262 |
| Finland | -1,2 | -46 |
| Storbritannien | -1,1 | -33 |
| Polen | 6,6 | 63 |
| **Summa/snitt** | **-3,2** | **-11 500** |

[1] *För mer information kring värdeförändringar, se Not 3.1.*

Värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till -11 500 miljoner SEK (-6 351), vilket motsvarar -3,2%. Direktavkastningskravet i värderingen var i genomsnitt 3,20%, upp från 3,05% föregående kvartal.

### Räntekostnader

Räntekostnaderna uppgick till 1 079 miljoner SEK (816) och den genomsnittliga räntan uppgick till 2,0% (1,6%). Per balansdagen var räntesäkringsgraden 76% (76%). Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna minskade till 2,5 (2,7).

### Utländsk valuta

Heimstaden har innehav och verksamhet i SEK, EUR, DKK, NOK, CZK, PLN, GBP och ISK. Valutaomräkningsdifferenser resulterade i ett övrigt totalresultat om 5 035 miljoner SEK (2 291), som delvis motverkades av valutakursförluster om 2 397 miljoner SEK (förlust 1 539), främst hänförligt till obligationer i utländsk valuta.

### Kassaflöde

| miljoner SEK | Kv4 2022 | Kv3 2021 |
|---|---|---|
| Löpande verksamheten | 2 266 | 1 240 |
| Investeringsverksamheten | -6 940 | -4 065 |
| Finansieringsverksamheten | 8 577 | 1 126 |
| Valutaeffekter | 95 | -141 |
| **Nettoförändring** | **3 903** | **-1 840** |
| Ingående balans | 7 323 | 9 165 |
| **Utgående balans** | **11 322** | **7 325** |

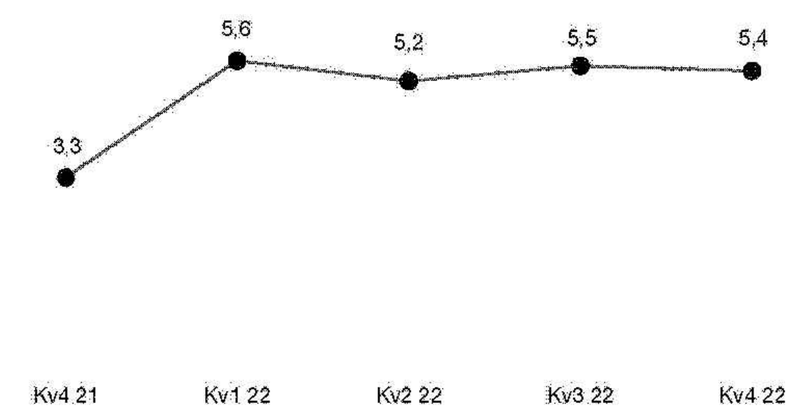
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 2 083 miljoner SEK (1 119). Rörelsekapitalet ökade med 183 mjoner SEK (122), vilket resulterade i nettokassaflöde från den löpande verksamheten om 2 266 miljoner SEK (1 240).

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -6 940 miljoner SEK (-4 065) och inkluderade förvärv om 4 432 miljoner SEK (547) och investeringar i förvaltningsfastigheter om 1 976 miljoner SEK (2 910).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 8 577 miljoner SEK (1 126) vilket inkluderade intäkter från räntebärande skulder om 17 641 miljoner SEK (5 527), och amortering av räntebärande skulder med -9 218 miljoner SEK (-4 028).

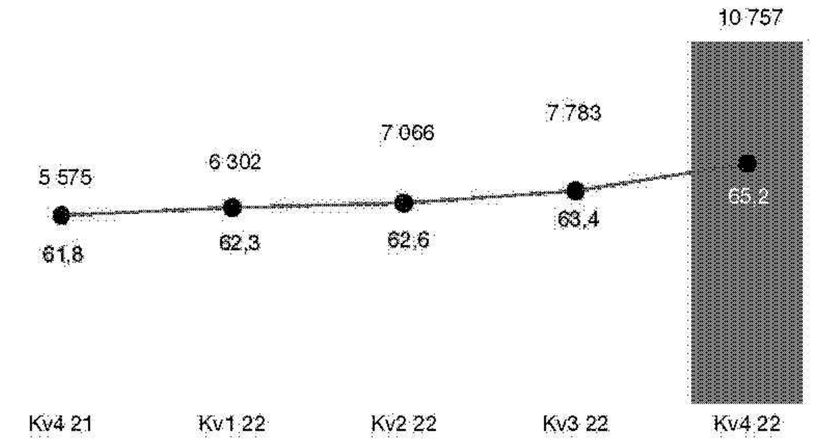
### Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd

%




### Driftnetto och överskottsgrad

Senaste 12 månader, miljoner SEK / %






This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625-D30A-D9E8-3D73-3B638-E4A4

# Koncernens rapport över totalresultat

| miljoner SEK | Q4 2022 | Q3 2022 | Q2 2022 | Q1 2022 | Q4 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 3 474 | 3 283 | 3 292 | 3 154 | 2 542 |
| Serviceintäkter som betalas av hyresgäster | 386 | 271 | 240 | 331 | 234 |
| Fastighetskostnader | -1 713 | -1 294 | -1 416 | -1 512 | -1 343 |
| **Driftsnetto** | **2 147** | **2 260** | **2 116** | **1 973** | **1 433** |
| Centrala administrationskostnader | -226 | -170 | -169 | -160 | -132 |
| Övriga rörelseintäkter | 41 | 27 | 13 | 205 | 8 |
| Övriga rörelsekostnader | -37 | -88 | -66 | -91 | -2 271 |
| Andel av resultat i intressebolag och joint ventures | -973 | 1 553 | -197 | 27 | 327 |
| **Resultat före exploateringsfastigheter och justeringar av verkligt värde** | **952** | **3 583** | **1 697** | **1 953** | **-634** |
| Värdeförändring på förvaltningsfastigheter | -11 474 | -6 358 | 4 305 | 9 305 | 7 259 |
| Värdeförändring och vinst/förlust från försäljning på exploateringsfastigheter | 437 | -16 | -6 | -13 | -23 |
| **Driftsresultat** | **-10 085** | **-2 792** | **5 996** | **11 245** | **6 602** |
| Ränteintäkter | 220 | 54 | -1 | 69 | 113 |
| Finansiella kostnader, räntebärande skulder | -1 079 | -816 | -665 | -692 | -586 |
| Valutaomräkningsvinster/-förluster, netto | -2 397 | -1 539 | -2 602 | -718 | 300 |
| Värdeförändring finansiella instrument | 152 | 80 | 462 | 421 | 518 |
| Övriga finansiella kostnader | 99 | -751 | -1 876 | 220 | 450 |
| **Resultat före skatt** | **-13 090** | **-5 764** | **1 314** | **10 544** | **7 397** |
| Inkomstskatt | 17 | -254 | -261 | -346 | -50 |
| Uppskjuten skatt | 3 385 | 1 336 | -423 | -2 270 | -1 661 |
| **Periodens resultat** | **-9 688** | **-4 681** | **631** | **7 929** | **5 686** |
| Övrigt totalresultat | 4 986 | 2 291 | 4 567 | 2 022 | 1 707 |
| **Totalresultat** | **-4 703** | **-2 390** | **5 198** | **9 951** | **7 393** |
| *Periodens resultat hänförligt till:* | | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | -5 595 | -3 159 | -182 | 4 307 | 2 797 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | -4 094 | -1 523 | 813 | 3 622 | 2 889 |
| *Periodens totalresultat hänförligt till:* | | | | | |
| Moderbolagets Stamaktieägare | -2 757 | -1 909 | 2 602 | 5 540 | 3 781 |
| Moderbolagets Preferensaktieägare | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | -1 975 | -511 | 2 567 | 4 381 | 3 583 |
| Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st | 132 040 000 | 132 040 000 | 132 040 000 | 132 040 000 | 132 040 000 |
| Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st | 58 593 750 | 58 593 750 | 58 593 750 | 58 593 750 | 58 593 750 |
| Resultat per stamaktie (före och efter utspädning) | -22 | -15 | 61 | 41 | 28 |



This file is secured with a digital signature.
It is also protected against copying of the document.
You can verify its authenticity with Adobe Reader.
Document ID:
E1522655F030A8998D73368381A444

# Koncernens balansräkning

| miljoner SEK | 31 december 2022 | 30 september 2022 | 30 juni 2022 | 31 mars 2022 | 31 december 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| TILLGÅNGAR | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 351 337 | 343 456 | 342 077 | 321 223 | 305 668 |
| Immateriella anläggningstillgångar | 16 915 | 17 297 | 17 137 | 16 723 | 16 604 |
| Maskiner och inventarier | 358 | 350 | 334 | 307 | 228 |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar | 15 777 | 14 917 | 13 170 | 12 964 | 3 513 |
| **Summa anläggningstillgångar** | **384 387** | **376 021** | **372 718** | **351 217** | **326 013** |
| | | | | | |
| Exploateringsfastigheter | 573 | 826 | 835 | 864 | 846 |
| Hyres- och kundfordringar | 403 | 252 | 248 | 233 | 207 |
| Övriga finansiella omsättningstillgångar | 5 011 | 1 522 | 2 018 | 1 633 | 7 446 |
| Finansiella derivatinstrument | 645 | 312 | 323 | 335 | |
| Förskottsbetalningar | 1 763 | 1 032 | 1 016 | 1 073 | 725 |
| Likvida medel | 11 322 | 7 325 | 9 165 | 19 109 | 20 488 |
| **Summa omsättningstillgångar** | **19 716** | **11 269** | **13 605** | **23 246** | **29 711** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | **404 103** | **387 289** | **386 322** | **374 463** | **355 724** |

| miljoner SEK | 31 december 2022 | 30 september 2022 | 30 juni 2022 | 31 mars 2022 | 31 december 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | | | |
| **Eget kapital** | **168 808** | **164 573** | **167 813** | **163 358** | **147 094** |
| | | | | | |
| Räntebärande skulder | 185 082 | 174 905 | 174 316 | 167 842 | 148 193 |
| Leasingskulder | 1 405 | 1 366 | 1 087 | 1 560 | 853 |
| Finansiella derivatinstrument | 51 | 139 | 114 | 255 | 0 |
| Uppskjutna skatteskulder | 24 463 | 26 128 | 26 699 | 25 667 | 23 252 |
| Övriga långfristiga finansiella skulder | 1 100 | 1 046 | 1 014 | 887 | 878 |
| **Summa långfristiga skulder** | **212 101** | **203 584** | **203 230** | **196 211** | **173 176** |
| | | | | | |
| Räntebärande skulder | 14 418 | 11 712 | 7 559 | 7 211 | 28 313 |
| Leasingskulder | 90 | 79 | 74 | 73 | 38 |
| Leverantörsskulder | 928 | 561 | 835 | 676 | 691 |
| Övriga kortfristiga skulder | 4 737 | 4 204 | 4 291 | 4 636 | 4 078 |
| Finansiella derivatinstrument | 75 | 2 | 1 | 1 | 6 |
| Upplupna kostnader | 2 946 | 2 574 | 2 520 | 2 297 | 2 329 |
| **Summa kortfristiga skulder** | **23 195** | **19 132** | **15 279** | **14 894** | **35 455** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | **404 103** | **387 289** | **386 322** | **374 463** | **355 724** |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625030A09683D7336838A444

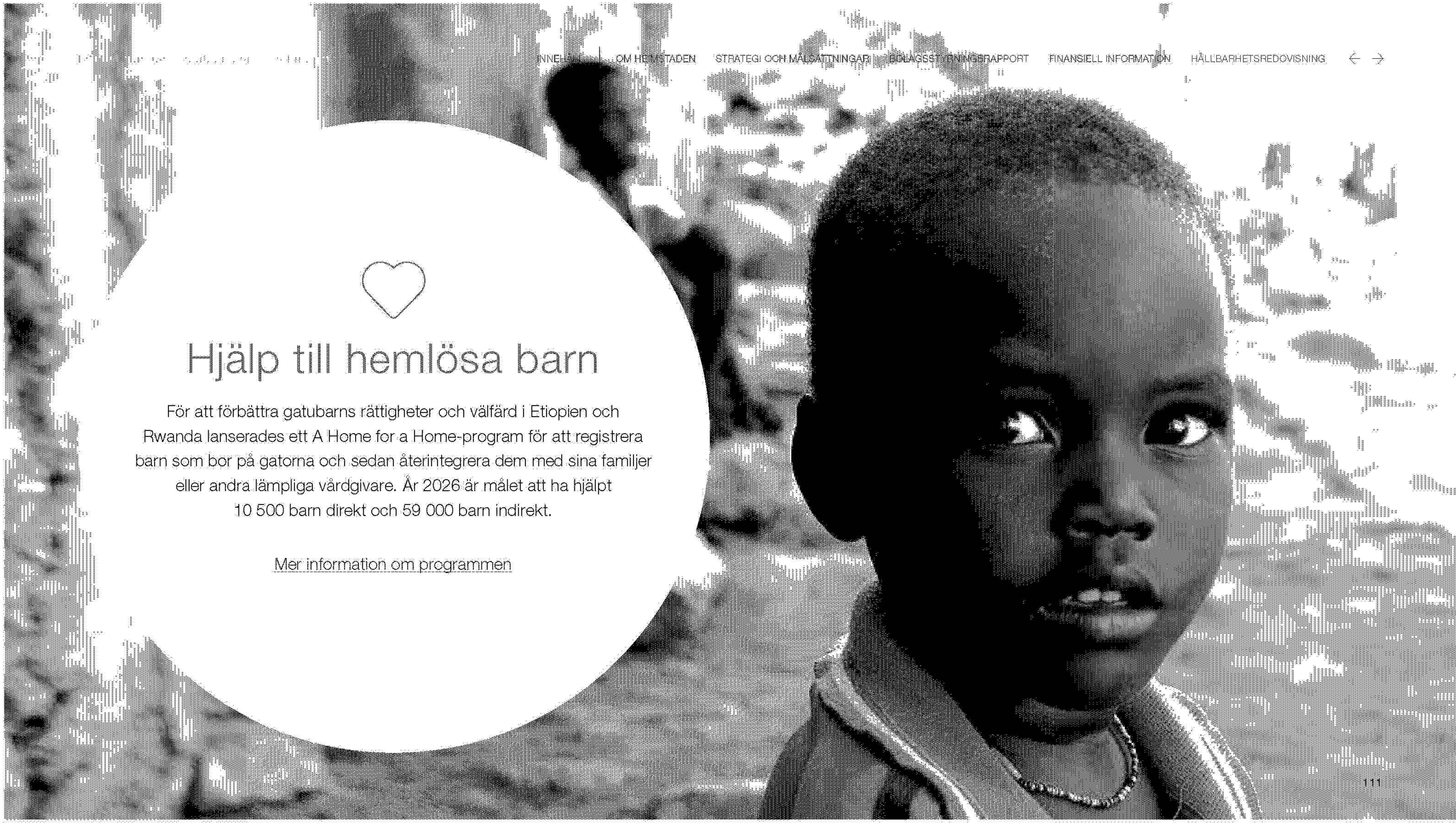
# Koncernens kassaflödesanalys

| miljoner SEK | Kv4 2022 | Kv3 2022 | Kv2 2022 | Kv1 2022 | Kv4 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Löpande verksamheten** | | | | | |
| Resultat före skatt | -13 090 | -5 764 | 1 314 | 10 544 | 7 396 |
| | | | | | |
| *Justeringar för avstämning av resultat före skatt mot* | | | | | |
| nettokassaflöden: | 11 773 | 6 365 | -4 299 | -9 292 | -7 092 |
| Värdeförändring på förvaltningsfastigheter | -150 | 150 | -462 | -421 | -517 |
| Vinst/förlust, netto från värdering av finansiella derivatinstrument | 819 | 629 | 743 | 720 | 737 |
| Finansnetto | 3 453 | 692 | 4 705 | 367 | -1 250 |
| Övriga justeringar | | | | | |
| | | | | | |
| Förändringar i rörelsekapital | | | | | |
| Ökning(-)/minskning(+) av hyresfordringar och övriga fodringar | -509 | 225 | 50 | -550 | -256 |
| Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder och övriga skulder | 693 | -103 | -373 | -537 | 4 051 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **2 988** | **2 194** | **1 678** | **832** | **3 069** |
| | | | | | |
| Betald ränta uppgår till | -782 | -876 | -661 | -375 | -858 |
| Erhållen ränta uppgår till | 341 | -21 | 9 | 12 | 36 |
| Betald inkomstskatt | -280 | -57 | -275 | -389 | -99 |
| **Nettokassaflöde från den löpande verksamheten** | **2 266** | **1 240** | **752** | **80** | **2 147** |

| miljoner SEK | Kv4 2022 | Kv3 2022 | Kv2 2022 | Kv1 2022 | Kv4 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Investeringsverksamheten** | | | | | |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter | -4 432 | -547 | -6 153 | -161 | -81 659 |
| Investeringar i färdiga förvaltningsfastigheter | -2 302 | -2 910 | -2 271 | -2 260 | -1 670 |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter | 128 | 57 | 468 | 10 | 417 |
| Erlagd handpenning för avtalade förvärv | -122 | -1 | -460 | -87 | 5 287 |
| Investeringar i intressebolag och joint ventures | -216 | 125 | -196 | -50 | -127 |
| Lösen räntederivat | – | – | – | 230 | – |
| Inköp av börsnoterade aktieinvesteringar | – | -775 | -1 339 | – | – |
| Övriga kassaflöden från investeringsverksamheten | 3 | -14 | -19 | -2 377 | -3 313 |
| **Nettokassaflöde från investeringsverksamheten** | **-6 940** | **-4 065** | **-9 971** | **-4 695** | **-81 065** |
| | | | | | |
| **Finansieringsverksamheten** | | | | | |
| Intäkter från räntebärande skulder | 17 641 | 5 527 | 6 069 | 21 336 | 35 886 |
| Återbetalning av räntebärande skulder | -9 218 | -4 028 | -6 421 | -24 672 | 12 614 |
| Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande | 742 | 6 643 | -24 | -986 | – |
| Utdelning på preferensaktier | -29 | -29 | -29 | -29 | -29 |
| Avkastning från innehav utan bestämmande inflytande | – | – | -232 | 7 926 | 20 347 |
| Likvid från emission av hybridobligationer | -317 | -6 783 | – | – | 9 081 |
| Återbetalningar på hybridobligationer | -88 | -181 | -458 | -561 | -74 |
| Övriga kassaflöden från finansieringsverksamheten | -154 | -22 | 38 | -78 | -198 |
| **Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten** | **8 577** | **1 126** | **-1 093** | **2 935** | **77 627** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Likvida medel vid periodens början | 7 323 | 9 165 | 19 109 | 20 488 | 20 629 |
| Nettoförändringar i likvida medel | 3 903 | -1 699 | -10 312 | -1 679 | -1 290 |
| Valutakursförändring i likvida medel | 95 | -141 | 369 | 300 | 1 148 |
| **Likvida medel vid periodens slut** | **11 322** | **7 325** | **9 165** | **19 109** | **20 488** |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625703040090B3D733B6336A444



# Hjälp till hemlösa barn

För att förbättra gatubarns rättigheter och välfärd i Etiopien och Rwanda lanserades ett A Home for a Home-program för att registrera barn som bor på gatorna och sedan återintegrera dem med sina familjer eller andra lämpliga vårdgivare. År 2026 är målet att ha hjälpt 10 500 barn direkt och 59 000 barn indirekt.

Mer information om programmen



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152C625F030A09C83D7336383A444



# Hållbarhets-redovisning 2022


| | |
|---|---|
| Om Hållbarhetsredovisningen | 113 |
| Redovisningsprinciper | 114 |
| Färdplan för klimatet | 117 |
| Scenarioanalys | 120 |
| EU-taxonomi | 121 |
| Miljöledningssystem | 124 |
| Intressentdialog | 125 |
| GRI Index | 128 |
| TCFD Index | 131 |
| Specifika upplysningar | 132 |
| Ekonomiskt resultat | 133 |
| Anti-korruption | 135 |
| Skatt | 137 |
| Energi | 139 |
| Vatten | 143 |
| Utsläpp av växthusgaser | 145 |
| Avfall | 147 |
| Anställningar | 149 |
| Hälsa och säkerhet i arbetet | 152 |
| Mänskliga rättigheter | 154 |
| Lokalsamhället | 158 |






This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625F030A9B983D7336838A444

# Om Hållbarhetsredovisningen

Heimstaden redovisar årligen sitt hållbarhetsarbete i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) Standards, årsredovisningslagen 6 kap 11 § och EU:s taxonomiförordning. Vi har identifierat de områden som är väsentliga för vårt bolag, våra intressenter och för planeten och rapporterar minst en indikator per område. GRI-index finns på sidorna 128 till 130 och index gällande det lagstadgade kravet på hållbarhetsrapportering finns på sidan 131. I några fall har information som GRI-ramverket kräver inte kunnat redovisas, dessa undantag framgår av GRI-index.

Detta är Heimstadens sjätte hållbarhetsredovisning och den fjärde i enlighet med GRI. Den omfattar verksamhetsåret 2022 och publiceras på svenska och engelska, båda tillgängliga på Heimstaden.com. Den senaste redovisningen publicerades den 28 februari 2022 och omfattade räkenskapsåret 2021. Huvudansvarig för hållbarhetsredovisningen är Katarina Skalare, Chief Sustainability Officer.

**Ändringar i rapporten**
I år offentliggör vi hur stor andel av vår verksamhet som är förenlig med taxonomiförordningen samt de framsteg vi har gjort för att nå våra vetenskapligt baserade klimatmål.

**EU:s taxonomiförordning**
Heimstadens redovisning gällande hur vi omfattas av och hur stor andel av vår verksamhet som är förenlig med taxonomiförordningen finns i avsnittet EU:s taxonomiförordning på sidan 121.

**Klimatrelaterade upplysningar**
Redovisningen innehåller klimatrelaterad information i linje med rekommendationerna från TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures), på sidan 131.

Varje år publiceras också en detaljerad rapport över Heimstaden Bostads klimatrelaterade arbete genom CDP. Heimstaden Bostads senaste CDP-rapport omfattar verksamhetsåret 2021 och fick betyget B.

**FN:s Global Compact**
Under 2019 anslöt sig Heimstaden AB till FN:s företagsnätverk Global Compact och åtog sig att följa de tio principerna om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorruption. Åtagandet omfattar Heimstaden AB och dess dotterbolag. Denna hållbarhetsredovisning utgör vårt "meddelande om framsteg" till Global Compact och GRI-index innehåller hänvisningar till var information presenteras i redovisningen.





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152262F0304A09E83D7336838A444





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625F0304A09E83D7336838A444

# Redovisningsprinciper

**Omfattning och avgränsning**
Information om påverkan på ekonomi, miljö och samhälle, vidtagna åtgärder samt måluppföljning och utvärdering för respektive väsentligt hållbarhetsområde framgår av hållbarhetsnoterna på sidorna 133–162.

Information och data som ges i rapporten berör hela koncernen, om inte annat anges. Uppgifter om medarbetare omfattar medarbetare i Heimstaden AB och Heimstaden Bostad AB. Eftersom vi har förvärvat fastigheter under 2022 har rapportens omfattning utökats.

Denna redovisning omfattar endast energi och vatten som köpts in av Heimstaden; vi har inte tillgång till information om kundernas egna avtal med energi- och vattenleverantörer.

**Datainsamling och konsolidering**
Uppgifterna i redovisningen har sammanställts från olika system för samtliga länder sedan 2019. Vi har uppdaterat vårt basår till 2020 för att anpassa oss till våra vetenskapligt förankrade klimatmål.

**Uppgifter om medarbetare**
Under 2021 lanserade Heimstaden ett nytt koncerngemensamt system, från vilket all information om medarbetarna som presenteras i denna rapport samlas in. De nyckeltal som gäller medarbetare och som presenteras i redovisningen, redovisas i enlighet med GRI och baseras på antalet medarbetare. Siffrorna gäller per rapportperiodens sista dag, om inget annat anges.

Därutöver redovisar Heimstaden även för arbetstagare som inte är anställda, i enlighet med de nya GRI Standards Disclosure 2–8. Arbetare som inte är anställda är inhyrda konsulter. Nyckeltalet sammanställs per årets sista dag och baseras på antal konsulter.

Uppgifter om hälsa och säkerhet omfattar medarbetare från Heimstaden och Heimstaden Bostad. Vi undersöker olika alternativ för att samla in information om hälsa och säkerhet även för entreprenörer, underleverantörer och konsulter, som arbetar på våra byggarbetsplatser. Redovisningen inkluderar endast absoluta tal inom hälsa och säkerhet.

Heimstaden redovisar för första året förhållandet mellan lönen för den högst betalda individen och medianlönen för samtliga anställda, i enlighet med de uppdaterade standardupplysningarna i GRI Standards. Nyckeltalet omfattar tillsvidareanställda enligt upplysning GRI 2–7. Lönesatser per fulltidsanställd (FTE) används för varje deltidsanställd och beräkningen baseras på grundlön.

**Energidata**
Energidata samlas in lokalt i respektive land och i olika system. Därefter sammanställs uppgifterna i ett koncerngemensamt system för års- och hållbarhetsredovisningen. Det varierar från land till land vem som står för energiavtalet för lägenheterna; Heimstaden, hyresgästen eller en ägarlägenhetsförening. Detta påverkar hur mycket energi Heimstaden köper i varje land. I tabellen nedan finns en översikt över vem som har energiavtalet i lägenheterna i respektive land.



För att omvandla liter olja och kubikmeter naturgas till MWh används faktorer från de lokala energileverantörerna. Vi använder samma metod för bränslemixen av fjärrvärme, där vi erhåller information från lokala energileverantörer.

I Tjeckien finns data för årets totala energianvändning ännu inte tillgänglig från leverantören vid sammanställning av årsredovisningen. Energianvändning för Tjeckien 2022 har istället uppskattats baserat på föregående års totala energianvändning som korrigerats enligt 2022 års väderförhållanden.

Denna redovisning omfattar huvudsakligen den el som används i de gemensamma delarna av byggnaderna. Den el som används i lägenheter omfattas i mindre utsträckning. Energianvändning för uppvärmning upphandlas ofta av Heimstaden och ingår därför i rapporteringen för Sverige, Tyskland, Norge, Tjeckien, Danmark, Island, Polen och Finland. Energianvändning för uppvärmning med värmepumpar rapporteras under elektricitet. I Nederländerna och Storbritannien har våra kunder vanligtvis egna energiavtal, därför saknar vi tillgång till sådan information för de flesta fastigheter i dessa länder och för dessa länder redovisar vi en begränsad mängd uppgifter om värme. Se tabellen nedan för detaljerad information.

**Översikt över energiavtal**

| | Uppvärmning i hyresgästutrymme | | El i hyresgästutrymme | |
|---|---|---|---|---|
| Länder | Andel av kvm där Heimstaden har energiavtalet | Andel av kvm där hyresgästen har energiavtalet | Andel av kvm där Heimstaden har elavtalet | Andel av kvm där hyresgästen har elavtalet |
| Sverige | 99% | 1% | 0% | 100% |
| Norge | 32% | 68% | 11% | 89% |
| Danmark | 30% | 70% | 0% | 100% |
| Nederländerna | 4% | 96% | 0% | 100% |
| Tyskland | 71% | 29% | 0% | 100% |
| Tjeckien | 88% | 12% | 0% | 100% |
| Finland | 86% | 14% | 17% | 83% |
| Island | 100% | 0% | 0% | 100% |
| Storbritannien | 0% | 100% | 0% | 100% |
| Polen | 0% | 100% | 100% | 0% |
| Heimstaden | 65% | 35% | 1% | 99% |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152262F0304A09E83D7336B3E5444

**Energideklaration**
Heimstaden samlar in data gällande energideklarationer (EPC:er) för alla länder där vi bedriver verksamhet. I länder där det inte finns någon motsvarande EPC-standard uppskattar Heimstaden EPC med metoder som är likvärdiga dem i andra europeiska länder. Standarden på energideklarationer och deras kvalitet skiljer sig åt mellan de tio länder där Heimstaden äger fastigheter och det är en utmaning att jämföra mellan länder och att få en översikt över Heimstadens utveckling. En detaljerad översikt över EPC:er per land finns i tabellen Översikt av energideklarationer nedbrutet per land på sidan 142.

**Växthusgaser**
Uppgifter om växthusgaser samlas in, beräknas och rapporteras i enlighet med GHG-protokollets metod Financial control approach. Våra redovisade Scope 1-utsläpp kommer från förbränning av bränsle, där Heimstaden har kontrakt med energileverantören för uppvärmning, från läckage av köldmedier och från bränsle som används i företagsägda och leasade servicebilar. Våra rapporterade Scope 2-utsläpp kommer från inköpt värme, kyla och el i våra fastigheter, där Heimstaden har energikontraktet. Våra rapporterade Scope 3-utsläpp omfattar alla kategorier som är tillämpliga för Heimstaden. Utsläppen rapporterade i Scope 3 omfattar inte nya förvärv som skett under redovisningsåret. För mer information om utsläppen i Scope 1–3, se hållbarhetsnoterna 305–1 till 305–3 sidan 146. Vi använder inte klimatkompensation för att nå våra klimatmål, i stället fokuserar vi på att investera i åtgärder som ska minska våra egna utsläpp.

Det är huvudsakligen växthusgaserna $CO_2$ och $CH_4$ som ingår i våra beräkningar, men till viss del inkluderas även köldmedier, $CH_2$ och $N_2O$, som är förknippade med produktion av fjärrvärme. Vi använder utsläppsfaktorer för el (marknadsbaserad) och fjärrvärme (marknads- och platsbaserad) från våra energileverantörer. Källan för utsläppsfaktorerna för platsbaserad el är International Energy Agency (IEA) och faktorer för naturgas och olja kommer från Energiföretagen och Hagainitiativet. För köldmedier använder vi GWP-nivåer (Global Warming Potential) från IPCC:s Fifth Assessment Report.

**Leverantörer**
Det finns inga betydande förändringar i leverantörsled eller i relationen med leverantörer, inklusive val och uppsägning av leverantörer. I takt med att vi bygger upp vår organisation på nya marknader, kommer fler leverantörer att tillkomma.

**Uppgifter om vatten**
Uppgifter om vattenanvändning i våra fastigheter samlas in regelbundet. Vattenanvändningen inkluderar inte samtliga danska fastigheter, och ingen data för Island, eftersom vattenanvänding vanligtvis inte mäts på Island. Vi arbetar med att implementera processer för att kunna följa vattenanvändningen i Danmark under kommande år. Vattenanvändningen i Tjeckien är uppskattad baserat på föregående års användning.

**Skatt**
Den här rapporten innehåller vår andra land-för-landrapportering om skatt och baseras på siffror för 2021.

**Avfall**
Avfall som genereras av hyresgäster beräknas utifrån antalet hyresgäster och rapporteringen baseras på siffror för 2021.

**Jämförbarhet**
Heimstadens nyckeltal för energi, utsläpp och vattenintensitet baseras på data från jämförbara fastigheter, vilket kräver ett helt års rapporterad energi-, utsläpps- eller vattenanvändning. Energi, vatten och utsläpp från nya fastighetsförvärv och avyttringar under rapporteringsåret kommer att inkluderas i absoluta tal när data finns tillgängliga.

**Omräkningar**
För varje förvärv och avyttring kan Heimstadens totala utsläpp av växthusgaser förändras väsentligt. Heimstaden har satt 2020 som basår och tagit fram en policy för basårsomräkning i linje med GHG-protokollet. Omräkningar av basåret är nödvändiga för att möjliggöra jämförelse av utsläpp och för att följa utvecklingen på jämförbar basis under en längre period. För att vara transparent redovisar Heimstaden både de ursprungliga och omräknade siffrorna.

**Definitioner**
Jämförbara fastigheter: Fastigheter med ett helt års energidata, där Heimstaden har energikontrakt.

Arbetsrelaterade skador som leder till frånvaro: Olycksfall i arbetet med efterföljande sjukskrivning. Dödsolyckor är inte inkluderade i denna konsolidering.

Arbetsrelaterade skador: Olycksfall i arbetet som resulterar i en skada men inte sjukskrivning.

Jobb för unga vuxna: Jobb för anställda som är yngre än 25 år.

Socialt kontrakt: Hyreskontrakt där lokala myndigheter eller frivilligorganisationer hyr lägenheter från Heimstaden för att i sin tur upplåta dem till människor med socioekonomiska utmaningar, exempelvis hemlösa, nyanlända eller personer med olika funktionshinder.

Affordable housing-kontrakt: Kontrakt där den högsta hyresnivån såväl som den maximala inkomstnivån för hyresgäster regleras av myndigheterna.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152262570304A099B8D7336838A444

# Färdplan för klimatet

**Klimatstrategi**
Forskning visar att Centraleuropa kommer få tätare värmeböljor, fler skogsbränder och mer torka, medan Nordeuropa kommer bli betydligt blötare med en ökning av bland annat översvämningar på vinterhalvåret. Dessutom kommer urbana områden i högre grad utsättas för värmeböljor, översvämningar eller stigande havsnivåer. Detta kommer påverka marknader och städer där Heimstaden äger fastigheter på medellång och lång sikt.

Heimstaden stödjer klimatforskningen och förbinder sig till koncerngemensamma klimatmål i linje med Parisavtalets ambition att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5°C. Som ett europeiskt bostadsfastighetsbolag stödjer Heimstaden EU:s mål att vara klimatneutralt år 2050. För att säkerställa att arbetet med att minska klimatpåverkan från vår verksamhet är tillräckligt har Heimstaden Bostad, där majoriteten av fastigheterna återfinns, förbundit sig till Science-Based Targets initiative (SBTi). Det tidigare klimatmålet har reviderats under 2022 för att inkludera utsläpp i Scope 3 kategori 13 från nedströms leasade tillgångar[1], huvudsakligen gällande energianvändningen i lägenheter där hyresgästerna har eget energiavtal.

Heimstaden Bostad AB förbinder sig att minska de absoluta växthusgasutsläppen från Scope 1, Scope 2 och Scope 3 kategori 13, från nedströms leasade tillgångar[1], med 42 procent till 2030 från basåret 2020.

*[1] Hyresgästens användning av energi.*

Målet inkluderar biogena utsläpp från landanvändning och upptag av växthusgaser från råvaror som används för att producera bioenergi.

Heimstaden Bostad AB har även satt ett Supplier Engagement-mål som innebär att vi ställer krav på att 27 procent av våra leverantörer, sett till utgifter, inom Scope 3 kategori 1 ska ha satt vetenskapligt baserade klimatmål år 2027.

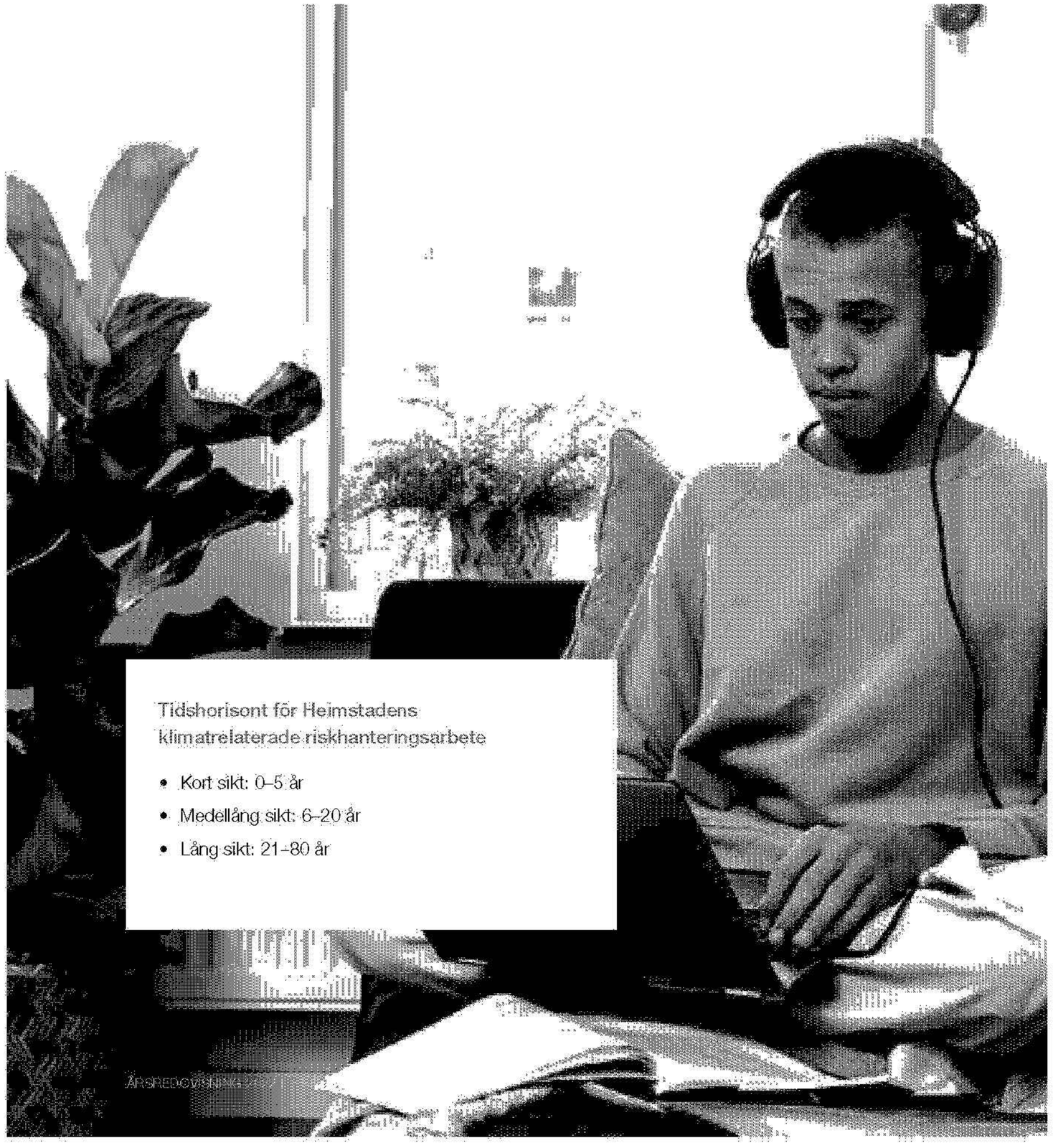
Målen har verifierats av SBTi under 2022. För att nå klimatmålen har vi tagit fram en färdplan och avser att investera mer än 7 miljarder de kommande åtta åren, under vilka vårt mål är aktivt. Investeringen kommer att öka i takt med att vi växer och förväntas resultera i årliga besparingar och intäkter om cirka SEK 420 miljoner, vilket genererar en potentiell avkastning på investeringen på 5,6 procent. De åtgärder som kostar mest är också de som har störst potential att minska utsläppen, men även mindre insatser är betydelsefulla och bidrar till att vi kan nå våra mål. Heimstaden har etablerat lokala färdplaner för minskade växthusgasutsläpp i alla länder där bolaget bedriver verksamhet. Vår klimatpåverkan och lokala färdplaner för minskade växthusgasutsläpp varierar på grund av skillnader i nationell klimatpolitik, lokal energimix och skillnader i fastigheternas energiprestanda.

"Vår tidigare kommunicerade budget för att nå målen baserad på vår portfölj för 2020 på över 7 miljarder SEK till 2030 är under revidering och en uppdaterad budget i linje med nuvarande portföljstorlek och den senaste tidens tillväxt kommer att presenteras under 2023."





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152C625F030A09C83D7336638A844




Heimstaden ska minska växthusgasutsläppen, och i många fall driftskostnaderna, samtidigt som vi ökar antalet energieffektiva byggnader anpassade för klimatförändringarna. Vi har ett team med tekniska specialister och verktyg och processer för att kartlägga energieffektiviteten på våra marknader. Vi delar best practice på lösningar och investeringar mellan länderna för att optimera energianvändningen och minska utsläppen av växthusgaser. Genom att kombinera lokal erfarenhet och kunskap med koncernövergripande specialistkompetens tror vi att vi kan uppnå bästa möjliga resultat.

Heimstaden har ett livslångt perspektiv på fastigheter. Därför är det viktigt att vi följer utvecklingen och bevakar de områden som har en betydande långsiktig påverkan, såsom hållbara materialval och produkter samt klimatrelaterade risker och möjligheter. Sustainable Mindset är en av Heimstadens fyra strategiska hörnstenar och stöds av en omfattande långsiktig hållbarhetsstrategi. Strategin utvärderas årligen och inkluderar bevakning och hantering av både de sociala och miljömässiga faktorer som har störst påverkan på bolaget, och de faktorer som bolaget har störst påverkan på. Det utförs även en bedömning av lämpliga strategier för nya och förändrade förhållanden. Klimatrelaterade projekt är en central del i vårt hållbarhetsarbete och omfattar exempelvis investeringar för minskad klimatpåverkan och åtgärder för klimatanpassning, leverantörskedjan, hållbarhetsutvärdering vid förvärv samt vid kapitalanskaffning. Nuvarande och framtida fastighetsbestånd och investeringar följs upp och bedöms kontinuerligt med avseende på klimatpåverkan. Se sidorna 36–37 för ytterligare information om hållbar bolagsstyrning.

**Hantering av klimatrisker**

Heimstadens hantering av klimatrelaterade risker är integrerad i bolagets övergripande riskhanteringsprocess. Klimatriskprocessen omfattar alla steg i värdekedjan: direkt verksamhet, uppströms och nedströms, med en kort, medellång och lång tidshorisont.

Heimstaden följer TCFD:s rekommendationer och delar in klimatrelaterade risker i två huvudkategorier: omställningsrisker och fysiska risker. Omställningsrisker avser politiska, regulatoriska och tekniska risker som en övergång till ett samhälle med lägre koldioxidutsläpp kan medföra. Fysiska risker kan vara akuta eller bestående och kan omfatta direkta skador på fastigheter eller indirekta skador, till exempel avbrott i leverantörskedjan. Riskerna har identifierats och analyserats med hjälp av olika klimatscenarier. Se avsnitt Scenarioanalys på sidan 120 för en fullständig tabell över omställningsrisker (kort- och långsiktiga) och fysiska risker.

Heimstaden säkerställer en relevant riskhanteringsprocess genom att dela upp riskerna i underkategorier, och därmed konkretisera risker och möjligheter för alla intressenter. Riskerna har bearbetats av ett riskteam bestående av experter från olika delar av organisationen. Heimstaden har processer och rutiner för riskhantering, som omfattar alla relevanta riskområden. En del av processen är att ta fram finansiella nyckeltal som ska användas för att mäta och hantera klimatrelaterade risker och möjligheter.

Chief Sustainability Officer (CSO) är ordförande för Executive



This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152C625-F304-AD9B-83D7-336838A5A44

Sustainability Committee och ansvarig för att utveckla hållbarhetsstrategin och att säkerställa att den implementeras i hela bolaget. CSO är medlem i Heimstaden Executive GRC Committee och en nyckelperson när det kommer till klimatrelaterade och andra ESG-relaterade risker och möjligheter. Styrelsen är ytterst ansvarig för Heimstadens riskhantering, inklusive klimatrelaterade risker. Executive GRC Committee är ett tvärfunktionellt rådgivande forum som leds av Chief Legal Officer (CLO) och som sammanträder regelbundet. För mer information, läs avsnittet Bolagsstyrning på sidan 28.

En viktig del i en växande verksamhet är förmågan att identifiera, bedöma och hantera risker och dess effekter på avkastning och företagets finansiella ställning. Målet med Heimstadens riskhanteringsprocess är att arbeta proaktivt med bolagets riskexponering och bidra till att skapa rätt balans mellan att hantera identifierade hot och att tillvarata möjligheter. För identifierade risker har styrelsen och koncernledningen arbetat fram åtgärder såsom riktlinjer, instruktioner och ansvarsfördelning som följs upp löpande. Heimstaden bedömer risker utifrån deras sannolikhet och påverkan. Väsentliga risker presenteras sedan för styrelsen.

Heimstadens miljö- och klimatrelaterade risker presenteras i avsnittet Riskhantering på sidan 36-37.

### Möjligheter

Att ställa om till ett samhälle med låga utsläpp av växthusgaser innebär även möjligheter för Heimstaden. Genom att byta till förnybar el och energi och fortsätta arbeta med åtgärder för energieffektivisering och för ökad biologisk mångfald kommer vi minska våra utsläpp av växthusgaser och våra driftskostnader. Samtidigt ökar vi andelen energieffektiva och klimatanpassade byggnader i vår portfölj. Sådana resultat är nyckeln till att vi kan uppnå våra mål och attrahera investerare. Vi har ökat fokus på hållbara material, återvunna byggmaterial samt avfallshantering i våra fastighetsutvecklingsprojekt. Det kommer leda till lägre utsläpp och minskad vattenanvändning och positiva ekonomiska resultat.

Då EU erbjuder stöd och initiativ för investeringar som bidrar till energieffektivitet, kommer det finnas möjligheter att söka offentliga medel för att uppfylla klimat- och energimålen och stödja övergången till förnybar energi. Heimstaden följer noga möjligheterna till finansiering av omställningsprojekt för att empelvis utforska nya teknologier och utveckla nya produkter och tjänster.

### Utmaningar framåt

Heimstaden är transparent med nuläget i vårt hållbarhetsarbete och ser att det finns mycket att göra för att hantera klimatutmaningarna, inte minst med tanke på vår tillväxt i europeiska länder där det finns en hög andel fossila bränslen i energimixen.

### Klimatåtgärder

Vårt klimatmål är i linje med Parisavtalets ambition att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 °C.

Heimstaden beräknar utsläppen av växthusgaser i Scope 1, Scope 2 och Scope 3 i enlighet med GHG-protokollet. En sammanställning av Heimstadens växthusgasutsläpp finns i hållbarhetsnoterna 305-1 till 305-3 på sidan 146.

En beskrivning av miljö- och klimatrelaterade projekt för 2022 presenteras i energiavsnittet på sidan 139-142 och avsnittet om utsläpp av växthusgaser på sidan 145-146.

### Heimstadens fokus:

- Förbättra energideklarationer (EPC)
- Åtgärder för energieffektivisering
- Optimering av värmesystem, bränslebyten och tekniska investeringar
- Omställning till fossilfri energi
- Investeringar i solceller och e-mobilitet
- Åtgärder för biologisk mångfald
- Olika partnerskap
- Nudgingprojekt för kunderna

### Långsiktiga potentiella klimateffekter på marknader där Heimstaden äger fastigheter:

**Norra Europa**
blir betydligt blötare, översvämningar kan bli vanligare.

**Centraleuropa**
får mer frekvent värmeböljor, skogsbränder och torka.

**Stadsområden**
exponeras för värmeböljor, översvämningar och stigande havsnivåer.

Källa: Conseguences of climate change (europa.eu).



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625703047A09E83D733B33E4444

# Scenarioanalys

Heimstadens analys och identifiering av relevanta klimatrelaterade risker och möjligheter baseras på data från FN:s klimatpanel IPCC:s (Intergovernmental Panel on Climate Change) scenarion RCP2.6 och RCP8.5, både utifrån ett kortsiktigt (år 2040) och långsiktigt (år 2100) perspektiv. RCP2.6 representerar en stark klimatpolitik med miniskade utsläpp, negativa utsläpp till 2100 och en global temperaturökning på 0,5–1,5 °C. Omvänt motsvarar RCP8.5 en svag klimatpolitik, fortsatt höga utsläpp och en global temperaturökning på 3,5–5,0 °C.

Som stöd i riskhanteringsprocessen har Heimstaden använt data från EU-kommissionen och European Summary Data från Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut (SMHI). Dessa data omfattar förhöjda medeltemperaturer, stigande havsnivåer, extrem hetta och kraftiga regn inom båda RCP-scenarierna. Analysen har kartlagts mot resultaten från det regionala klimatmodelleringssystemet RCA31 och RCA41 för IPCC:s kortsiktiga (2040) och långsiktiga (2100) perspektiv.

### Klimatrisk- och sårbarhetsanalys

Under 2022 har vi tagit fram en metodik för att genomföra klimatrisk- och sårbarhetsanalyser (nedan kallat CRVA) på fastighetsnivå. Denna metod är utförd i enlighet med kriterierna i EU:s taxonomiförordning. CRVA har använts för fastigheter som hade omsättning, capex eller opex under 2022 som var förenliga med EU:s taxonomiförordning.

För att säkerställa jämförbarhet och enhetlighet bland variablerna har vi använt samma datakälla i alla länder. Analysen har genomförts på lands-/regionnivå med hjälp av globala databaser från Climate Change Knowledge Portal (CCKP). Dessa databaser tillhandahåller information om historiska vädermönster och framtida klimatscenarier, lokala sårbarhetsdata och klimatpåverkan.

Vi har bedömt riskscenarier som sträcker sig förbi 2050. Fastigheter som har en hög utsatthet för klimatrisker kommer att genomgå en sårbarhetsanalys. Kombinationen av fastighetens utsatthet och nivå av sårbarhet resulterar sedan i en slutlig fastighetsrisk. Vi kommer att prioritera anpassningsåtgärder för fastigheter där vi ser ett akut behov, eller där vi räknar med att risknivån kommer att vara mycket hög inom de närmaste fem åren.

### Fokus framåt

Vi kommer att fortsätta att implementera CRVA i våra landsorganisationer under 2023, samt fortsätta att förbättra kvaliteten på metodiken och utbilda våra medarbetare om klimatrisker och klimatanpassningsåtgärder. Vår ambition är att fullt ut integrera CRVA i våra landsorganisationer och få dess resultat inkluderade i de löpande underhållsplanerna. Detta systematiska tillvägagångssätt för att arbeta med klimatrisker är, enligt vår övertygelse, det bästa sättet att skydda våra hyresgäster och fastigheter från skadliga klimatrisker.

**Scenarioanalys**

| | Kort sikt 2040 | | Kort sikt 2040 | Lång sikt 2100 | | Lång sikt 2100 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| RPC | 2.6 | | 8.5 | 2.6 | | 8.5 |
| | Lagstiftning | Teknik | Marknad | Anseende | Brådskande | Systemisk |
| Förhöjd medeltemperatur | Värdet på finansiella tillgångar påverkas<br>Ökade kostnader för skatter och försäkringar<br>Ökade kostnader för $CO_2$-utsläpp | Energieffektiva tekniska lösningar<br>Fossilfria värmesystem | Förändrat marknadspris för tjänster och varor på grund av ökade kostnader för $CO_2$-utsläpp<br>Krav på utsläppsminskning vid nybyggnation | Energikrav i miljöcertifieringar<br>Sämre bostäder | Försämrad hälsa<br>Hotade ekosystem och förlust av biologisk mångfald<br>Sämre tillgång på produkter från skogsbruket | Ökat behov av fastighetsunderhåll<br>Försämrad vattenkvalitet |
| Stigande havsnivå | Svårigheter att försäkra berörda fastigheter | Ökad efterfrågan på skademinimeringssystem | Vissa fastigheter blir omöjliga att hyra ut | Prissättning av mark och fastigheter påverkas | Fastighetsrelaterade skador | Vissa platser blir obeboeliga |
| Extrem värme | Lagstiftning om värmekontroll i relation till kundernas hälsa | Ökat behov av kylsystem | | Minskad kundnöjdhet | Skogsbränder | Hälsoproblem, ökad dödlighet, torka och vattenbrist |
| Kraftigt regn | Lagstiftning om översvämningskontroll av fastigheter | Efterfrågan på tekniska lösningar som är motståndskraftiga mot vatten och stormar | | Hyresgästers personliga tillgångar blir förstörda | Tillfälliga översvämningar<br>Starka vattenflöden | Återkommande översvämningar som förstör tillgångar och hyresgästers ägodelar |

Heimstadens kategorisering och analys av scenarier har gjorts genom användning av Rossby Centres klimatscenarier bearbetade av SMHI, samt SMHI:s egna scenarioanalyser.

*Källa: http://www.smhi.se/klimat/framtidens-klimat/klimatscenarier.*

*[1] Rossby Centre regionala atmosfäriska klimatmodell.*



This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Dokument-ID:
E152625F030A0998D7336B3B2E44



# EU:s taxonomiförordning

Under räkenskapsåret 2021 fastställde vi att 100 procent av Heimstadens omsättning, investeringar (capex) och driftskostnader (opex) är tillämpliga (eng. taxonomy-eligible) i EU:s taxonomiförordning. Efter granskning av våra ekonomiska aktiviteter under 2022, har vi gjort bedömningen att delar av vår omsättning, capex och opex är förenliga (eng. taxonomy-aligned) med taxonomiförordningen. Alla våra fastigheter har bedömts utifrån de tekniska granskningskraven i miljömålet för att begränsa klimatförändringar.

Heimstaden har ekonomiska aktiviteter inom följande kategorier:

- 7.1 Uppförande av nya byggnader
- 7.2 Renovering av byggnader
- 7.3 Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning
- 7.4 Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser kopplade till byggnader)
- 7.5 Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda
- 7.6 Installation, underhåll och reparation av förnybar energiteknik
- 7.7 Förvärv och ägande av byggnader
- 9.3 Professionella tjänster relaterade till byggnaders energiprestanda

Eftersom Heimstadens ekonomiska aktiviteter består av att äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter är kategori 7.7 "Förvärv och ägande av byggnader" den ekonomiska aktivitet som är mest aktuell när det gäller omsättning. I viss utsträckning säljer Heimstaden också fastigheter. Denna omsättning allokeras till kategori 7.1 "Uppförande av nya byggnader".

Heimstaden uppför nya byggnader för eget bruk under byggnationsfasen. Då allokeras all capex och opex till kategori 7.1 tills byggnaden står färdig och därefter tas de upp under kategori 7.7. För mer information om Heimstadens tolkning och bedömning, se nedan i "Tolkning av nya byggnader som är tillämpliga i taxonomiförordningen (7.1 eller 7.7)". Kategorierna 7.1–7.7 och 9.3 har identifierats i kartläggningen av vad som är tillämpbart och förenligt med taxonomiförordningen inom nyckelfalen för capex och opex.

Heimstaden berörs av både taxonomiförordningens miljömål 1: Begränsning av klimatförändringar, och miljömål 2: Anpassning till klimatförändringar. Heimstaden har beslutat att alla aktiviteter ska allokeras till miljömål 1 där omsättning för verksamhet 7.1 och 7.7 kan ingå. För investeringar gjorda under året hade Heimstaden dock kunnat allokera en del investeringar till miljömål 2. Men eftersom taxonomiförordningen inte tillåter dubbelräkning bedömer vi det mest lämpligt att de rapporteras under miljömål 1.

### Analys av utfallet

Sammanfattningsvis kan vi fastslå att 16 procent av vår omsättning för 2022 är förenlig med taxonomiförordningen. Av årets capex och opex är 11 procent respektive 4 procent förenlig. Se sidan 171–173 för fullständiga tabeller över nyckeltalen omsättning, capex och opex.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152262F0304A09E83D7336838A444

### Sammanfattning av ekonomisk aktivitet som är tillämplig i och förenlig med taxonomiförordningen

| | Tillämplighet i % | Förenligt i % |
|---|---|---|
| Omsättning[1] | 100 | 16% |
| Capex[2] | 100 | 11% |
| Opex | 100 | 4% |

*För fullständiga tabeller över nyckeltalen omsättning, capex och opex se sidan 171.*

Att ha omkring 15% förenlig omsättning indikerar generellt att Heimstadens fastigheter är ungefär lika energieffektiva jämfört med övriga fastighetsmarknaden utifrån definitionen av de tekniska granskningskriterierna (topp 15% i PED i förhållande till jämförbart byggnadsbestånd). Andelen förenlig capex indikerar att Heimstaden gör investeringar för att förbättra energieffektiviteten i delar av byggbeståndet. Heimstaden bedömer att andelen förenlighet med taxonomin kommer att öka under de kommande åren och även att Heimstaden kommer att kunna säkerställa en ökad andel av capex och opex i linje med taxonomin när det gäller investeringar kopplat till kategori C-investeringar.

### Bedömning av hur våra ekonomiska aktiviteter är tillämpliga i eller förenliga med taxonomiförordningen

All tillämplig omsättning, capex och opex har bedömts utifrån de tekniska granskningskriterierna i respektive ekonomisk aktivitet för miljömål 1.

För den andel förenlig omsättning som i 2022 består av endast 7.7 Förvärv och ägande av byggnader, så har samtliga fastigheter först utvärderats utifrån väsentligt bidrag.

För att utvärdera väsentligt bidrag till miljömål 1 har Heimstaden tagit fram metoder för att utvärdera fastigheterna utifrån kriteriet top 15% där det varit möjligt. Då Heimstaden verkar i flertalet länder har det funnits olika tillgänglighet till data på nationell nivå. Dessa metoder tillämpas för de fastigheter som inte är klassade med EPC A. Nedan följer en redogörelse för några av Heimstadens mest väsentliga tolkningar och ställningstaganden, vid bedömning av tillämplighet samt förenlighet av taxonomin

### Tolkning av nya byggnader som är tillämpliga i taxonomiförordningen (7.1 eller 7.7)

I taxonomiförordningens Bilaga 1 beskrivs de ekonomiska aktiviteterna i kategori 7, Bygg- och fastighetsverksamhet, men det råder viss osäkerhet kring hur de ekonomiska aktiviteterna ska tolkas. Kategori 7.1 omfattar uppförande av nya byggnader och kategori 7.7 omfattar förvärv och ägande av byggnader. Kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH) skiljer sig mellan de ekonomiska aktiviteterna, och är mer utförliga och detaljerade för 7.1.

Oklarheten uppstår när ett företag uppför en byggnad för eget bruk. Uppfattningen är att omsättningen relaterad till en ny byggnad som används inom företaget bör redovisas som 7.7. Däremot är det inte tydligt om capex och opex som härleds till en sådan byggnad bör redovisas som 7.7 eller 7.1. Det går att argumentera för att de ska klassificeras som 7.1 "Uppförande av nya byggnader", eftersom det handlar om just uppförande av en ny byggnad. Däremot betraktas omsättningen för dessa byggnader som 7.7 och därför går det att argumentera för att kostnaderna för att uppföra byggnaderna också avser kategori 7.7.

Heimstaden har beslutat att inta hållningen att kombinera de båda relevanta kategorierna för nybyggnation, beroende på bolagets kontroll över planering och uppförande av byggnaderna.

Om Heimstaden initierar nybyggnationsprocessen ska capex och opex klassificeras som 7.1 "Uppförande av nya byggnader". Då klassificeras capex och opex som kategori C i taxonomiförordningen (dvs. investeringar som avser köp av produkter från ekonomisk aktivitet förenlig med taxonomiförordningen). I dessa fall anses det att den fastighetsutvecklare som Heimstaden anlitar har en omsättning som är tillämpbar och förenlig med taxonomiförordningen inom ramen för kategori 7.1, och att Heimstaden köper den produkten.

Om Heimstaden däremot inte initierar nybyggnationsprocessen ska capex och opex redovisas inom kategori 7.7 "Förvärv och ägande av byggnader".

### Bedömning av orsaka ingen betydande skada (DNSH)

Vid bedömning av förenlighet har Heimstaden säkerställt att man inte orsakar betydande skada på övriga miljömål för respektive ekonomisk aktivitet. Heimstaden har säkerställt att ändamålsenliga klimatriskanalyser finns upprättade för samtliga byggnader som har förenlig omsättning, capex och opex.

För ekonomisk aktivitet 7.1 där Heimstaden Bostad redovisar förenlig capex för 2022, har det varit svårt att bedöma kriterierna i tillägg C i att inte orsaka betydande skada för miljömål 5: "Förebyggande och bekämpning av föroreningar". Heimstaden Bostad följer nationell lagstiftning vilket föranleder till att man uppfyller tillägg C till viss del, och Heimstaden Bostad arbetar med att vidareutveckla rutiner för att säkerställa att inga ämnen enligt f) och g) i tillägg C används i sina processer.

### Individuella investeringar som enskilt tillämpas i och är förenliga med taxonomiförordningen

För capex och opex som avser kategori 7.7 och där en byggnad har bedömts som ej förenlig med taxonomin har Heimstaden ytterligare kartlagt investeringarna enskilt för att se om de eventuellt skulle kunna ses som förenliga med kategorierna 7.2–7.6 och 9.3 och enligt kategori C i den delegerade akten. På grund av svårigheter att konstatera om leverantörerna uppfyller förenlighetskriterierna har Heimstaden inte kunnat kartlägga alla investeringar fullt ut för att se om de är förenliga med taxonomiförordningen. Kartläggningen kommer att fortsätta de närmsta åren.

[1] *Den här siffran visar andelen omsättning som är förenlig med taxonomiförordningen. Det vill säga fastigheter klassade med EPC A och fastigheter som tillhör topp-15% av de bästa energipresterande byggnaderna (PED) i det nationella byggnadsbeståndet. Heimstaden verkar dock i flera länder där gränsvärdet på 15% ännu inte är definierat. Detta talar för att siffran för förenlig omsättning kan komma att öka när tröskelvärdet är definierat på alla marknader.*
[2] *Figuren visar andelen capex som är förenlig med taxonomiförordningen. Som en del av vår Färdplan för klimatet avser vi att investera över 7 miljarder kronor under de nio år som våra klimatmål är aktiva.*



This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152262570304A099B8D7336B3B4444

**Minimiskyddsåtgärder**
Vi har gjort vår bedömning av minimiskyddsåtgärder i linje med den senaste vägledningen från EU:s plattform för hållbar finansiering. Detta inkluderar att säkerställa att vi har processer på plats på koncernnivå för anti-korruption, rättvis konkurrens, beskattning och mänskliga rättigheter. När det gäller det sistnämnda har vi under året arbetat för att slutföra vårt tidigare arbete med att följa de sex stegen inom OECD:s Due Diligence Guidance, vilket inkluderar att integrera ansvarsfullt företagande i policyer och ledningssystem; identifiera och bedöma negativa effekter; avbryta, förhindra eller mildra negativa effekter; spåra implementering och resultat; kommunicera hur effekter hanteras; tillhandahålla eller samarbeta i avhjälpande åtgärder när så är lämpligt. Läs mer om vårt arbete på sidan 154 i vår hållbarhetsredovisning.

Vi har dessutom inte fått några fällande domar i domstol i något av dessa områden, och vi har inte heller blivit kontaktade av OECD:s nationella kontaktpunkt eller Business and Human Rights Resource Centre med avseende på anklagelser om mänskliga rättigheter. För detaljer om vår due diligence-process för mänskliga rättigheter, se vårt uttalande om mänskliga rättigheter som finns på vår webbplats.

**Redovisningsprinciper**
Den omsättning som tillämpas i taxonomiförordningen följer samma definition som i årsredovisningen och består av hyres- och serviceintäkter (summan av Hyres- och serviceintäkter i koncernrapporteringen över totalresultat på sidan 134). Allokeringen av omsättning kopplad till de olika kategorierna har gjorts på fastighetsnivå. Bedömningen av förenlighetskriterierna för de omsättningsgenererande kategorierna 7.1 och 7.7 har också baserats på varje enskild byggnader. All omsättning har för 2022 allokerats till 7.7 "Förvärv och ägande av byggnader", detta då ingen försäljning av fastigheter skett under året. Andelen förenlig omsättning, dvs täljaren i beräkningen, avser både hyres- och serviceintäkter.

Investeringar (capex) avser investeringar i materiella och immateriella tillgångar under räkenskapsåret före avskrivningar och omvärderingar och exklusive förändringar av verkligt värde. Exempel på detta är större renoveringar, isoleringsprojekt, digitala mätare, solpaneler och installation av laddstationer till elbilar. (För årets capex, se förvärv och investeringar på sidorna 121–123).

Driftskostnader (opex) avser direkta kostnader som inte är aktiverade tillgångar. Dessa kostnader avser renovering av byggnader, korttidsleasing, underhåll och reparationer och alla övriga direkta kostnader kopplade till det dagliga underhållet av materiella anläggningstillgångar – utförda av bolaget själva eller av en tredje part anlitad för ändamålet – och som krävs för att säkerställa att tillgångarna fungerar löpande och ändamålsenligt. Opex motsvarar inte de totala rörelsekostnaderna, utan bara kostnader förknippade med tillgångens löpande funktion. Till exempel ingår underhåll och reparationer av våra fastigheter, medan kostnader för energi, vatten och fastighetsskatt inte gör det.

För andelen capex och opex utgörs täljaren i nyckeltalen vanligen av investeringar och utgifter förknippade med vår omsättningsgenererande kategori 7.7 "Förvärv och ägande av byggnader" som tillämpas i och till viss del är förenliga med taxonomiförordningen.

Vi har dessutom identifierat individuella investeringar som tillämpas i och är förenliga med taxonomiförordningen som avser köp av produkter från ekonomiska aktiviteter samt vissa individuella åtgärder som möjliggör att de ekonomiska aktiviteterna ska kunna bli mer koldioxidsnåla och därmed leda till minskade växthusgaser. Dessa individuella åtgärder motsvarar de ekonomiska aktiviteter som listas i 7.1–7.6 och 9.3 i bilaga I och bilaga II till taxonomiförordningens miljömål 1 att begränsa klimatförändringarna. För att undvika dubbelräkning i nyckeltalen för capex och opex räknar vi enbart de investeringar som avser köpta produkter och de individuella åtgärder som vi inte redan tagit upp enligt kategori A (dvs. investeringar som avser våra omsättningsgenererande aktiviteter i 7.7).

För andelen förenlig capex avser merparten investeringar i färdigställda förvaltningsfastigheter, men också för förvaltningsfastigheter under uppförande i enlighet med vårt policyval om hur investeringar ska klassificeras i förhållande till kategori 7.1. All denna capex återfinns som investeringar i förvaltningsfastigheter i den finansiella rapporten och det mesta är kopplat till kategorierna 7.1 och 7.7. Investeringar som bedöms vara förenliga enligt kategori C i den delegerade akten avser dock investeringar kopplade till ekonomiska aktiviteter inom 7.1-7.6.

Ingen andel av förenlig capex har uppkommit från en s.k. investeringsplan (B-kategorin).

Majoriteten av den förenliga andelen för opex är underhålls- och reparationskostnader för taxonomiförenliga investeringar inom kategori 7.7. En mindre andel av förenlig opex relaterar till kategori C, som avser investeringar inom de ekonomiska aktiviteterna 7.2-7.6 och 9.3.

**Bedömning av justerade KPI:er**
I taxonomiförordningens delegerade akt, sektion 1.2 i Bilaga I, så nämns att justerade KPI:er för omsättning och capex ska lämnas om företaget har emitterat miljömässigt hållbara obligationer eller skuldförbindelser som syftar till att finansiera specifika identifierade taxonomiförenliga verksamheter. Heimstaden har tolkat miljömässigt hållbara obligationer som att det avser EU Green Bond Standard, vilket är ett ramverk som ännu inte finns att tillgå. Heimstaden har emitterat obligationer, men som inte är i linje med taxonomins ramverk för gröna obligationer varför upplysningskravet i det avseendet ej bedöms vara tillämpligt för årets rapportering.

Vidare bedömer Heimstaden att vi inte har emitterat obligationer eller andra skuldförbindelser som avsett att finansiera specifika taxonomiförenliga aktiviteter varför inte heller det upplysningskravet för justering av våra KPIer för Capex eller Omsättning blir tillämpligt.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152262570304A099B3D733B6383A444

# Miljöledningssystem

Heimstaden identifierar betydande miljöaspekter genom hela värdekedjan, från produktion och leverantörer, till vår organisation, våra hyresgäster och de samhällen vi verkar i samt de affärspartners vi samarbetar med. Vårt miljöledningssystem baseras på principerna om att identifiera och beskriva företagets miljöpåverkan och dess styrning, lagefterlevnad, att utveckla en systematisk process för att följa upp prestanda samt säkerställa ansvar och utbildning i organisationen. Heimstadens miljöarbete har en tydlig röd tråd från vår hållbarhetsstrategi, till våra mål. Heimstadens största miljöfokus ligger inom de aktiviteter som vi själva kontrollerar. Vi påverkar miljön när vi förvärvar, driftar, förvaltar, utvecklar och renoverar fastigheter. I våra egna lokaler och förvaltningskontor har vi mindre miljöpåverkan, men genom att arbeta med miljö och hållbarhet även där kan vi öka engagemanget bland våra medarbetare.

“Under 2022 har implementering av miljöledningssystemet påbörjats i delar av Heimstadens organisation. Implementeringen kommer fortsätta genom hela bolaget under de kommande åren.”



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152C625F0304AD9B3D7336838A5A44



# Intressentdialog

Vi kartlägger och analyserar intressenternas förväntningar på vår verksamhet eftersom vi ser det som en förutsättning för att vi ska nå våra mål och skapa värden som är långsiktigt hållbara. I processen för att identifiera intressenter har vi utgått från dem vi har långsiktiga relationer med och som påverkas av och/eller påverkar vår verksamhet. Våra huvudsakliga intressenter är kunder, leverantörer, långivare och investerare, anställda, offentliga aktörer och aktieägare.

**Väsentlighetsanalys**
För att möta intressenternas förväntningar och utvärdera frågor som är viktiga för Heimstaden genomför vi väsentlighetsanalyser. Det gör vi genom dialoger med våra intressenter och genom att belysa effekterna av Heimstadens affärsstrategi och vision och dess påverkan på människor, miljö, klimat, ekonomi och samhälle. Intressentdialoger genomförs regelbundet som en del av vår dagliga verksamhet, därigenom kan vi göra en kontinuerlig bedömning av våra effekter. För detaljer om vårt intressentarbete, se tabell på sidan 126.

Heimstadens väsentlighetsanalys baseras på GRI-standarder för hållbarhetsredovisning. GRI-områden och deras definitioner finns på www.globalreporting.org.

Vi har identifierat följande väsentliga GRI-områden för vår rapportering: GRI 206 Antikorruption; GRI 201 Ekonomiskt resultat; GRI 207 Skatt; GRI 302 Energi; GRI 305 Utsläpp av växthusgaser; GRI 306 Avfall; GRI 401 Anställningar; GRI 403 Hälsa och säkerhet i arbetet och GRI 413 Lokalsamhällen. Utöver de områden som har prioriterats som väsentliga ur ett GRI-perspektiv arbetar Heimstaden strukturerat och långsiktigt med effektiv vattenanvändning och mänskliga rättigheter och rapporterar därefter.

Våra kunder – hyresgästerna inom Heimstaden – är en av våra största intressentgrupper utifrån väsentlighet och omfattning av vår påverkan. Under första halvåret 2022 genomförde vi en hållbarhetsundersökning för att fånga upp kundernas synpunkter på hållbarhet, utvärdera hur de uppfattar vår verksamhet och hur de påverkas av oss. Projektet hade två faser: 1) en kvalitativ fas som pågick från december 2021 till februari 2022, bestående av intervjuer med ett urval av våra kunder på alla våra marknader; och 2) en kvantitativ fas med en digital enkät på sju marknader, genomförd i juni–juli 2022. Den digitala enkäten besvarades av 83 810 hushåll, vilket är cirka 55 procent av Heimstadens hushåll. Se tabellen Intressentengagemang på sidan 126 för att se de sammanfattade resultaten av undersökningen. Dessa resultat kommer ligga till grund för vår kontinuerliga utvärdering av väsentliga frågor och hjälpa oss att fokusera och styra vårt arbete under det kommande året.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152262F5030A09E83D7336838A444

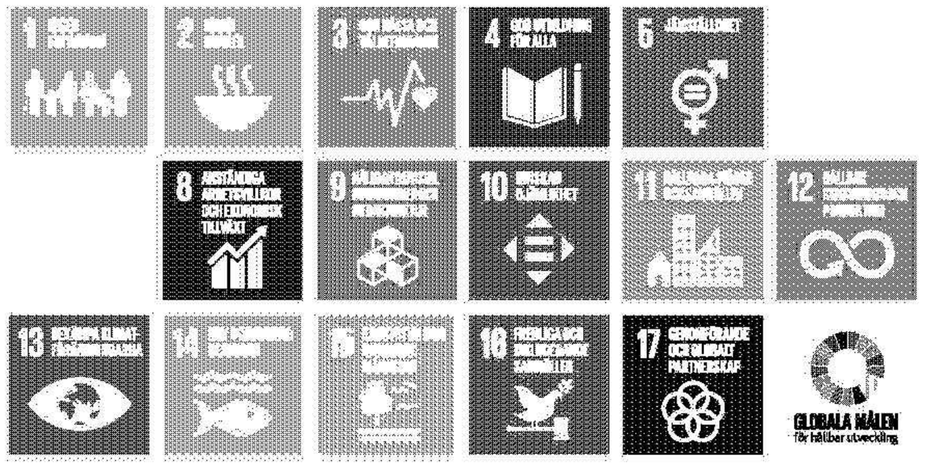
## Intressentdialoger

| Intressenter | Ägare | Samhällsaktörer | Medarbetare[1] | Långivare och investerare | Leverantörer | Kunder |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Forum för dialog | • Möten med ägarrepresentanter<br>• Styrelsemöten<br>• Årsstämma<br>• Möten med aktieägare | **OFFENTLIG SEKTOR**<br>• Dialogforum i samband med stadsplanering och dialoger med fastighetsutvecklare<br>• Dialogforum gällande sociala frågor, trygga bostadsområden, brottsförebyggande och miljö i lokalsamhället<br>• Dialoger med kommuner<br>• Dialoger vid etablering på nya marknader<br><br>**IDEELL SEKTOR**<br>• Engagemang och närvaro vid möten med intresse- och branschorganisationer<br>• Nätverksträffar<br>• Partnerskap med ideella organisationer<br><br>**UNIVERSITET & GYMNASIER**<br>• Arbetsmarknadsdagar<br>• Företagspresentationer och workshops för studenter<br>• Projekt-/examensarbeten<br>• Praktik | • Medarbetarsamtal<br>• Ledarskapsutveckling<br>• Medarbetarundersökningar<br>• Arbetsmiljögrupp<br>• Verksamhetsplanering<br>• Interna konferenser<br>• Regelbundna individuella samtal (veckovis, varannan vecka, eller månadsvis beroende på ledare och behov)<br>• Utbildningar, mentorskap | • Enskilda möten med banker och investerare<br>• Finansiell rapportering<br>• Kapitalmarknadspresentationer<br>• Emittering av obligationer och gröna obligationer | • Som en del av upphandling av ramavtal, beställningar och möten med leverantörer<br>• Vid granskning, särskilt för riskkategorier av produkter/tjänster | • Kundtjänst och löpande dialog kring fastighetsförvaltning<br>• Kundundersökningar:<br>- Årlig Customer Score Card Survey - Rullande kundnöjdhetsundersökning (CSAT) i fem faser: kontraktssignering, inflyttning, service, boende och utflyttning<br>- CSAT vid nyproduktion<br>- Hållbarhetsenkät<br>• Lokala event<br>• Kontorsbesök<br>• Tidskrifter och nyhetsbrev<br>• Digitalt hjälpcenter<br>• Chatt med kundtjänst<br>• Digital kundportal |
| Intressenternas förväntningar | • Långsiktigt stabil avkastning med hänsyn till människor, etik och miljö<br>• Kundnöjdhet<br>• Samhällsengagemang och socialt ansvar<br>• Hållbar tillväxt<br>• Transparent rapportering | • Samhällsengagemang och socialt ansvar<br>• Trygga och säkra stadsdelar<br>• Minskning av utsläpp av växthusgaser<br>• Åtgärder för att hantera och minska klimatförändring<br>• Karriär- och praktikmöjligheter | • Ansvarsfulla och etiska affärsmetoder<br>• Stabil och långsiktig arbetsgivare som erbjuder goda anställningsvillkor och arbetsmiljö<br>• Närvarande ledarskap<br>• Engagemang i lokalsamhället | • Ansvarsfullt företagande<br>• Begränsning av och anpassning till klimatförändringar<br>• Socialt ansvar<br>• Kundnöjdhet<br>• Hållbarhetsredovisning<br>• Offentliggörande av ESG-relaterad information enligt SFDR (Sustainable Finance Disclosures Regulation) | • Specifikationer av villkor hos leverantören avseende arbetsvillkor mänskliga rättigheter och miljö<br>• Samverkan för ökad hållbarhet | • Trivsam och trygg boendemiljö<br>• Förnybar energi och energieffektivitet<br>• Tillgång till rena återvinningsrum<br>• Information och kommunikation<br>• Prisvärda lägenheter |
| Åtgärder 2022 för att tillgodose intressenternas förväntningar | • Förvärv av nya fastigheter i Tyskland, Storbritannien, Finland, Sverige och Danmark<br>• Förbättrad rapporteringskapacitet för att vara i linje med nya GRI-standarder och EU:s taxonomiförordning<br>• Skärpning av våra klimatmål för att minska våra utsläpp av växthusgaser med 42% till 2030, vilket täcker scope 1-3, nedströms leasade tillgångar[2] | • Mer än 500 ukrainska flyktingfamiljer har fått hjälp med boende<br>• Över SEK 130 miljoner donerat till SOS Barnbyar för att ge barn ett tryggt hem och en bra start i livet<br>• 118 praktikplatser och sommarjobb som ges till studenter<br>• Åtagande att investera > SEK 7 miljarder för att nå klimatmålen | • Förbättrade förmåner för medarbetare för att öka välbefinnande<br>• 82% av medarbetarna har gått alla obligatoriska utbildningar (GDPR, Code of Conduct, IT-Awareness)<br>• Införande av nya obligatoriska utbildningar för alla nyanställda - Antikorruption och hållbarhet<br>• Noga följt medarbetarnas välbefinnande genom Winningtemp medarbetarundersökningar<br>• Lansering av kompetensdelningsprogram där anställda kan nyttja sin expertis till förmån för SOS Barnbyar<br>• Utveckling av Grow@Heimstaden - ett koncept för talangutveckling<br>• Lansering av nya ledarskapsutbildningar (Leading@ Heimstaden) och utbildningar för nya chefer (New@Leading) | • Vetenskapligt förankrade klimatmål<br>• Genomgång och revidering av alla företagspolicyer och Code of Conduct och skapade manualer och handböcker vid behov<br>• Bibehållen Fitch-klassificering (BB+).<br>• Tillhandahöll efterfrågad ESG-relaterad data på extern webbsida | • Nya leverantörskrav och ny Procurement Manual för tydligare inköpsriktlinjer, i alla våra verksamhetsländer<br>• Branschsamarbeten och leverantörsdialoger för ökad hållbarhet vid inköp och installation av solceller<br>• Reviderade Business Partner Principles, som leverantörer kommer att behöva underteckna.<br>• Införande av ett avtalshanteringssystem i Sverige<br>• Ny roll på Group Procurement, med fokus på hållbara leverantörskedjor, som ska engagera inköpsavdelningar i alla våra länder | • Genomfört kundundersökningar på alla våra marknader avseende kundnöjdhet och förväntningar på Heimstaden<br>• Infört en ny kundundersökning med fokus på hållbarhet för att undersöka kundernas uppfattningar och förväntningar<br>• Ett brett bestånd av lägenheter i olika prisklasser - utökat till 158 326 bostäder 2022<br>• Lanserade MyHome kundportal på utvalda marknader, löpande utrulining till andra marknader<br>• Genomförde olika projekt för att förbättra hyresgästers bostadsmiljö - t.ex. förbättrade energisystem, utomhusmiljöer, återvinningsrum och mycket mer |

[1] *All information om medarbetare avser medarbetare i Heimstaden AB och Heimstaden Bostad AB.*
[2] *Hyresgästens användning av energi.*



This file is secured with a digital signature
It is certified for the authenticity
of the document.
Document ID:
E1522625F330A0968B7236B33EA444




I GRI-index på sidorna 128-130 har vi kopplat våra väsentliga hållbarhetsområden till de globala målen och de tillhörande delmålen.

## FN:s Global Compact-initiativ

Heimstaden AB anslöt sig till FN:s Global Compact för ansvarsfullt företagande 2019, och förband sig att följa de tio principerna inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption. Engagemanget omfattar även Heimstaden Bostad.

UN GLOBAL COMPACT

COMMUNICATION ON PROGRESS

**This is our Communication on Progress in implementing the principles of the United Nations Global Compact and supporting broader UN goals.**

**We welcome feedback on its contents.**

## Medlemskap och åtaganden

- SABO (Allmännyttan i Sverige, associerad medlem)
- Sweden Green Building Council (Sverige)
- Green Building Council Denmark
- Fastighetsägarna (Sverige)
- Norsk Eiendom (Norge)
- Ejendom Danmark
- Association of Real Estate Agents (Tjeckien)
- Rental Housing Association (Tjeckien)
- Association for the Development of the Moravian-Silesian Region (Tjeckien)
- Association for Real Estate Market Development (Tjeckien)
- Chamber of Commerce of the Moravian-Silesian Region (Tjeckien)
- Nordic Chamber of Commerce in the Czech Republic
- Industri- och transportförbundet (Tjeckien)
- IVBN (nederländsk organisation för fastighetsbolag)
- BeBo – Energimyndighetens nätverk för bostadsfastighetsägare som arbetar med energieffektivisering (Sverige)
- Studentbostadsföretagen (Sverige)
- LFM 2030 (Lokal Färdplan Malmö, för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor 2030) (Sverige)
- Rotterdam Climate Agreement (Netherlands)
- Polski Zwiazek Firm Deweloperskich (PZFD) (Polen)
- Skandynawsko-Polska Izba Gospodarcza (SPCC) (Skandinavisk-polska handelskammaren)
- VNW – Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (Föreningen för nordtyska bostadsbolag).
- ZIA – Zentraler Immobilien Ausschuss (Centraltyska fastighetsföreningen)
- VBKI – Verein Berliner Kaufleute und Industrieller (Berlins köpmanna- och industriförbund) (Tyskland)
- IHK – Industrie- und Handelskammer (Handels- och industrikammaren i Tyskland)
- UKAA – UK Apartment Association

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E522625F-D304-A09E-83D7-336838A5AA44

## GRI-index

| | |
|---|---|
| GRI 1 | GRI 1: Foundation 2021 |
| Tillämpliga GRI-sektorstandarder | Ej tillämpligt |

| | | | | | Utelämnad information | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **GRI Standard** | **Upplysning** | **Sida** | **Delmål för SDG** | **FN:s Global Compact** | **Krav** | **Anledning till utelämnande** | **Kommentar** |
| **Generella upplysningar** | | | | | | | |
| GRI 2: Allmänna upplysningar 2021 | 2-1 Organisation | 113 | | | | | |
| | 2-2 Enheter som ingår i redovisningen | | | | 2-2 | Fullständig lista finns inte sammanställd | |
| | 2-3 Rapporteringsperiod, frekvens och kontakt | 113–114 | | | | | |
| | 2-4 Omräkningar | 113 | | | | | |
| | 2-5 Extern granskning | | | | 2-5 | Vi förbereder oss för extern granskning 2024 | |
| | 2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer | 13–15 | | | | | |
| | 2-7 Medarbetare | 164–165 | | | | | |
| | 2-8 Arbetstagare som inte är anställda | 149 | | | | | |
| | 2-9 Styrning, struktur och sammansättning | 28–39 | | | | | |
| | 2-10 Nominering och val till det högsta styrande organet | 28–39 | | | | | |
| | 2-11 Ordförande för det högsta styrande organet | 28–39 | | | | | |
| | 2-12 Det högsta styrande organets roll i övervakningen av hantering av effekter | 28–39 | | | | | |
| | 2-13 Delegering av ansvaret för att hantera effekter | 28–39 | | | | | |
| | 2-14 Det högsta styrande organets roll i hållbarhetsredovisningen | 28–39 | | 8 | | | |
| | 2-15 Intressekonflikter | 28–39 | | | | | |
| | 2-16 Kommunikation av kritiska frågor | 28–39 | | 3-6, 10 | | | |
| | 2-17 Kunskap inom det högsta styrande organet | 28–39 | | | | | |
| | 2-18 Utvärdering av det högsta styrande organets resultat | | | | 2-18 a, b, c | Vi har inte någon process för utvärdering på plats än | |
| | 2-19 Policy för ersättningar | 28–39 | | 10 | | | |
| | 2-20 Process för att fastställa ersättning | 28–39 | | | | | |
| | 2-21 Årlig total ersättningsgrad | | | | 2-21 b | Ökningen kan ej rapporteras då den högst betalda rollen inte har fått någon löneökning än | |
| | 2-22 Uttalande om strategin för hållbar utveckling | 9 | | 7, 8, 9 | | | |
| | 2-23 Policyåtagande | 28–39 | | | | | |
| | 2-24 Implementering av policyer | 28–39 | | | | | |
| | 2-25 Process för att minska negativa effekter | 28–39 | | | | | |
| | 2-26 Mekanism för att söka råd och väcka frågor | 28–39 | | 3, 4, 5, 6 | | | |
| | 2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar | 28–39 | | 1-10 | | | |
| | 2-28 Medlemskap i föreningar | 127 | | | | | |
| | 2-29 Strategi för intressentengagemang | 125 | | | | | |
| | 2-30 Kollektivavtal | 152–153 | | 3 | | | |

This file is sealed with a digital signature to the seal's guarantee for the authenticity of the document.
Document ID: E152625F030A0998D3D736B38...

| | | | | | Utelämnad information | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **GRI Standard** | **Upplysning** | **Sida** | **Delmål för SDG** | **FN:s Global Compact** | **Krav** | **Anledning till utelämnande** | **Kommentar** |
| Väsentliga ämnen | | | | | | | |
| GRI 3: Väsentliga ämnen 2021 | 3-1 Process för att definiera väsentliga ämnen | 113 | | | | | |
| | 3-2 Lista över väsentliga ämnen | 113 | | | | | |
| | 3-3 Hantering av väsentliga ämnen | 113 | | | | | |
| **Särskilda upplysningar** | | | | | | | |
| Ekonomiskt resultat | 201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde | 133–134 | 8.1, 9.1, 9.2, 11.1 | | | | |
| Antikorruption 2016 | 205-3 Antal bekräftade fall av korruption | 135–136 | 16.5 | 2,6, 10 | | | |
| Skatt 2019 | 207-1 Tillvägagångssätt för skatt | 137–138 | 12.6 | | | | |
| | 207-2 Skatteförvaltning, kontroll och riskhantering | 137–138 | | | | | |
| | 207-3 Intressenternas engagemang och hantering av skattefrågor | 137–138 | | | | | |
| | 207-4 Land-för-land-rapportering | 137–138 | | | | | |
| Energi 2016 | 302-1 Energianvändning i organisationen | 139–142 | 7.1-7.3, 9.4, 12.2 | 8, 9 | | | |
| | 302-3 Energiintensitet | 139–142 | | | | | |
| Vatten | 303-5 Vattenanvändning (2018) | 143–144 | 6.4, 12.2 | 8, 9 | | | |
| Växthusgasutsläpp 2016 | 305-1 Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1) | 145–146 | 9.4, 11.1, 11.6, 13.2 | 7, 8, 9 | | | |
| | 305-2 Indirekta växthusgasutsläpp (Scope 2) | 145–146 | | | | | |
| | 305-3 Andra indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3) | 145–146 | | | | | |
| | 305-4 Utsläppsintensitet av växthusgaser | 145–146 | | | | | |
| Avfall 2020 | 306-3 Avfall | 147–148 | 11.6, 12.4, 12.5 | 7, 8 | | | |
| Anställningar 2016 | 401-1 Nya medarbetare och personalomsättning | 149–151 | 5.5, 8.5, 8.6, 8.8, 10.3, 16.7 | 3-6 | | | |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625703040B9B3D733B6336A444

| GRI Standard | Upplysning | Sida | Delmål för SDG | FN:s Global Compact | Utelämnad information | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Krav | Anledning till utelämnande | Kommentar |
| Hälsa och säkerhet i arbetet 2018 | 403-1 Ledningssystem för arbetsrelaterad hälsa och säkerhet | 152–153 | 3.4, 8.8 | | | | |
| | 403-2 Riskidentifiering, riskvärdering och incidentutredning | 152–153 | | | | | |
| | 403-3 Företagshälsovård | 152–153 | | | | | |
| | 403-4 Medarbetares deltagande, konsultation och kommunikation kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet | 152–153 | | | | | |
| | 403-5 Medarbetares utbildning kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet | 152–153 | | | | | |
| | 403-6 Främjande av medarbetares hälsa | 152–153 | | | | | |
| | 403-7 Förebyggande och begränsande av arbetsrelaterade hälso- och säkerhetsproblem direkt kopplade till affärsrelationer | 152–153 | | | | | |
| | 403-9 Arbetsrelaterade skador | 152–153 | | | | | |
| Mänskliga rättigheter | 406-1 Diskrimineringsincidenter (2016) | 154–157 | 8.7, 8.8, 10.3, 12.7 | 1-6 | | | |
| | 414-1 Nya leverantörer som granskats avseende social påverkan (2016) | 154–157 | | | | | |
| Lokalsamhället 2016 | 413-1 Lokalsamhället | 158–162 | 4.4, 4.6, 8.6, 10.2, 11.3, 17.17 | 1, 6, 8 | | | |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625030A09B83D7336B3E4444

## TCFD Index

| | Kapitel | Sida |
|---|---|---|
| **Styrning** | | |
| a) Beskriv styrelsens tillsyn över klimatrelaterade risker och möjligheter. | Styrning, Riskhantering | 36–37 |
| b) Beskriv ledningens roll i att bedöma och hantera klimatrelaterade risker och möjligheter. | Styrning, Riskhantering | 36–37 |
| **Strategi** | | |
| a) Beskriv de klimatrelaterade risker och möjligheter som organisationen har identifierat på kort, medellång och lång sikt. | Scenarioanalys | 120 |
| b) Beskriv effekterna av klimatrelaterade risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering. | Klimatfärdplan, Scenarioanalys | 117–120 |
| c) Beskriv motståndskraften i organisationens strategi, med beaktande av olika klimatrelaterade scenarier, inklusive ett scenario med 2 °C eller lägre. | Klimatfärdplan, Scenarioanalys | 117–120 |
| **Riskhantering** | | |
| a) Beskriv organisationens processer för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker. | Hantering av klimatrisker | 118 |
| b) Beskriv organisationens processer för att hantera klimatrelaterade risker. | Hantering av klimatrisker | 118 |
| c) Beskriv hur processer för att identifiera, bedöma och hantera klimatrelaterade risker integreras i organisationens övergripande riskhantering. | Hantering av klimatrisker | 118 |
| **Nyckeltal och mål** | | |
| a) Redovisa de mått som organisationen använder för att bedöma klimatrelaterade risker och möjligheter i linje med sin strategi och riskhanteringsprocess. | Klimatåtgärder, utsläpp av växthusgaser | 119, 145 |
| b) Redovisa växthusgasutsläpp i Scope 1, Scope 2 och, i förekommande fall, Scope 3 och relaterade risker. | Utsläpp av växthusgaser | 145 |
| c) Beskriv de mål som organisationen använder för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter och resultat i förhållande till målen. | Utsläpp av växthusgaser | 145 |

## Index för lagstadgad hållbarhetsrapport

Årsredovisningslagens lagstadgade hållbarhetsrapport finns på följande sidor:

| Ämne | Avsnitt | Sida |
|---|---|---|
| Miljö | Policy, granskningsförfarande och resultat | 139, 143, 145, 147 |
| | Risk och riskhantering | 36–37 |
| | Nyckeltal | 139, 143, 145, 147 |
| Sociala frågor och anställda | Policy, granskningsförfarande och resultat | 149, 152, 158 |
| | Risk och riskhantering | 36–37 |
| | Nyckeltal | 149, 152, 158 |
| Mänskliga rättigheter | Policy, granskningsförfarande och resultat | 154 |
| | Risk och riskhantering | 36–37 |
| | Nyckeltal | 154 |
| Antikorruption | Policy, granskningsförfarande och resultat | 135 |
| | Risk och riskhantering | 36–37 |
| | Nyckeltal | 135 |

This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E152262F0304A09C83D7336638A444

# Specifika upplysningar

## Ekonomiskt resultat

201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde

## Anti-korruption

205-3 Antal bekräftade fall av korruption samt vidtagna åtgärder

## Skatt

207-1 Bolagets inställning till skatt
207-2 Skattestyrning, kontrollramverk och riskhantering
207-3 Intressentdialog och hantering av skatteangelägenheter
207-4 Land-för-land-rapportering

## Energi

302-1 Energianvändning inom organisationen
302-3 Energiintensitet

## Vatten

303-5 Vattenanvändning

## Utsläpp av växthusgaser

305-1 Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)
305-2 Indirekta växthusgasutsläpp från köpt energi (Scope 2)
305-3 Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)
305-4 Växthusgasutsläppintensitet

## Avfall

306-3 Genererat avfall

## Anställningar

401-1 Nya medarbetare och personalomsättning

## Hälsa och säkerhet i arbetet

403-1 Ledningssystem för arbetsrelaterad hälsa och säkerhet
403-2 Riskidentifiering, riskvärdering och incidentutredning
403-3 Företagshälsovård
403-4 Medarbetares deltagande, konsultation och kommunikation kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet
403-5 Medarbetares utbildning kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet
403-6 Främjande av medarbetares hälsa
403-7 Förebyggande och begränsande av arbetsrelaterade hälso- och säkerhetsproblem
403-9 Arbetsrelaterade skador

## Mänskliga rättigheter

406-1 Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder
414-1 Nya leverantörer som granskades avseende social påverkan

## Lokalsamhället

413-1 Aktivitet för lokal samhällsutveckling

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152C625F030A0958B3D7336638...

# Ekonomiskt resultat

201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde



**Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle**
Genom långsiktig och lönsam tillväxt genererad med hänsyn till människan och vår planet skapar vi tillit hos våra medarbetare, kunder, aktieägare, leverantörer samt banker och kreditvärderingsinstitut. Deras förtroende är avgörande för vår fortsatta tillväxt. På samtliga marknader där Heimstaden verkar, bidrar bolaget till lokalsamhället genom bolagsskatt, moms och sociala avgifter. Våra delägare är institutionella investerare och en stor del av vårt resultat återinvesteras i människors framtida pensioner.

**Vidtagna åtgärder**
Vår strategi är att förvärva, utveckla och långsiktigt förvalta hyresfastigheter. Investeringsbeslut fattas utifrån att det finns en befolkningstillväxt och en positiv ekonomisk utveckling som långsiktigt skapar efterfrågan på bostadsfastigheter på de orter där vi har verksamhet.

Vår finanspolicy fungerar som ett ramverk och syftar till att hantera och begränsa bolagets finansiella risker, såsom likviditet, refinansiering, utländsk valuta och räntor.

**Måluppföljning och utvärdering**
Vi mäter och bedömer kontinuerligt effektiviteten i vår finansiella styrning och följer upp våra finansiella mål som en del av vårt redovisningsarbete. Vi mäter våra framsteg genom:

- Förvärvsvolymer
- Volymer av anskaffat kapital
- Tillgång till lånemarknader och ett starkt kreditbetyg för Heimstaden
- Resultat för fastighets- och tillgångsförvaltning

Våra implementerade koncernpolicyer är:

- Finanspolicy

Policyn gäller över hela bolaget och på alla våra marknader och är godkänd av CEO.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152625F030A0998D73368381A444

## GRI 201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde (koncernövergripande)

| miljoner SEK | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| **SKAPAT DIREKT EKONOMISKT VÄRDE** | | | |
| **Hyresgäster** | | | |
| Hyresintäkter | 14 432 | 9 685 | 6 992 |
| **Ekonomiskt värde från hyresintäkter** | **14 432** | **9 685** | **6 992** |
| **EKONOMISKT VÄRDE FÖRDELAT** | | | |
| Medarbetare | | | |
| Löner (inkl. sociala kostnader och pensioner) | -946 | -749 | -575 |
| **Kostnad för medarbetare** | **-946** | **-749** | **-575** |
| **Samhälle** | | | |
| Leverantörer (inkl. moms) | -16 780 | -7 463 | -3 769 |
| Bolagsskatt (aktuell skatt) | -842 | -501 | -395 |
| Uppskjuten skatt | 2 028 | -4 691 | -1 892 |
| **Ekonomiskt värde för samhället** | **-15 595** | **-12 655** | **-6 056** |
| **Ägare** | | | |
| Utdelningar (utbetalningsår) | -12 910 | -3 836 | -1 232 |
| Nyemission (kapitaltillskott) | 34 211 | 52 110 | 13 596 |
| **Transaktioner med bolagets ägare** | **21 302** | **48 274** | **12 364** |
| **BEHÅLLIT EKONOMISKT VÄRDE** | **19 193** | **44 556** | **12 731** |

Beräkningen baseras på redovisad ekonomi i Årsredovisningen och är i enlighet med GRI:s riktlinjer. Syftet är att på ett grundläggande sätt visa hur Heimstaden skapar värde för sina intressenter och i de ekonomiska system som organisationen verkar. Tabellen ger en översikt över det direkt mätbara monetära värde Heimstaden tillför intressenterna och hur bolaget därmed bidrar till samhällsutvecklingen. Den stora förändringen beror på förvärvet av Akelius.





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Dokument-ID:
E152C625F030A0B9B3D7336638A444

# Anti-korruption

205-3 Antal bekräftade fall av korruption samt vidtagna åtgärder



**Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle**
För Heimstaden är det av största vikt att vår verksamhet genomsyras av våra värderingar och att vi arbetar på ett ansvarsfullt sätt med hög affärsetik. Detta gör vi för att säkra en hållbar användning av naturresurser, säkerställa att mänskliga rättigheter inte kränks i vår egen verksamhet och i vår leverantörskedja, för att förhindra olyckor och arbetsrelaterade hälsoproblem för våra medarbetare. Arbetet inom detta område är också en förutsättning för att säkerställa tillväxt och att vi kan leverera våra tjänster. Om vi misslyckas med detta kan våra kostnader öka till följd av minskad omsättning och/eller brist på kompetens. Alla upptäckta fall av korruption eller misstankar om korruption kan orsaka ekonomiska förluster i form av böter eller andra påföljder. Detta kommer i sin tur att påverka vårt varumärke och anseende, vilket ökar risken för att förlora kunder samt investerarnas förtroende, kapital och intresse.

Som ett resultat av löpande investerardialoger och skärpta krav inom affärsetik och ansvarsfullt företagande etablerade vi under 2021 en Risk & Compliance-funktion. Med tydligare struktur, samt utvecklande av processer för att tidigt identifiera och adressera risker, har vi kunnat öka medvetenheten för dessa frågor i organisationen.

**Vidtagna åtgärder**
I enlighet med Heimstaden AB:s åtagande för FN:s Global Compact arbetar vi systematiskt med efterlevnad och anti-korruptionsåtgärder, där vi har styrande policyer både internt och externt som inkluderar hela värdekedjan.

> "Avdelningen People & Culture ansvarar för att se till att verktyg finns tillgängliga för att utbilda anställda om vår Code of Conduct, kultur och värderingar, mångfald, inkludering och tillhörighet och antikorruption."

Avdelningen People & Culture ansvarar för att se till att verktyg finns tillgängliga för att utbilda anställda om vår Code of Conduct, kultur och värderingar, mångfald, inkludering och tillhörighet och antikorruption. De ansvarar även över hur eventuella överträdelser rapporteras med hjälp av vårt visselblåsarverktyg och genom medarbetarundersökningar.

Varje chef ansvarar för att medarbetarna är ordentligt utbildade och informerade. För att säkerställa att utbildning levereras följer People & Culture upp antal genomförda utbildningar kvartalsvis.





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Dokument-ID:
E152C625F030A0958B3D7336638...A44

Visselblåsning och andra incidenter relaterade till dessa områden utlöser omedelbara åtgärder och rapporteras kvartalsvis.

Heimstaden erbjuder obligatoriska digitala kurser för alla anställda, som genomförs var 18:e månad. Dessutom driver People & Culture kultur- och värderingsworkshops för att lyfta fram affärsetiska riktlinjer, mänskliga rättigheter och arbetsvillkor bland anställda. Alla nyanställda måste underteckna vår Code of Conduct och genomföra obligatoriska utbildningar under sin första anställningsmånad.

Under 2022 lanserade vi två nya utbildningsprogram gällande mångfald och rekrytering för alla chefer för att öka medvetenhet om fördomar och främja mer diversifierad rekrytering.

Inköpsavdelningen och beställare i verksamheten har ansvar för att ställa krav på leverantörer och entreprenörer, samt för efterlevnadskontroll av Business Partner Principles. Vi följer upp detta genom en självskattning som täcker miljö och mänskliga rättigheter. Vid behov följer vi upp leverantörens svar och ber om mer information.

### Måluppföljning och utvärdering

### 205-3 Antal bekräftade fall av korruption samt vidtagna åtgärder (företagsövergripande)

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|
| Antal rapporterade fall | 0 | 0 | 0 | 2 |
| Antal bekräftade fall | 0 | 0 | 0 | 0 |

Heimstaden har en visselblåsarfunktion där medarbetare och externa intressenter kan anmäla eventuella missförhållanden eller avvikelser gentemot vår Code of Conduct. Systemet ägs och hanteras av en neutral tredje part. Vår visselblåsarpolicy anger hur rapporterade oegentligheter ska behandlas, följas upp och kommuniceras. Vår vision är att årligen ha noll bekräftade fall för hela bolaget. Under året har noll fall rapporterats via visselblåsarfunktionen, varav noll fall bedöms kvalificera som visselblåsarärenden. Vi startade uppföljningen på koncernnivå år 2019 vilket gjorde detta till vårt basår.

### Våra implementerade koncernpolicyer är:

- Anti-Corruption Policy
- Code of Conduct
- Business Partner Principles
- Sanctions Policy
- Whistleblower Policy och Whistleblower Manual
- People & Culture Policy

Policyerna gäller över hela företaget och på alla våra marknader. Code of Conduct är godkänd av styrelsen, Anti-Corruption, Business Partner Principles, Sanctions Policy, Whistleblower Policy och Whistleblower Manual, People and Culture Policy godkänns av CEO.





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Dokument ID:
E152262F030A9B983D7336838A444

# Skatt



© 2022 HEIMSTADEN

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152762F030A8B983D7336B3B1A444

207-1 Bolagets inställning till skatt
207-2 Skattestyrning, kontrollramverk och riskhantering
207-3 Intressentdialog och hantering av skatteangelägenheter
207-4 Land-för-land-rapportering

**Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle**
På Heimstaden ser vi skatt som en del av vårt sociala ansvar. Skatter utgör merparten av en stats intäkter och ger resurser för att bygga ett hållbart samhälle. Vi anser att det är viktigt att skatt betalas i det land där värdet skapas, i rätt tid och i enlighet med lokala skatteregler.

Vi tycker också att det är självklart att leva upp till krav och förväntningar på transparens kring skatt. Vi arbetar kontinuerligt med intressenter för att följa utvecklingen av nya krav på skatteområdet, bland annat nya initiativ av OECD och andra internationella organ. Om det råder oklarhet kring ett skatteärende för Heimstaden dialog med berörd skattemyndighet för att klargöra hur det aktuella ärendet ska hanteras korrekt.

Vi är genomgående transparenta gentemot skattemyndigheter och strävar alltid att leva upp till de regler och krav som vid var tid är gällande. Skatt är en affärskostnad som kan bidra till att minska vår affärsrisk om den hanteras effektivt, på den nivå som krävs enligt lag, och därigenom uppfyller vi våra skyldigheter till våra intressenter. Vid oklarheter tar vi kontakt med berörd skattemyndighet för att klargöra deras syn på korrekt hantering.

Då vi är en multinationell koncern, utför samtliga dotterbolag sin operationella affärsverksamhet i jurisdiktioner där vi är närvarande. De kommer dock aldrig att vara entiteter som ägnar sig åt lagstridig skatteplanering, något som vi anser oacceptabelt.

**Vidtagna åtgärder**
Heimstadens hantering av skatt är ytterst reglerad av koncernens skattepolicy samt särskilda lokala skattepolicyer där det är tillämpbart. Vår Skattepolicy omfattar styrningsprinciper, riskprofil, relationer med berörda myndigheter, organisatoriska roller och ansvar samt strukturer och rutiner för skattekommunikation.

Policyn ägs av CFO och vid förekommande fall av den lokala ekonomichefen. Policyn omfattar alla avgifter som betalas till respektive lands skattemyndigheter och gäller för alla dotterbolag och anställda i Heimstaden-koncernen.

Vi har en låg riskprofil när det gäller skatt med stor lokal närvaro i våra dotterbolag. Vår målsättning är att alltid ha en korrekt hantering och redovisning av skatterisker. I samband med förvärv ingår skatt som en del av koncernens due diligence-processer. Dessa processer hanteras huvudsakligen av investeringsteamen, som arbetar nära lokala externa rådgivare för att granska, genomföra due diligence och ge råd för att säkra en effektiv integrering i den lokala skattepolitiken.

Vår CFO har det operativa ansvaret för koncernens skattemässiga ställning inom alla områden och har delegerat det löpande ansvaret för skatt till respektive lokal ekonomichef och ekonomiavdelning. Väsentliga skatteärenden behandlas rutinmässigt i forumet för Audit & Risk Committee där även koncernrevisorn är närvarande. Att noggrant övervaka internprissättning är en integrerad del av att mildra eventuella negativa effekter på vårt skatteavtryck.

Eventuella förseningar i administration eller skatteinbetalningar ska korrigeras i samråd med vår Group Tax-funktion och oavsiktliga fel ska korrigeras och meddelas de berörda skattemyndigheterna så snart de har identifierats.

Vid misstanke om oegentligheter kan vår visselblåsarfunktion användas, vilket förklaras närmare i avsnittet Mänskliga rättigheter på sidan 154.

Heimstaden avser att detta avsnitt tillgodoser eventuella lagstadgade skyldigheter att redogöra för vår inställning till hanteringen av skatter.

**Måluppföljning och utvärdering**

Våra funktioner Group Legal och Group Tax utvärderar ledningens arbete genom att rapportera skatt på koncernnivå, övervaka och tillhandahålla koncernöversyn av skatter och bistå med skatterådgivning.

I vissa länder anlitar vi lokala skatterådgivare för att delta i och övervaka arbetet med rapportering till lokala myndigheter. I andra länder finns ett nära samarbete med externa rådgivare för att uppfylla rapporteringskraven, vilket säkerställer att efterlevnaden är i linje med skattepolicyn.

Heimstaden förbereder och avser att ha årligen uppdaterad dokumentation för internprissättning, bestående av ett huvuddokument för hela företaget och lokala dokument för respektive land. Med detta säkras transparens på såväl övergripande som lokal nivå.

Heimstaden lämnar in en landspecifik rapport aggregerad på koncernnivå, med relevanta redovisningar till skattemyndigheterna i varje land. Ekonomichefer på landsnivå säkerställer tillsammans med Group Tax att det görs en årlig granskning av resultaten för att identifiera eventuella väsentliga skillnader mellan aggregerade intäkter och land-för-land-rapporteringen. Land-för-land-rapporteringen visas i tabellen nedan.

**GRI 207-4 Land-för-land-rapportering (företagsövergripande)**

| | 2021 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| miljoner SEK | Sverige | Norge | Danmark | Neder-länderna | Tyskland | Tjeckien | Island | Polen | Finland | Stor-britannien |
| Totalt antal anställda | 459 | 147 | 244 | 118 | 132 | 715 | 21 | 9 | - | 3 |
| Intäkter från tredjepartsförsäljning | 2 925 | 777 | 2 623 | 1 143 | 805 | 1 572 | 120 | 0 | 16 | 1 |
| Intäkter från koncerninterna transaktioner med andra skattejurisdiktioner | 1 851 | 222 | 273 | 337 | 124 | 614 | 15 | 0 | 0 | 9 |
| Resultat före skatt | 1 849 | 282 | 6 803 | 8 140 | 1 070 | 2 767 | 338 | 0 | 86 | -5 |
| Anläggningstillgångar utöver likvida medel | 63 372 | 5 672 | 66 648 | 27 335 | 67 609 | 17 997 | 4 498 | 0 | 1 014 | 975 |
| Betald bolagsskatt | 74 | 63 | 76 | 185 | -64 | 125 | 0 | 0 | 2 | 36 |
| Upplupen bolagsskatt på resultat | 74 | 82 | 261 | 125 | -37 | 64 | 1 | 0 | 2 | 0 |

Tabellen innehåller land-för-land-rapportering för år 2021 för samtliga länder där Heimstaden varit verksamt under året. Data från räkenskapsåret 2021 är de senaste tillgängliga uppgifterna. Se tabellavsnittet för uppgifter om föregående år. Data relaterad till förvärvet av Akeluis fastighetsportfölj i december 2021 är inte inkluderad i denna sammanställningen.

Våra implementerade koncernpolicyer är:

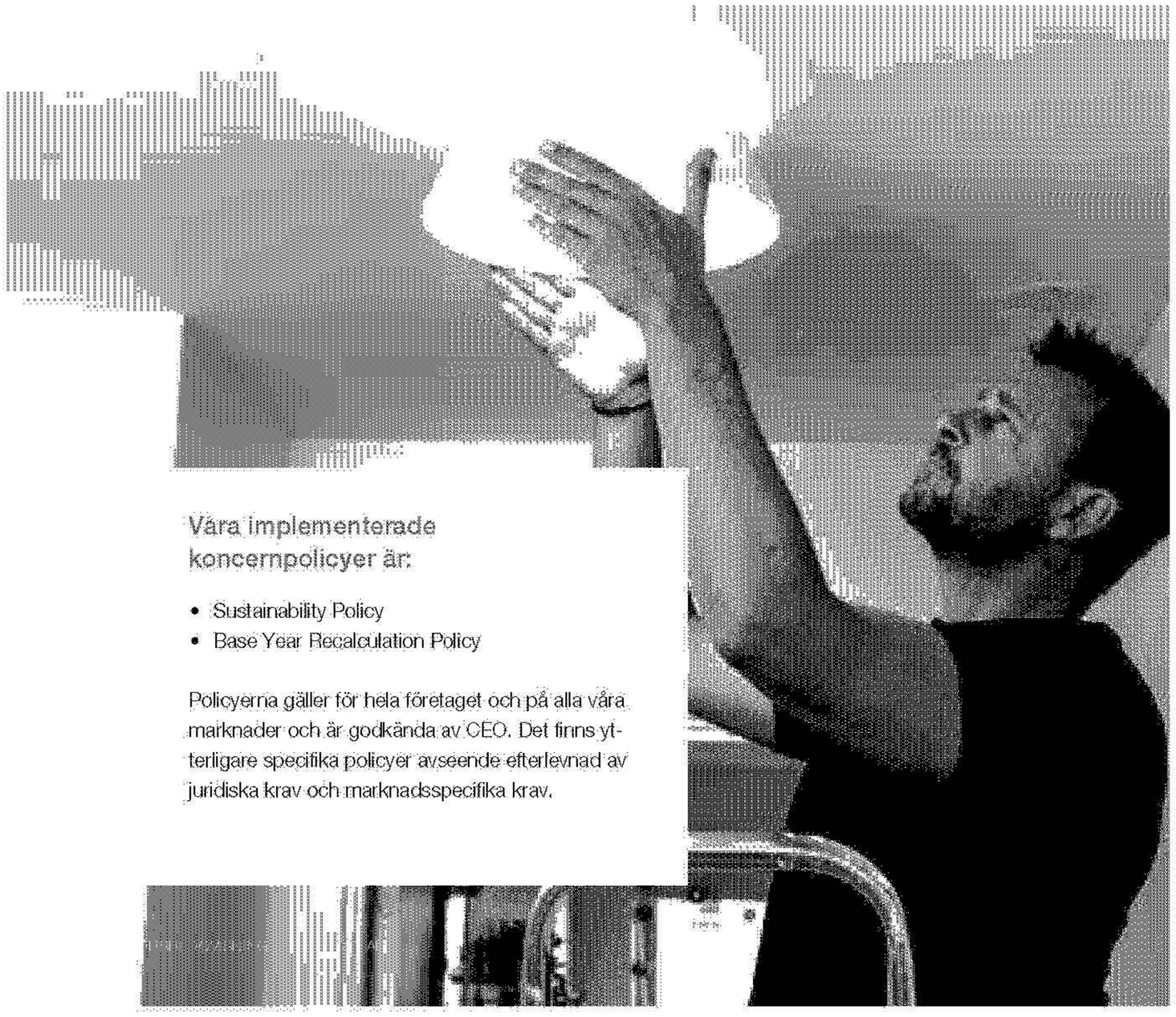
- Skattepolicy

Policyn gäller över hela företaget och på alla våra marknader och är godkänd av CEO.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625703040D9683D7336838A444

# Energi

302-1 Energianvändning inom organisationen
302-3 Energiintensitet



## Våra implementerade koncernpolicyer är:

- Sustainability Policy
- Base Year Recalculation Policy

Policyerna gäller för hela företaget och på alla våra marknader och är godkända av CEO. Det finns ytterligare specifika policyer avseende efterlevnad av juridiska krav och marknadsspecifika krav.

**Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle**
Vi använder energi för uppvärmning och el i våra fastigheter. Förvaltningen av våra byggnader har en direkt påverkan på energianvändning och energikostnader. I vissa länder står kunden för energikostanden som del i fastighetens årliga driftskostnad. Genom energieffektiviseringsåtgärder kan vi minska energianvändning, klimatpåverkan och kostnader för såväl Heimstaden som hyresgäster. De fossila bränslen som vi köper har en negativ påverkan på miljön. Detta kan vi motverka genom att implementera effektivare energilösningar och köpa förnybar energi där det är möjligt. Vi köper förnybar el i alla länder där vi verkar för att minska den negativa miljöpåverkan från fossila bränslen. Vid förvärv av fastigheter inkluderar vi dessa i vårt elavtal med förnybar el där det är möjligt. Dessvärre kan vi inte påverka energianvändningen i alla fastigheter, vilket förklaras i avsnittet Rapporteringsprinciper.

Eftersom vissa material som används i solceller kommer från regioner med hög risk för brott mot mänskliga rättigheter, har vi under 2022 utvärderat våra leverantörer av solceller för att identifiera eventuella risker i leverantörskedjan.

Energieffektivisering och fossilfri energi är viktigt för våra intressenter och det möjliggör även för våra kunder att leva hållbart. Detta är också en viktig fråga för ägarna i Heimstaden Bostad, där majoriteten av fastigheterna återfinns, och styrelsen beslutade därför att sätta vetenskapligt baserade klimatmål. Åtgärder för att nå målet definieras i en färdplan som är godkänd av styrelsen i Heimstaden Bostad.

“När vi genomför energieffektiviseringsåtgärder kan vi sänka energianvändning, klimatpåverkan och kostnader både för oss och hyresgästerna.”

**Vidtagna åtgärder**
Vårt energiarbete utgår från Heimstadens affärs- och hållbarhetsstrategi.

I avsnittet Färdplan för klimatet på sidan 117 kan du läsa om vår hållbarhetsstyrning, strategi och våra vetenskapligt baserade klimatmål. Vi arbetar löpande med energieffektiviseringar och utbildar medarbetarna i energieffektiv drift. Energieffektiviseringsåtgärder prioriteras utifrån den förväntade effekten på energianvändningen och växthusgasutsläppen till en rimlig kostnad. Vid förvärv granskar vi alltid fastigheter, vilket resulterar i en handlingsplan för energirelaterade åtgärder.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152625F030A0998D7336B38...444

Vi minskar energianvändningen genom följande åtgärder:

- Nybyggnadsprojekt i Sverige certifieras enligt Sweden Green Building Councils Miljöbyggnad Silver. I Storbritannien och Polen har vi certifierat flera av våra nyckelfärdiga projekt med BREEAM, nivå Very Good, och i Danmark med DGNB. Dessa projekt utgör tillsammans ungefär en procent av vårt totala bestånd.
- En viktig del i vår verksamhet är energieffektivisering i våra byggnader. Enbart genom att förvalta byggnaderna på rätt sätt kan vi uppnå fem till tio procent energieffektivisering under en tvåårsperiod. Heimstaden har tillsatt en övergripande funktion på koncernnivå med fokus på energihantering samt säkrat att vi har resurser på alla våra marknader.
- Beroende på de lokala förutsättningarna genomför vi olika åtgärder, bland annat byter vi äldre ineffektiva värmesystem och pannor till nya effektiva, vi installerar värmepumpar för värmeåtervinning, smarta styrsystem, effektiva styrda fläktar och hydraulisk balansering. På flera av våra marknader fokuserar vi på att isolera väggar och vindar samt byta fönster för att på det sättet både minska energianvändningen och förbättra inomhusmiljön för våra hyresgäster.
- Under 2022 genomförde vi en omfattande kartläggning för att göra 20 flerfamiljshus i Nederländerna mer energieffektiva. Några av de kortsiktiga åtgärder som vi har identifierat och som vi ska genomföra är att anpassa inställningarna för uppvärmning, isolera rör och byta ut ventiler. Kartläggningen används också för att optimera planeringen och byte av tekniska installationer under kommande år.
- Vi har som mål att installera solceller på alla nybyggnadsprojekt där det är möjligt.

Vi bedömer våra energileverantörer bland annat utifrån deras arbete med miljö och mänskliga rättigheter, läs mer om detta i avsnittet om mänskliga rättigheter.

### Måluppföljning och utvärdering

I Sverige, Norge, Danmark, Tyskland, Nederländerna, Island, Finland och Polen sammanställer vi energistatistik månadsvis eller kvartalsvis, vilket gör att vi kan upptäcka avvikelser i energianvändningen och agera utifrån dem. I övriga länder sammanställer vi energidata per land minst en gång per år för att säkerställa att vi kan nå våra mål i tid, enligt beskrivningen i rapporteringsprinciperna. Det ger oss möjlighet att genomföra fler åtgärder om så krävs. Vi arbetar kontinuerligt med att förbättra datakvaliteten genom nya digitala lösningar och genomför kvartalsvis kvalitetskontroll av energidata.

Klimatmålen är i linje med Parisavtalets 1,5-gradersambition, vilket innebär att vi, med 2020 som basår, åtar oss att minska utsläppen av växthusgaser inom ramen för Scope 1, Scope 2 och Scope 3 kategori 13, med minst 42 procent till 2030. Basåret räknas om varje år enligt beskrivningen i vår Base Year Recalculation Policy. Arbetet med att nå målen pågår och vi har tagit beslut om att investera minst SEK 7 miljarder för att genomföra nödvändiga åtgärder. Bränslebyten och minskad energianvändning kommer vara de viktigaste åtgärderna och hjälper oss även att nå målet att minska mängden köpt energi med två procent per kvadratmeter årligen till 2025, med 2019 som basår. Resultatet för 2022 beskrivs i tabellen GRI 302-1, 302-3 Energiförbrukning i fastigheterna i MWh.

För att se effekten av energieffektiviseringarna krävs det normalt sett att det går ett helt kalenderår. Utöver driftsfasen kräver de flesta energiinvesteringar planering. I vissa fall krävs även tillstånd från myndigheterna, vilket kan medföra att projektstarten kan försenas med flera månader och upp till ett år från att beslutet ursprungligen fattades.

### GRI 302-1, 302-3 Energiförbrukning i fastigheterna i MWh (koncernövergripande)

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| **Uppvärmning** | **999 881** | **784 079** | **637 522** |
| Varav förnybar uppvärmning | 474 466 | 371 090 | 279 163 |
| | | | |
| **Fjärrkyla** | 271 | 326 | 203 |
| | | | |
| **Elektricitet** | 103 872 | 76 507 | 71 536 |
| Varav förnybar el | 100 880 | 74 268 | 68 240 |
| Total energiförbrukning (uppvärmning, kylning, el) | 1 104 024 | 860 912 | 709 261 |
| | | - | - |
| **Elproduktion (Solenergi)** | | | |
| Installerad kapacitet (solceller), kWp | 2 011 | 1 262 | 374 |
| Beräknad energiproduktion, MWh | 1 535 | 595 | 456 |

Data för 2022 inkluderar energi som köpts in av Heimstaden i Sverige, Norge, Danmark, Nederländerna, Tyskland, Island, Finland, Storbritannien och Polen. För Tjeckien är energiförbrukningen från år 2022 ännu inte tillgänglig och därför används uppskattningar, baserade på förbrukningssiffror från 2021. Fastigheter där kunderna har ett eget energiavtal ingår inte, eftersom det inte är möjligt för Heimstaden att få tillgång till energidata för dessa. År 2022 har den totala energiförbrukningen ökat i absoluta tal tack vare vår växande verksamhet och förvärvet av Akelius fastighetsbestånd i Sverige, Tyskland och Danmark och fler fastigheter. Vi minskade dock energianvändningen per kvm med 11% 2022 jämfört med 2021. För mer information, se avsnittet Energiintensitet på sidan 141.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152262570304A099B3D733B6336A444

### Energiintensitet[1]

| | | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|---|
| Energi i kWh/kvm/år | Mål: Minska energi-intensiteten med 2% per år (normalårskor-rigerad) | 138 | 161 | 145 |
| Normalårskorrigerad energi i kWh/kvm/år | | 147 | 165 | - |
| Årlig förändring av energiintensitet i kWh/kvm/år (normalårskorrigerad). | | -11% | - | - |

[1] *Baserat på jämförbara fastigheter, för mer information se Rapporteringsprinciperna på sidan 114.*

Energiprestandan baseras på energiförbrukningen inom Heimstaden fastigheter enligt tabellen ovan. Nämnaren utgörs av nettouthyrningsbar area för de fastigheter där Heimstaden har energiavtalet och täljaren består av energianvändning för ett helt år. Fastigheter där kunder har eget energiavtal ingår inte, eftersom det inte är möjligt för Heimstaden att få tillgång till denna information. Även fastigheter som saknar energidata för ett helt år (såsom förvärv och avyttringar under rapporteringsåret) exkluderas från intensitetssiffrorna. Mellan 2021 och 2022 minskade den normalårskorrigerade energianvändningen per kvadratmeter med 11% på grund av våra energieffektiviseringsåtgärder och hyresgästengagemang.

### Energideklarationer

En detaljerad översikt över EPC:er per land finns i tabellen och diagrammet "Översikt av energideklarationer nedbrutet per land" på sidan 142. Standarden för energideklarationer skiljer sig åt mellan de länder där Heimstaden äger fastigheter, vilket finns beskrivet i tabellen.

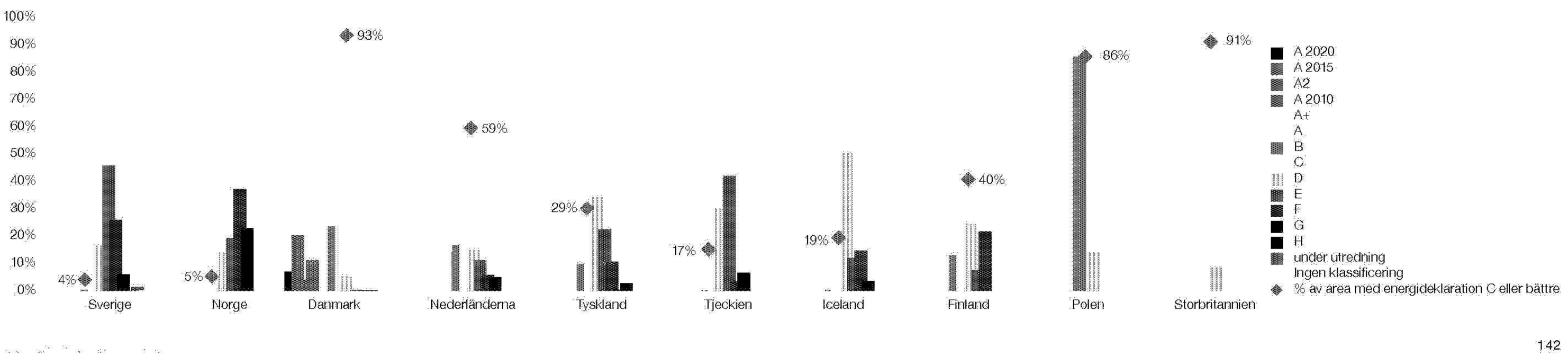
Nedanstående graf beskriver fördelningen av våra byggnaders EPC-klasser i respektive marknad. Hur EPC-systemet applicerats, hur nivåer för bokstavsgradering av byggnader beräknas och definieras, varierar mellan de olika ländernas lagstiftning. Detta innebär att en direkt jämförelse mellan ländernas olika klassificeringar inte kan göras. Utöver denna variation i graderingssystemet påverkas också utfallet av byggnadsbeståndens ålder i respektive land.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152625F030A0B9B3D7336B38...A44

**Översikt av energideklarationer nedbrutet per land, skalor och betyg per andel av totala kvadratmeter**

| Land | Sverige | | Norge | | Danmark | | Nederländerna | | Tyskland | | Tjeckien | | Island | | Finland | | Polen | | Storbritannien | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Energideklaration | % of EP | % av kvm | kWh/kvm (år) | % av kvm | kWh/kvm (år) | % av kvm | kWh/kvm (år) | % av kvm | kWh/kvm (år) | % av kvm | CI värde | % av kvm | kWh/kvm (år) | % av kvm | E-nummer kWh/kvm (år) | % av kvm | kWh/kvm (år) | % av kvm | SAP Assessment score | % av kvm |
| A 2020 | | | | | 20 | 7% | | | | | | | | | | | | | | |
| A 2015 | | | | | <30 + 1000/A | 20% | | | | | | | | | | | | | | |
| A2 | | | | | <50 + 1600/A | 4% | | | | | | | | | | | | | | |
| A 2010 | | | | | <52.5 + 1650/A | 11% | | | | | | | | | | | | | | |
| A+ | | | | | | | <105 | 0.3% | | | | | | | | | | | | |
| A | ≤50 | 0.3% | | | | | <160 | 14% | <50 | 0.1% | | | <85 + 600/A | 4.4% | E nummer ≤ 75 | 1.3% | | | | |
| B | ≤75 | 0.4% | | | <70+ 2200/A | 24% | <190 | 17% | <75 | 1.0% | <75 | 0.4% | ≤95 + 1000/A | 0.1% | 76 ≤ E nummer ≤ 100 | 3% | <75 | 86% | | |
| C | ≤100 | 3.1% | < 110 + 1500/ A | 4.7% | <110+ 3200/A | 27% | <250 | 28% | <100 | 1.9% | <100 | 17% | <110 + 1500/A | 15% | 101 ≤ E nummer ≤ 130 | 17% | | | 69-80 | 91% |
| D | ≤135 | 17% | < 135 +2200/ A | 15% | <150+ 4200/A | 5.1% | <290 | 15% | <130 | 34% | <150 | 31% | <135 + 2200/A | 50% | 131 ≤ E nummer ≤ 160 | 42% | <130 | 14% | 55-68 | 9% |
| E | ≤180 | 46% | < 160 +3000/ A | 19% | <190+5200/A. | 0.4% | <335 | 11.3% | <160 | 23% | <200 | 42% | <160 +3000/A. | 12% | 161 ≤ E nummer ≤ 190 | 22% | | | | |
| F | ≤235 | 26% | < 200 + 4000/ A | 37% | <240+ 6500/A | 0.0% | <380 | 5.8% | <200 | 11% | <250 | 3.5% | <200 + 4000/A | 15% | 191 ≤ E nummer ≤ 240 | 5.4% | | | | |
| G | >235 | 6.1% | >200 | 23% | >240+ 6500/A | 0.3% | >380 | 5.2% | <250 | 0.4% | >250 | 6.6% | >200 | 3.7% | 241 ≤ E nummer | 10% | | | | |
| H | | | | | | | | | ≥250 | 2.9% | | | | | | | | | | |
| Pågående | | 1.2% | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ingen deklaration | | 0.3% | | 0.9% | | 1.0% | | 3.7% | | | | | | 0.00% | | | | | | |
| Andel av total area som täcks av en energideklaration | 100,0% | | 100% | | 100% | | 100% | | 100% | | 100% | | 100% | | 100% | | 100% | | | |
| % in (A to C) area | 3.5% | | 4.7% | | 93% | | 59% | | 29% | | 17% | | 19% | | 21% | | 86% | | 91% | |
| % in (G to H) area | 6.1% | | 23.2% | | 0.3% | | 5.2% | | 3.3% | | 6.6% | | 3.7% | | 1.0% | | 0% | | 0% | |




This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152262F030A0998BD7336838A444

# Vatten

303-5 Vattenanvändning




**Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle**
Vatten måste behandlas som en värdefull resurs, eftersom det kan uppstå vattenbrist i framtiden som ett resultat av klimatförändringar med torka, översvämningar, ökade föroreningar, ökad mänsklig efterfrågan och överanvändning av vatten. Heimstadens egen vattenanvändning är en mindre del av den totala vattenanvändningen i våra fastigheter. Majoriteten av användningen kommer från våra kunders aktiviteter som personlig hygien, tvätt och matlagning. Oavsett har vi fortfarande ett ansvar att bidra till att våra kunder ska kunna leva hållbart genom att erbjuda ansvarsfull vattenhantering och vatteneffektiv utrustning.

**Vidtagna åtgärder**
Heimstadens hållbarhetsfokus är baserat på vår affärsstrategi och underliggande hållbarhetsstrategi och Sustainability Policy. Vi har satt som mål att minska vår vattenanvändning med minst en procent per kvadratmeter årligen fram till 2030 (i jämförbara fastighetsbestånd). I Sverige, Norge, Danmark, Tyskland, Nederländerna, Finland och Polen följer vi upp vattenanvändningen månadsvis eller kvartalsvis, för att upptäcka avvikelser i vattenanvändning och agera på dem. Vi sammanställer vattendata per land minst en gång om året för att säkerställa att vi når vårt mål i tid. I samband med lägenhetsrenoveringar ersätts blandare, toaletter och duschutrustning med ny effektiv utrustning.

"Vi har satt som mål att minska vår vattenanvändning med minst en procent per kvadratmeter årligen fram till 2030"

I slutet av 2021 startade Heimstaden Nederländerna ett nudgingprojekt med fokus på våra kunder och deras vattenanvändning i syfte att minska förbrukningen genom medvetenhet och beteendeförändring. De fyra utvalda byggnaderna sparade i genomsnitt fem procent vatten under det halvår som projektet varade. I ett antal utvalda fastigheter i Sverige, Norge och Nederländerna utvärderar vi smarta mätare med kontinuerlig läckagekontroll som gör att vi kan upptäcka avvikelser omedelbart. Vi undersöker även möjligheten att installera värmepumpar som återvinner värmen från avloppssystemen i våra byggnader. I ett av våra nybyggnadsprojekt i Sverige har vi en pilotinstallation för detta system som vi kommer att utvärdera och använda som testbädd för framtida installationer i vårt befintliga bestånd.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625F0304A09683D7336838A444

**Måluppföljning och utvärdering**
I Danmark och Tjeckien sammanställs vattenstatistik endast en gång per år, vilket innebär att uppgifterna om vattenanvändning för helåret 2022 inte finns tillgängliga för alla fastigheter i tabellen nedan. I dessa fall gör vi ett estimat där vi utgår från föregående års vattenanvändning. I Island mäts vanligtvis inte vattenanvändning i fastigheter och därför omfattas Island inte av totala vattenanvändning för Heimstaden.

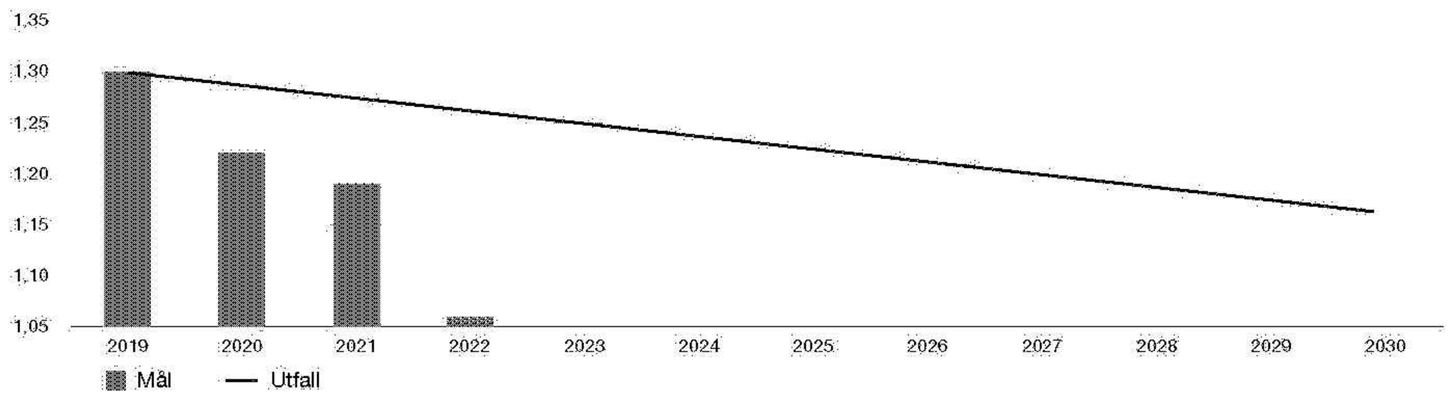
### GRI 303-5 Vattenanvändning (företagsövergripande)

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| Total vattenanvändning m³ | 9 806 756 | 7 592 252 | 6 955 108 |
| Vattenintensitet (per år) m³ per kvm | 1,06 | 1,2 | 1,2 |

Data för 2022 inkluderar vattenanvändning i Sverige, Norge, Nederländerna, Tyskland och delvis Danmark. För Tjeckien och delvis Danmark är vattenanvändningen ännu inte tillgänglig och därför används värden för 2021. Den totala vattenanvändningen för 2022 har ökat på grund av nyförvärv.

Vattenintensiteten i vårt bestånd har minskat markant under 2022 jämfört med 2021. Denna positiva trend har pågått i några år och är ett sammantaget resultat av de tekniska åtgärder som vi har genomfört och våra hyresgästers minskande vattenanvändning. Exempel på vidtagna åtgärder är att vi har installerat snålspolande blandare och vattenbesparande utrustning vid byte av gamla duschar och kranar samt genomfört informationskampanjer för att engagera våra hyresgäster att använda vattnet mer effektivt.

**Fastigheternas vattenintensitet i m³/kvm per år**

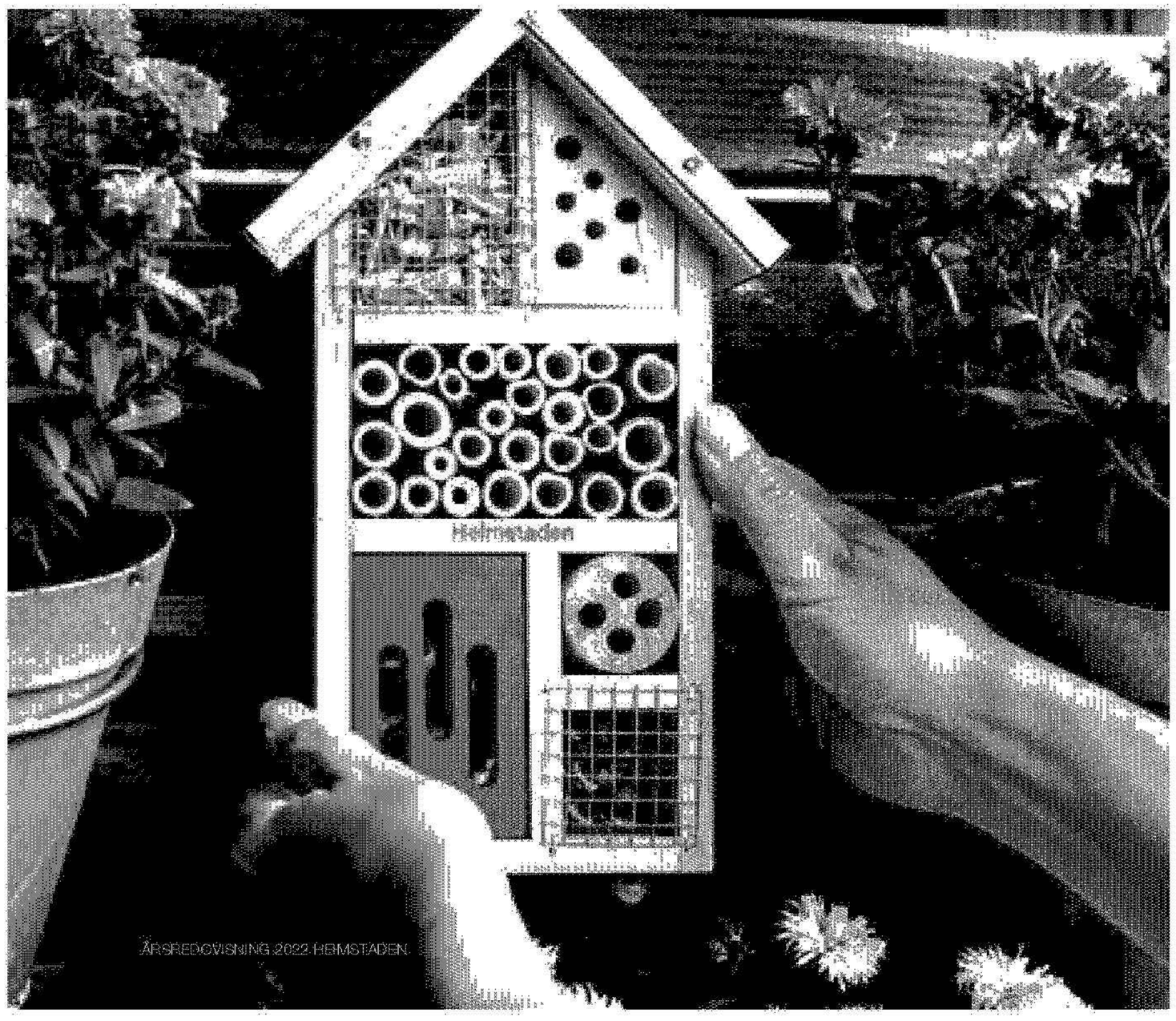







This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E52C625F030A09983D7336838A5A44

# Utsläpp av växthusgaser




305-1 Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)
305-2 Indirekta växthusgasutsläpp från köpt energi (Scope 2)
305-3 Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)
305-4 Utsläppsintensitet av växthusgaser

**Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle**
Utsläpp av växthusgaser bidrar till klimatförändringen med effekter såsom extremväder och vattenbrist. Klimatförändringarna påverkar även efterlevnad av de mänskliga rättigheterna kopplat till hälsa och tillgång till vatten. Det är nödvändigt att fokusera på minskning av utsläpp för att kunna reducera den negativa klimatpåverkan samt öka möjligheter för extern finansiering.

Vi har utsläpp av växthusgaser i hela vår värdekedja, inklusive hos våra leverantörer, entreprenörer och kunder. Merparten av Scope 1- och Scope 2-utsläppen kommer från energianvändning i våra fastigheter, medan Scope 3-utsläppen främst kommer från våra kunders energiförbrukning, och från nybyggnation, ombyggnad och renovering.

För våra investerare är detta viktiga frågor och de efterfrågar kontinuerligt information om våra åtgärder och framsteg i arbetet med att minska utsläppen av växthusgaser. Det är också en viktig fråga för ägarna i Heimstaden Bostad, där majoriteten av fastigheterna återfinns, och styrelsen har därför beslutat att sätta vetenskapligt baserade klimatmål. Åtgärder för att nå målen beskrivs i klimatfärdplanen som är godkänd av styrelsen i Heimstaden Bostad.

“Heimstaden Bostad förbinder sig att minska de absoluta växthusgasutsläppen från Scope 1, Scope 2 och Scope 3 (kategori 13) med 42% till 2030 (basår 2020).”

**Vidtagna åtgärder**
Vårt miljöarbete är baserat på Heimstadens affärsstrategi med underliggande hållbarhetsstrategi. Heimstaden Bostad förbinder sig att minska de absoluta växthusgasutsläppen från Scope 1, Scope 2 och Scope 3 (kategori 13) med 42 procent till 2030 (basår 2020). Målet omfattar biogena utsläpp från markanvändning och från upptag av råvaror för bioenergi. Dessutom förbinder vi oss till att 27 procent av våra leverantörer, sett till utgifter, inom Scope 3 kategori 1 ska ha satt vetenskapligt baserade klimatmål år 2027. Målet är i linje med Parisavtalets ambition att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5°C. För att nå vårt klimatmål i tid har vi avsatt en tydlig budget för att kunna genomföra nödvändiga åtgärder. Detta beskrivs i vår färdplan för klimatet på sidan 117. Vi kommer följa upp och utvärdera våra framsteg på en årlig basis och redovisa detta i enlighet med



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625F0304A09E83D7336838A444

organisationen Science Based Targets Initiatives (SBTi) krav i tabell.

Utfasning av fossila bränslen, energieffektivisering och initiativ för att förändra våra kunders beteende, så kallad "nudging", är nyckelåtgärder för att minska Heimstadens utsläpp i alla tre Scope i det befintliga beståndet. Förutom de energieffektivitetsåtgärder som beskrivs i energiavsnittet på sidan 139, bidrar följande åtgärder till minskade växthusgasutsläpp:

- I delar av beståndet i Tjeckien skiftar vi till mer energieffektiv uppvärmning genom att ersätta enskilda pannor i varje lägenhet med centrala system. Där fasar vi även ut den fossilbaserade fjärrvärmen till förmån för värmepumpar som drivs med förnybar el.
- Förnybar energiproduktion är en nyckelåtgärd för att vi ska nå klimatmålen på alla våra marknader. I Sverige har vi under 2022 installerat solceller och bergvärmepumpar.

I Sverige certifierar vi våra nybyggnadsprojekt med Sweden Green Building Councils miljömärkning Miljöbyggnad Silver, vilket innebär 20 procent mer energieffektiva byggnader än gällande lagkrav. Dessutom genomför vi livscykelanalyser (LCA) och begär in miljödeklarationer (EPD) för att kunna göra klimatberäkningar på våra fastigheter. Vi har även infört ett hållbarhetsprogram för egna nybyggnadsprojekt i Sverige, där vi ställer krav på entreprenörer och leverantörer gällande åtgärder för att minska utsläppen. I samtliga länder utför vi LCA-beräkningar på nybyggnationsprojekt i så stor utsträckning som möjligt. Detta gäller då bruttoarean på byggnaden är minst 5 000 kvadratmeter. Här strävar vi även efter en energiprestanda som är minst tio procent lägre än det nationella lagkravet.

**Måluppföljning och utvärdering**

Vi sammanställer energidata minst en gång per år per land för att säkra att vi är i linje med våra klimatmål. Genom kontinuerlig uppföljning kan vi också se om vi behöver genomföra fler åtgärder. Värdena i tabellen för växthusgasutsläpp Scope 1 och Scope 2 baseras på energianvändning i fastigheterna, bränsle i fordon och läckage av köldmedier. I vår Scope 3-kartläggning täcker vi alla kategorier som gäller för vår organisation. I de flesta fall använder vi emissionsfaktorer baserade på schablonvärden på grund av brist på uppmätt data. Vår ambition är att ersätta dessa antaganden steg för steg med data från våra leverantörer och entreprenörer. Se tabellen GRI 305-3: Scope 3-utsläpp per land för mer detaljerad information om våra Scope 3-utsläpp.

Våra implementerade koncernpolicyer är:

- Sustainability Policy
- Base Year Recalculation Policy

Policyerna gäller över hela företaget och på alla våra marknader. Sustainability Policy är godkänd av styrelsen och Base Year Recalculation Policy godkänns av CEO.

**GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-4 Växthusgasutsläpp Scope 1, 2 och 3 (koncernövergripande)**

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| Scope 1 i ton $CO_2e$ | 23 087 | 12 022 | 1 660 |
| Scope 2 marknadsbaserad i ton $CO_2e$ | 170 012 | 195 935 | 175 258 |
| Scope 2 platsbaserad i ton $CO_2e$ | 173 526 | 197 783 | 175 745 |
| Biogena utsläpp i ton $CO_2e$ | 399 | 448 | 393 |
| Scope 3 i ton $CO_2e$ | - | 343 084 | 242 828 |
| Scope 1- och 2-utsläpp i ton $CO_2e$/miljoner SEK (marknadsbaserad) | 13 | 23 | 25 |
| Scope 1- och 2-utsläpp i kg $CO_2e$/kvm | 24 | 40 | 36 |

Heimstadens växthusgasutsläpp för Scope 1 och Scope 2 baseras på den energi som köpts in (se Tabell Energiförbrukning i fastigheterna på sidan 140) av Heimstaden inom Heimstadens fastigheter, bränsle från fordon som ägs eller hyrs av Heimstaden samt läckage av köldmedier. Bränsle till fordon och köldmedier ingår bara sedan 2021, då vi inte har mätt dessa tidigare. Heimstadens växthusgasutsläpp minskade 2022 jämfört med 2021. De totala Scope 1-utsläppen ökar dock jämfört med förra året. Detta beror främst på den förvärvade Akelius-portföljen i Tyskland där många fastigheter använder naturgas eller olja för uppvärmning. Vi ser en stor minskning av Scope 2-utsläppen. Detta beror främst på de nya emissionsfaktorer för fjärrvärme som vi fick från Veolia avseende vår tjeckiska portfölj, som var mycket lägre än vad tidigare uppskattats. Utsläppen för Tjeckien från 2021 i GRI 305-1, 305-2-tabellerna har ännu inte uppdaterats med de nya utsläppsfaktorerna, vilket återspeglas i den stora skillnaden mellan 2021 och 2022. Eftersom utsläppen i Tjeckien är en så stor andel av de totala utsläppen påverkar denna korrigering också den totala utsläppsintensitetssiffran för året, som för övrigt minskade. Scope 1-utsläppen kom från naturgas och olja för uppvärmning, fordon och köldmedier. Scope 2 omfattar fjärrvärme och förbrukning av el i fastigheterna. Beräkningarna har utförts i enlighet med GHG-protokollet, med tillämpning av metoden för finansiell kontroll. För 2022 används emissionsfaktorer från 2021 och har erhållits från Heimstadens energileverantörer. Gaser som ingår i beräkningarna är till största delen $CO_2$, men kan även inkludera $CH_4$, $N_2O$ och köldmedier som används vid produktion av fjärrvärme. För utsläppsintensitetstalet utgörs nämnaren av den uthyrningsbara ytan i fastigheterna där Heimstaden tecknar energiavtalet och täljaren utgörs av växthusgasutsläpp under ett helt år. Fastigheter som saknar data för ett helt år (såsom förvärv och avyttringar under rapportåret) exkluderas från intensitetssiffrorna. Data för Scope 3 2022 är inte tillgänglig ännu eftersom kartläggningen av våra Scope 3-utsläpp kommer att utföras under Q1-Q2 2022. Ändå har vi inkluderat kategori 13 för att spåra framsteg i våra vetenskapligt baserade klimatmål. För mer detaljerade siffror, se GRI 305-1, 305-2, 305-4: GHG-emissions scope 1 och 2 Tabell.

**Klimatmål enligt Science Based Target initiative**

| klimatmål, 42% minskning till 2030 | 2022 | 2020 (omräknat) |
|---|---|---|
| Scope 1 i ton $CO_2e$ | 21 880 | 25 961 |
| Scope 2 marknadsbaserad i ton $CO_2e$ | 168 484 | 167 984 |
| Scope 3, kategori 13 i ton $CO_2e$ | 152 330 | 140 862 |
| Totala utsläpp som ingår i målet | 342 694 | 334 807 |
| % minskning av växthusgasutsläppen jämfört med 2020, med en omräknad referensnivå | 2% | |
| Andel av utgifter från leverantörer med vetenskapligt baserade klimatmål | 5% | 5% |

Jämfört med 2020 ökade utsläppen i Scope 1, Scope 2 och Scope 3 (kategori 13) med 2% år 2022. Utsläppsökningen beror främst på ökningen av utsläppen från hyresgästernas köpta energi, Scope 3. Utsläppsfaktorerna från Association of Issuing Bodies (AIB) för 2021 (används för 2022) var högre än 2020. Enligt AIB berodde detta på en ökad produktionsnivå för alla energikällor 2021 jämfört med 2020. I Scope 1 och Scope 2 ser vi en minskning av utsläppen med 2%, detta är relaterat till våra energieffektiviseringsåtgärder, byte till elavtal med förnybar el och lägre utsläppsfaktorer för fjärrvärme i Tjeckien jämfört med 2020. Observera att tabellen innehåller ett omräknat basår på grund av gjorda förvärv efter basåret. Läs mer om metoden i Rapporteringsprinciper på sidan 114.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152C625F030A0958D7338638...

# Avfall

306-3 Genererat avfall



Våra implementerade koncernpolicyer är:

- Sustainability Policy

Policyn gäller över hela företaget och på alla våra marknader och är godkänd av styrelsen.

**Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle**
Under det senaste seklet har det skett en dramatisk ökning av den globala resursutvinningen, med negativ miljöpåverkan som följd. Samhället kan minska belastningen på miljön och på naturresurserna genom att öka materialåteranvändning och återvinning.

I vår organisation genereras avfall vid nybyggnation, ombyggnation, renovering och fastighetsförvaltning. Genom att minska vårt avfall får vi positiva effekter på såväl miljön som vår ekonomi, då våra utgifter kopplade till avfallshantering kan reduceras. Vi bidrar på det sättet också positivt till människors hälsa, då avfall bidrar till försämrad luft- och vattenkvalitet.

I våra intressentdialoger har avfallshantering och återvinning lyfts fram som ett av de tre viktigaste områdena som Heimstaden bör fokusera på i hållbarhetsarbetet. När analysen av resultaten är klar kommer vi ta fram åtgärder i organisationen.

**Vidtagna åtgärder**
Genom att ställa krav på entreprenörer minskar Heimstaden mängden avfall som produceras i våra projekt och verksamheter. Dessutom producerar våra hyresgäster avfall och genom att erbjuda goda källsorteringsmöjligheter kan vi minska mängden osorterat avfall samtidigt som vi ökar återvinningen och återanvändningen. Vi informerar våra hyresgäster via skyltar vid sorteringskärlen samt via sociala medier och andra kanaler om hur de kan minska, sortera och återvinna sitt avfall. I Sverige genomförde Heimstaden ett pilotprojekt för att undersöka fastigheters återvinningsrum, tömningsfrekvens och möjligheterna till källsortering. Det gav goda resultat både vad gäller ökad sorteringsgrad och kostnadseffektivitet. Som ett resultat har vi utvidgat projektet och under 2022 har vi utvärderat samtliga av våra återvinningsstationer i Sverige och identifierat åtgärder för att möjliggöra mer sortering i våra fastigheter. I Norge sammanställer vi årligen information om avfall från verksamheten, även från mindre renoveringar och reparationer. På Island arbetar vi proaktivt med en informationskampanj med en kommun för att förbereda hyresgäster och samhället på att förbereda sig inför nya avfallsbestämmelser. Under 2022 initierade vi dessutom ett arbete med att ta fram en koncernövergripande avfallsstrategi.

Heimstaden ställer krav på att alla entreprenörer, som vi kontrakterar i Sverige för nybyggnation, ska minska emballage, prioritera återvunnen fyllnadsmassa och sortera minst 80 procent av byggavfallet till återvinning. Vi kräver också en redovisning av hur entreprenören planerar inköp och produktion för att minska uppkomst av avfall. Dessa krav ska implementeras i alla länder efter de har anpassats till landspecifika förutsätt-



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Dokument-ID:
E152262F030A9B9B3D7336B3B1A944

ningar. Vi implementerar även krav gällande byggavfall enligt taxonomiförordningen i egna utvecklingsprojekt på alla våra marknader och en avfallsrapport ska göras för alla nyckelfärdiga projekt.

**Måluppföljning och utvärdering**
Heimstadens data gällande avfall är i hög grad baserade på antaganden och schablonvärden, vilket gör det utmanande att analysera vår påverkan och prioritera åtgärder. Vår målsättning är att samla in dessa data direkt från entreprenörer och avfallshanteringsföretag i framtiden. EU:s taxonomiförordning kräver minst 70 procent avfallsåtervinning från byggarbetsplatser och vi säkerställer att detta efterlevs genom avtal med våra entreprenörer. Vår ambition är att samla in data i slutet av utvecklingsprojekt och i framtiden ha fler mätpunkter och tröskelvärden för avfallshantering i våra utvecklingsprojekt. Insamlingen av data för avfall skiljer sig från land till land där vi är verksamma. Vi arbetar aktivt med att förbättra våra återvinningsstationer och påverka Heimstadens kunder att minska och separera avfall, och att dela erfarenheter och best practice inom hela vår verksamhet.

**GRI 306-3 Genererat avfall (koncernövergripande)**

| | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|
| Avfallets totala vikt genererat av hyresgästerna i ton | 100 741 | 99 171 | 39 066 |

Vikten för avfallet från kunder (hyresgäster) beräknas utifrån antalet kunder, vilket förklarar ökningen av avfall eftersom vi årligen förvärvat nya fastigheter och adderat fler kunder. Avfall som genererats av entreprenörer i ny- och ombyggnation är inte inkluderat, eftersom vi ännu inte har tillräckliga uppgifter på koncernnivå. De senast tillgängliga uppgifterna är för 2021.






This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152625F030A0968B3D7336B3B1A444

# Anställningar

401-1 Nya medarbetare och personalomsättning



**Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle**
Heimstaden vill erbjuda en bra arbetsmiljö genom engagemang, delaktighet, tillfredsställelse och allmänt välbefinnande bland våra medarbetare. Detta bidrar till att vi är en attraktiv arbetsgivare och att vi kan rekrytera och behålla kompetent personal som levererar utifrån de löften vi ger våra kunder och andra intressenter.

Hög personalomsättning medför höga kostnader i form av nyrekrytering och förlorad kompetens och erfarenhet. Vi följer kontinuerligt upp personalomsättningen och har som mål att hålla den frivilliga personalomsättningen under 15%. Vi följer upp de avdelningar som har ovanligt hög övrig personalomsättning. Om det på någon avdelning är många uppsägningar på grund av bristande prestationer kan det tyda på att vi behöver förbättra rekryteringsprocesser eller utbildningar, eller arbeta med ledarskapet. Vi följer också upp om det är hög andel projektanställningar eller konsultkontrakt och om vi istället kan hitta andra lösningar med hel- eller deltidsanställningar för dessa avdelningar. People & Culture följer upp, analyserar och tar fram handlingsplaner för detta.

Heimstaden AB har undertecknat FN:s Global Compact och i linje med det åtagandet arbetar vi aktivt med att skapa goda arbetsvillkor. En del arbetsuppgifter i vår verksamhet kan ha en negativ miljöpåverkan, till exempel kopplat till material- och energianvändning. Det är därför viktigt att vi utbildar våra medarbetare för att säkra att de följer våra policyer och riktlinjer.

“Heimstaden AB har undertecknat FN:s Global Compact och i linje med det åtagandet arbetar vi aktivt med att skapa goda arbetsvillkor.”

2022 hade vi 110 medarbetare som inte är anställda av oss, till exempel projektanställda och konsulter, främst inom våra tjänstemannaavdelningar som Ekonomi, IT, Corporate Communications och People & Culture. Det kan också finnas tillfällig personal inom fastighetsförvaltning, administration, back office, kundvård, facility management och uthyrning. Dessa tjänster kontrakteras normalt för en avgränsad period med må-



This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152C625-D304-A09C-83D7-336838A444

nads- eller timersättning, och inom driften tenderar tillfälliga anställningar öka under sommarperioden. Behovet av tillfälliga anställningar och konsulter för stabsfunktioner är mera ad hoc.

Personalomsättningen är en bra indikator på hur väl vi lyckats med ambitionen att vara en god arbetsgivare och därför är det viktigt att koncernledningen kontinuerligt följer upp detta. Det är också ett av de områden som investerare och styrelse fokuserar på.

All information om medarbetare avser medarbetare inom både Heimstaden AB och Heimstaden Bostad AB.

**Vidtagna åtgärder**
People & Culture-funktionen ansvarar för att utveckla policyer som omfattar relationen med medarbetare samt till arbetsmarknaden och de människor som är intresserade av att arbeta hos oss. Våra policyer gällande medarbetare och arbetsvillkor revideras årligen för att säkerställa att vi lever upp till aktuella lagkrav. Chefer och medarbetare är gemensamt ansvariga för att följa dessa policyer.

I avsnittet Friendly Workplace sidan 13 beskriver vi de viktigaste målsättningarna för och vår definition av Friendly Workplace. Vi har nyckeltal för varje område och övervakar dessa kvartalsvis. Det ger oss en bra indikator på hur väl vi lever upp till vår ambition att vara en god arbetsgivare. Vi är medvetna om att vår personalomsättning delvis beror på hög arbetsbelastning orsakad av vår tillväxt, och därav höga förändringstakt och krav på att kontinuerligt anpassa våra processer och struktur efter vår växande verksamhet. När bolaget växer genom förvärv finns dessutom alltid en viss naturlig personalomsättning eftersom kulturen i ett förvärvat bolag inte alltid överensstämmer med Heimstadens. Kultur och värderingsarbete prioriteras därav högt och är en naturlig del i alla våra dialoger.

Möjligheten att växa, utvecklas och få nya roller på arbetsplatsen är viktig för dagens talangmarknad. Om vi som arbetsgivare inte motsvarar medarbetarnas förväntningar på detta område ökar risken för hög personalomsättning. Under 2021 lanserade vi en utbildningsplattform i Workday och har sedan dess stadigt ökat utbudet av utbildningar och möjligheten för våra medarbetare att ansöka och delta i dessa. Vidare arbetar vi sedan 2021 med att implementera Mercer-ramverket, som kommer tydliggöra möjligheter till nya karriärvägar. Lansering och kommunikation för ramverket har påbörjats under 2022 och kommer slutföras under Q1 2023.

Under 2022 har våra ca 2000 anställda tillsammans genomfört strax under 10 000 digitala och fysiska kurser. Vi använder för närvarande 250 licenser till LinkedIn Learning, vilket ger tillgång till 8 000 kurser i olika ämnen. Vi har också framgångsrikt fortsatt vårt ledarskapsprogram (Leading@Heimstaden), genom att kombinera lärande online och offline, samt vårt Leadership on the Go-koncept med fokus på ämnen som hälsa och säkerhet, ledarskap på distans, mångfald och rekrytering. Vi har också utvecklat ett program för nya chefer, New@Leading.

**Lön/Ersättning**
Syftet med Heimstadens ersättningspolicy är att ge riktlinjer för hur man arbetar med ersättningar, förmåner och bonusar. Det säkerställer att ersättningen är rättvis, principerna transparenta och att det inte uppstår oförklarliga skillnader inom eller mellan avdelningar. Anställda ska kunna förstå grunden för hur lönen sätts och därmed kunna påverka sin lönenivå genom att förbättra arbetsprestationen, höja kompetensen och ta ett större ansvar på arbetsplatsen.

**Principer**
- Ersättningen används för att belöna prestation och för att stärka vår kultur och våra värderingar.
- Fyra faktorer avgör hur vi ska ersättas: marknadslön, erfarenhet och kompetens, prestation och resultat samt att vi följer våra värderingar.
- Våra riktlinjer säkerställer att vi attraherar engagerade människor och att vi behåller och belönar motiverade medarbetare som bidrar till att Heimstaden uppnår sin affärsstrategi och sina mål. Ersättningen är en del av vårt totala anställningspaket, som även inkluderar möjligheter till personlig utveckling och flexibilitet och som bidrar till våra medarbetares välbefinnande.
- Ersättningspaketet består av en eller flera komponenter beroende på den anställdas roll (grundlön, kort- och långsiktiga incitament, pension, försäkringar och andra förmåner).
- Vi strävar inte efter att vara marknadsledande inom kompensation utan erbjuder konkurrenskraftiga villkor på våra lokala marknader.
- För vissa positioner finns möjlighet till kort-, eller långsiktiga bonusprogram.
- Vi har en årlig lönerevision där vi ser över skillnader baserade på kön eller andra faktorer. Medarbetare har rätt till ersättning enligt lokal lagstiftning under föräldraledighet. Årlig benchmarking sker inte ännu på alla marknader, men planeras genomföras under 2023.
- Byte av roll leder inte automatiskt till en justering av lönen. En löneökning (eller vid degradering, lönesänkning) mellan den årliga lönerevisionen kan enbart göras vid befordran eller annan större permanent förändring av arbetsuppgifter och ansvar. Detta görs alltid i samråd med ansvarig chef och People & Culture för slutgiltigt godkännande av ledningen. När en medarbetare kommer tillbaka från ledighet eller studier under längre tid än ett år ska det göras en översyn av lönen, då även eventuella förändringar som kan ha inträffat under ledighetsperioden ska vägas in.
- Alla anställda är berättigade till grundlön. Utöver det finns långsiktiga incitament i form av diskretionära bonusar för koncernledningen, landschefer och andra positioner som identifierats som kritiska för företaget. Vissa ledande befattningar är berättigade till aktieprogram: Chief Executive Officer, Chief Investment Officer, Chief Operations Officer, Chief Finance Officer, Chief Asset Management Officer samt utvalda positioner inom affärsutveckling. Vi har även kortsiktiga incitament i form av årliga diskretionära bonusar eller provisioner. Den förstnämnda används främst för roller i landsledning eller för affärskritiska positioner. Provision används främst i vår uthyrningsavdelning. I vissa fall kan även en årlig diskretionär bonus beviljas alla medarbetare.

**Roller och ansvar i den årliga lönerevisionen**

CEO/COO
- Konkluderar och ser årligen över Heimstadens riktlinjer för ersättning för att anpassa den till affärsmål och strategi.
- Fattar beslut om lönesättning.

**Landschef**
- Konkluderar och ser årligen över Heimstadens riktlinjer för ersättning för att anpassa den till affärsmål och strategi.
- Godkänner den årliga lokala lönerevisionen.

**People & Culture**
- Utför extern konkurrensanalys.
- Utför analys av jämlik lön.
- Leder och samordnar löneprocessen.
- Initierar lönerevisionen i Workday.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152262F030A09683D7336B3E4444

- Stödjer och informerar cheferna i samband med löneprocessen.
- Distribuerar löneunderlag, översikt och kartläggning.
- Initierar åtgärder för att utveckla och förbättra verksamhetens lönesättning.
- Informerar och uppdaterar leverantörer av löner och pensioner om ersättningar.

**Chef**
- Säkerställer att lönerna sätts i enlighet med lönepolicyn, den lokala strukturen och att de överensstämmer med befintliga avtal och den lokala affärsplanen (inom godkänd budget).
- Säkerställer att anställda är medvetna om innehållet i lönepolicyn.
- Godkänner lön enligt farfarsprincipen.
- Sätter mål och följer upp genom utvecklingssamtal (Reflect & Act) med medarbetarna.
- Motiverar och informerar medarbetarna genom enskilt lönesamtal/brev.

**Anställd**
- Utvecklar sin prestation och bidrar därmed till sin egen löneutveckling och till att företaget når sina övergripande affärsmål.

**Måluppföljning och utvärdering**
Vår medarbetarundersökning skickas ut varje månad i alla länder. Där vi ser problemområden kan vi ingripa och inleda en anonym dialog med medarbetaren, eller så kontaktar vi chefen för uppföljning. Vi mäter koncernens "temperatur" i termer av ledarskap och arbetsglädje, samt total temperatur i form av ledning, arbetsglädje, meningsfullhet, autonomi, arbetssituation, delaktighet, personlig utveckling, laganda, engagemang, lika rättigheter/bemötande och trygghet. Se tabellavsnittet för ytterligare data om anställda, inklusive personalomsättning.

Våra implementerade koncernpolicyer är:

- Code of Conduct
- People and Culture Policy

Policyerna gäller över hela företaget och på alla våramarknader. Code of Conduct är godkänd av styrelsen, och People & Culture Policy är godkänd av koncernledningen och/eller CEO och COO. Specifika ytterligare policydokument finns angående vår uppfyllelse av lag och efterlevnad krav där det behövs på givna marknader.

**Winningtemp-undersökning (företagsövergripande)**

| | Mål (senast 2023) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|---|
| Temperatur (ledarskap, arbetsglädje och total temperatur) | 8,5 (skala 1 till 10) | 7,9 | 7,9 | 7,8 | 7,0 |
| Medarbetarnöjdhet (eNPS) | 35 (skala -100 till +100) | 16 | 28 | 34 | 40 |

All information om medarbetare avser medarbetare i både Heimstaden AB och Heimstaden Bostad AB. Vi har tidvis upplevt en låg svarsfrekvens i våra Winningtemp-enkäter. 2022 har den genomsnittliga svarsfrekvensen varit 71% (68% 2021 och 65% 2020). Vi arbetar hårt för att förbättra detta, till exempel genom att uppmuntra till mer återkoppling i våra arbetslag och genom att aktivt svara på kommentarer från anställda som använder verktyget.

En viktig lärdom är att det är svårt att hålla medarbetare tillräckligt motiverade för att svara på frågor som ställs upprepade gånger. Vi hanterar detta genom att betona att deras svar spelar roll, att vi behöver företagets temperatur och att deras svar är viktiga för landsledning, koncernledning och styrelse. Utmaningen med att introducera Winningtemp på nya marknader är att få medarbetarna att förstå att det är fullständigt anonymt och att upprätta rutiner för månatlig återkoppling. När förtroendet väl är etablerat är det inte ovanligt att resultatet sjunker under det första året när medarbetare som inte tidigare haft möjlighet att uttrycka åsikter börjar använda verktyget för sin kommunikation.

2022 var ett år då vi och vår bransch påverkades av makroekonomiska faktorer som gjorde att vi behövde lansera kostnadsbesparingsprogram. Vi har lanserat ett program för att effektivisera vår verksamhet med flera omorganisationer av roller och avdelningar. Vi har även arbetat med integration av Akelius-förvärvet. Att dessa förändringar inträffar samtidigt har varit utmar ande både för organisationen och våra medarbetare.

**Ersättning**

| | 2022 |
|---|---|
| Förhållandet mellan den årliga totala ersättningen för organisationens högst betalda individ och medianvärdet för årlig total ersättning för alla anställda (exklusive den högst betalda individen) | 12,97 |

I kvoten har vi inkluderat medarbetare som har varit anställda 2022-12-31. Alla anställda som sagts upp under året ingår inte. Medarbetartyper som ingår är tillsvidareanställning, visstidsanställning och minijobb. Minijobb är en form av visstidsanställning som används i Tyskland. Lön som ingår är de komponenter som ingår i grundlönen. Löner beräknas på heltidslön. Det innebär att anställda som arbetar deltid har fått sin lön höjd till heltidslön.

Document ID:
E1220625F0304AD9683D7338838A444
This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.

# Hälsa och säkerhet i arbetet




403-1 Ledningssystem för arbetsrelaterad hälsa och säkerhet
403-2 Riskidentifiering, riskvärdering och incidentutredning
403-3 Företagshälsovård
403-4 Medarbetares deltagande, konsultation och kommunikation kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet
403-5 Medarbetares utbildning kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet
403-6 Främjande av medarbetares hälsa
403-7 Förebyggande och begränsande av arbetsrelaterade hälso- och säkerhetsproblem
403-9 Arbetsrelaterade skador

**Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle**
Våra medarbetares välbefinnande, hälsa och säkerhet är av yttersta betydelse för oss, våra entreprenörer samt för våra övriga intressenter, såsom investerare och banker. Om våra medarbetare inte trivs på arbetsplatsen kan det medföra sänkt produktivitet och ökade kostnader för sjukfrånvaro. För våra medarbetare i förvaltningen finns risk för fysisk belastning och risker relaterade till psykosociala faktorer, däribland hot och trakasserier. De huvudsakliga riskerna hänförliga till våra kontor är stress, arbetsbelastning och ergonomi.

I avsnittet om Mänskliga rättigheter på sidan 154 kan du läsa mer om hur vi hanterar påverkan på medarbetare och deras mänskliga rättigheter. År 2023 kommer vi att börja undersöka hur vi kan förbättra uppföljningen av välbefinnande och hälsa och säkerheten för anställda hos leverantörer.

All information om medarbetare avser medarbetare i Heimstaden AB och Heimstaden Bostad AB.

**Vidtagna åtgärder**
Heimstadens arbetsmiljöarbete utgår från vår strategiska pelare Friendly Workplace. Vi arbetar systematiskt med att eliminera antalet olyckor för att nå vår nollvision, genom att regelbundet genomföra riskbedömning och genom månatlig rapportering av olyckor/tillbud. Varje chef ansvarar för sin avdelnings hälsa och säkerhet.

Många av våra policyer på koncernnivå rör hälsa och säkerhet, inklusive:

- People and Culture Policy
- Whistleblower Policy och Whistleblower Manual
- Business Partner Principles (baserad på FN:s Global Compacts tio principer)

Policyerna gäller för hela företaget och på alla våra marknader. De godkänns av koncernledningen och/eller CEO och COO. Det finns ytterligare specifika policydokument avseende vårt uppfyllande av juridiska krav och efterlevnadskrav där det behövs på givna marknader.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152765F030A8B983D7336B3B1A444

För att följa EU:s visselblåsardirektiv hanteras rapporteringen av visselblåsning av en oberoende tredje part via en ny digital plattform, vilket säkerställer att det inte finns någon risk för spårbarhet eller repressalier. Vem som helst kan anonymt rapportera diskriminering, trakasserier, korruption eller andra oegentligheter som bryter mot våra värderingar eller policyer.

### 403-1 Ledningssystem för hälsa och säkerhet på arbetsplatsen

Heimstadens tillbuds- och olycksrapportering görs på en gemensam plattform där vi månadsvis följer upp alla rapporterade tillbud, vidtagna åtgärder och ansvar för dessa åtgärder. Rapporten skickas kvartalsvis till styrelsen. Vi följer lagkrav, till exempel chefsutbildning i arbetsmiljöansvar, riskbedömningar och rapportering av tillbud och olyckor internt och externt. Anställda, tillfälligt anställda, praktikanter och studenter omfattas av vårt hälso- och säkerhetsarbete. Alla medarbetare kan rapportera incidenter, men för att värna integriteten är det bara avdelningen People & Culture som har tillgång till rapporterade olyckor och tillbud. Vi påminner regelbundet chefer om vikten av att rapportera incidenter.

### 403-2 Riskidentifiering, riskvärdering och incidentutredning

Vi håller arbetsmiljömöten flera gånger per år med representanter för medarbetare och arbetsgivare. Alla som utses till våra arbetsmiljökommittéer eller som skyddsombud genomgår en särskild utbildning. Efterfrågan och kraven ser inte likadana ut i alla länder och respektive land tar ansvar för att säkerställa att Heimstaden arbetar i linje med nationell arbetssäkerhet och riskförebyggande.

Varje landsorganisation är skyldig att rapportera arbetsplatsolyckor och incidenter till lokala myndigheter, utöver intern koncernrapportering, genom att använda lokala verktyg och processer. De följs upp månatligen och rapporteras kvartalsvis till styrelsen. Identifierade åtgärder sammanställs i handlingsplaner och delegeras till utsedda personer. Framstegen kontrolleras i uppföljande möte.

Förutom incident- och olycksrapporteringsplattformen använder vi även vårt verktyg för medarbetarengagemang för att övervaka den psykosociala arbetsmiljön i samtliga länder. Chefer ska minst kvartalsvis gå igenom sitt teams resultat och diskutera styrkor och förbättringsområden. Svaren är anonyma.

### 403-3 Företagshälsovård

Det finns ingen hälso- och säkerhetskommitté på koncernnivå inom Heimsfaden.

### 403-4 Medarbetares deltagande, konsultation och kommunikation kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet

Heimstadens kommunikation med medarbetare gällande hälsa och säkerhet hanteras lokalt genom intranätet, Workday och via cheferna. Medarbetarnas möjligheter att delta varierar lokalt och hanteras oftast genom ombud, Winningtemp eller deras chef.

### 403-5 Medarbetares utbildning kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet

Utbildningen omfattar frågeställningar kring hur man exempelvis arbetar på tak, med elektricitet, hanterar kemikalier, utför tunga lyft samt allmän trygghet och säkerhet. Närmaste chef har ansvar för att bedöma behoven av utbildning bland medarbetare. Utbildningen är obligatorisk för dem som bedöms behöva den i syfte att säkerställa en säker arbetsplats. Hur ofta utbildningen genomförs beror till exempel på kraven på en viss certifiering. Den kan hållas på plats eller webbaserat av interna utbildare. Utbildningen är kostnadsfri för medarbetarna och äger rum på arbetstid. Genomförda utbildningstillfällen loggas och dokumenteras i Workday, vilket möjliggör automatiska aviseringar t.ex. när ett certifikat går ut och utbildningen behöver göras om. Funktionaliteten är ännu inte implementerad på alla marknader. Utbildningseffekten utvärderas inte på koncernnivå.

### 403-6 Främjande av arbetstagarnas hälsa

De medicinska och hälsofrämjande tjänster som erbjuds varierar lokalt, men företagshälsovård och friskvård är de vanligaste tjänsterna medarbetare har tillgång till. I vissa länder finns även frivilliga friskvårdstjänster som hanterar icke-arbetsrelaterade hälsorisker som till exempel stöd för att sluta röka. 2021 antog Heimstaden en hybridarbetsmodell eftersom många medarbetare upplevde att arbete hemifrån förbättrar balansen mellan arbete och privatliv samt effektiviteten.
Modellen möjliggör distansarbete upp till 40 procent av arbetstiden i roller där det är möjligt och godkänt av närmsta chef.

### GRI 403-9 Arbetsrelaterade skador (i hela bolaget)

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|
| Dödsolyckor | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Arbetsrelaterade skador som leder till frånvaro (olyckor) | 18 | 14 | 31 | 32 |
| Arbetsrelaterade skador | 67 | 23 | | |
| Incidenter | 69 | 23 | 14 | 20 |
| Sjukfrånvaro | 5,7% | 6,4% | 5,3% | 3,5% |
| Antal arbetade timmar | 3 906 757 | 2 764 865 | - | - |

Från och med 2021 redovisar vi arbetsrelaterade skador enligt GRI, uppdelade på arbetsrelaterade skador och arbetsrelaterade skador som leder till frånvaro. Tidigare år har vi inte skiljt på de skador som lett till frånvaro från de som inte gör det. Vi definierar incidenter som situationer som kan innebära eller leda till avbrott, förlust, nödläge eller kris. När vi växer och expanderar till nya marknader kommer det att ta tid innan alla processer implementeras och anpassas av organisationen, därför kan vi förvänta oss att siffrorna inte helt kommer att följa vår tillväxt. Antalet incidenter ökade också på grund av kravet att anmäla Covid-19-smitta (29 av 69) som en incident i Sverige under en viss tidsperiod 2021. Detta är den vanligaste typen av incidenter av alla. Minskningen av sjukfrånvaron jämfört med 2021 beror sannolikt på de vikande Covid-fallen och att människor i högre grad vaccineras.

De höga arbetsrelaterade skador som leder till frånvaro (olyckor) beror på att vi växer och att vi också jobbar mycket för att säkerställa att vi fångar upp skador och att dessa rapporteras. Detsamma gäller olyckor och incidenter.

All information om medarbetare avser medarbetare i Heimstaden AB och Heimstaden Bostad AB.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152262F0304A09C83D7236638A444

# Mänskliga rättigheter

406-1 Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder
414-1 Nya leverantörer som granskades avseende social påverkan



**Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle**
Heimstaden stödjer FN:s konventioner om de mänskliga rättigheterna, där bland annat rätten till bostad ingår. Vår största risk gällande brott mot mänskliga rättigheter finns sannolikt i Heimstadens leverantörskedja. Därför lägger vi stor vikt vid att hantera och kontrollera denna del av värdekedjan. Rätten till likabehandling är ett viktigt fokusområde när det kommer till våra medarbetare och kunder. För oss är likabehandling, mångfald, jämlikhet och inkludering styrkor som skapar förutsättningar för vår utveckling och förmåga att möta kundernas behov och önskemål.

Heimstaden AB har anslutit sig till FN:s Global Compact och förbinder sig därmed att följa principerna om mänskliga rättigheter.

**Vidtagna åtgärder**
Heimstaden har som mål att samtliga medarbetare ska underteckna vår Code of Conduct och genomgå utbildning var 18:e månad. Vi har också mål om att 100% av våra affärspartners med avtal ska signera våra Business Partner Principles till 2023. People & Culture ansvarar, tillsammans med respektive chef, för att medarbetarna har kännedom om och efterlever Code of Conduct och policyer.

“Heimstaden har som mål att samtliga medarbetare ska underteckna vår Code of Conduct och genomgå utbildning var 18:e månad. Vi har också mål om att 100% av våra affärspartners med avtal ska signera våra Business Partner Principles till 2023.”

**Mänskliga rättigheter och icke-diskriminering**
Heimstaden har nolltolerans för diskriminering. Vi verkar på flera marknader med olika praxis kring kollektivavtal. Vi har kollektivavtal i våra förvaltningsorganisationer i Nederländerna, Sverige, Island och delvis Tjeckien, Danmark och Norge som täcker 63,3 procent av våra medarbetare. Vårt arbete med icke-diskriminering utgår från de sju diskrimineringsgrunderna: kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning och ålder.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Dokument-ID:
E152765F030A8B983D7336B3B1A444

**Klagomålsinstans**
Rapportering av visselblåsarärenden hanteras av en neutral tredje part via en ny digital plattform för att säkerställa att det inte finns någon risk för spårbarhet eller repressalier. Alla intressenter, såväl interna som externa, kan anonymt rapportera diskriminering, trakasserier, korruption eller andra oegentligheter som bryter mot våra värderingar eller policyer. Vi har tillsatt visselblåsarkommittéer för att hantera inkommande visselblåsarärenden.

**Mänskliga rättigheter i leverantörskedjan**
Vi strävar efter att ha en transparent leverantörskedja. Att integrera krav gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, hälsa och säkerhet, miljö och anti-korruption i leverantörskedjan, är en viktig del av hållbarhetsarbetet. Leverantörer som omfattas av detta avsnitt avser de som tillhandahåller varor och tjänster.

För mottagare av donationer och sponsring, se avsnittet Lokalsamhället på sidan 158.

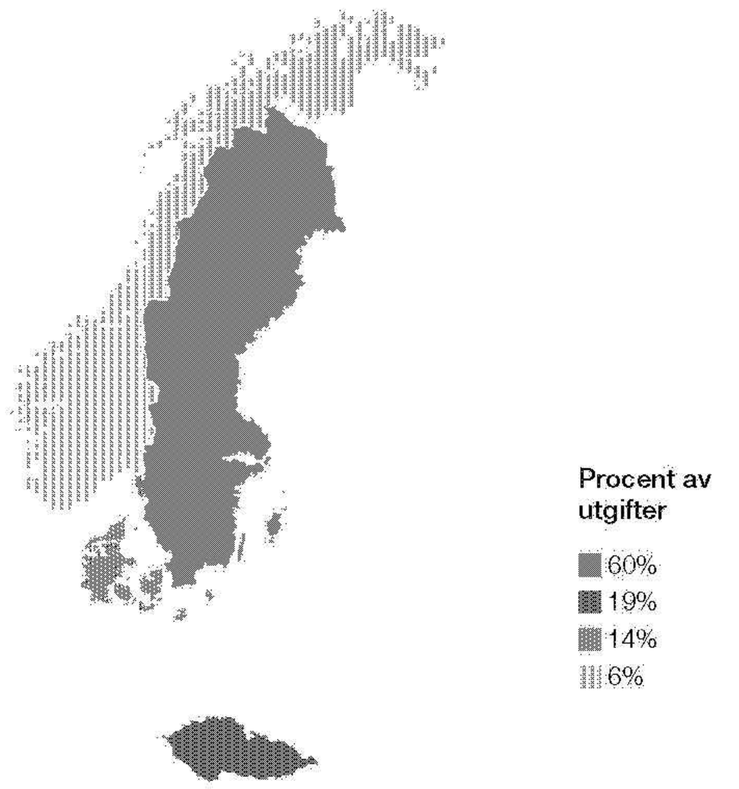
Heimstaden är en bostadsfastighetsaktör som hyr ut lägenheter i Sverige, Norge, Danmark, Nederländerna, Tyskland, Tjeckien, Finland, Island, Polen och Storbritannien. I Sverige, Danmark, Tjeckien, Polen och Storbritannien har vi pågående nyproduktion av fastigheter. Därför är de största leverantörerna byggföretag och energileverantörer, varav de flesta finns inom EU. Vi använder oss oftast av totalentreprenad där byggföretaget tar fullt ansvar för de material man tillhandahåller oss, och för underleverantörerna. I takt med att vi växer på olika marknader kommer vår leverantörskedja naturligtvis också att växa. Det har inte skett några betydande förändringar av leverantörskedjans struktur i förhållandet till leverantörer sedan föregående redovisningsår, inklusive urval och uppsägning av leverantörer.

Våra koncernpolicyer relaterade till mänskliga rättigheter är:

- Code of Conduct
- Business Partner Principles
- People and Culture Policy
- Whistleblower Policy och Whistleblower Manual
- Sustainability Policy

Policyerna gäller över hela företaget och på alla våra marknader. Code of Conduct och Sustainability Policy godkänns avstyrelsen, och Business Partner Principles, People & Culture Policy, Whistleblower Policy och Whistleblower Manual är godkänd av koncernledningen och/eller CEO och COO.

**Hemvist för största leverantörer baserat på utgifter[1]**




[1] *Baserad på data från Sverige, Danmark, Norge, Nederländerna och Tjeckien.*

Av våra tio största leverantörer sett till utgifter finns sju i Sverige och dessa står för 60 procent av utgifterna för våra tio största leverantörer 2021. Våra tio största leverantörer utgör 24 procent av de totala utgifterna 2021. Detta baseras på uppgifter från Sverige, Danmark, Norge, Nederländerna och Tjeckien för år 2021.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152765F030A8B9B3D7336B3B1A444

**Heimstadens köp per land 2021**

| Verksamhetsland | Gjorda inköp i SEK miljoner | Procent av utgifterna |
|---|---|---|
| Sverige | 3 054 | 42% |
| Danmark | 1 408 | 20% |
| Nederländerna | 1 155 | 16% |
| Tjeckien | 930 | 13% |
| Norge | 658 | 9% |
| **Totalt** | 7 206 | |

Inköp gjorda av Heimstaden i Sverige, Danmark, Nederländerna, Tjeckien och Norge. Detta är baserat på inköpsdata för räkenskapsåret 2021.

Vår inköpsavdelning hanterar mänskliga rättigheter i leverantörskedjan genom att utveckla processer och rutiner för att ställa krav och för att övervaka efterlevnad. Nedan beskrivs vårt arbetssätt vid due diligence-bedömningar.

### Styrning

Vi uppdaterade våra policyer 2022 och antog nya Business Partner Principles som vi kommer kräva våra affärspartners med avtal att underteckna. Vi tog också fram riktlinjer för upphandling och inköp där vi listar krav vi ställer på våra leverantörer och rutiner som våra anställda ska följa vid inköp. Även för sponsring och donationer har vi antagit nya kriterier och riktlinjer.

### Due diligence-bedömningar avseende mänskliga rättigheter

Hittills har vi samlat de flesta av våra kontrakterade leverantörer i Sverige, Norge och Danmark i vårt leverantörsbedömningssystem. De riskvärderas utifrån mänskliga rättigheter, arbetsrätt, affärsetik och antikorruption, politisk stabilitet och rättsstatsprincipen, miljöprestanda, ekonomisk stabilitet, valuta och handelsförmåga. Självbedömningen innefattar frågor kring:

- Godkännande av våra Business Partner Principles
- Kollektivavtal
- Miljö
- Mänskliga rättigheter
- Företagsledning
- Arbetsvillkor
- Antikorruption

I Sverige, Danmark och Norge genomför vi också en årlig riskbedömning av nya leverantörer för centralt förhandlade avtal som rör miljö, antikorruption, arbetsförhållanden, hälsa och säkerhet samt mänskliga rättigheter. Om vi inte får tillfredsställande svar från våra leverantörer eller om svaren väcker oro, kontaktar vi leverantören och ber om mer information.

### Åtgärder för att förebygga, mildra och åtgärda negativa effekter

Våra åtgärder 2022 kan sammanfattas enligt följande:

- Vi granskade 100 procent av våra affärspartners med avtal för att upptäcka, förebygga och hantera risker kopplade till sanktioner.
- Vi genomförde också omedelbart efter invasionen av Ukraina en grundlig genomlysning av våra leverantörer för att stödja de sanktioner som utfärdades mot Ryssland och Belarus.
- Årligen granskar vi 100% av våra nya leverantörer med ramavtal i Sverige, Danmark och Norge kopplade till områdena mänskliga rättigheter, antikorruption, arbetsvillkor, hälsa och säkerhet samt miljöaspekter.
- Tillsättning av en ny Sustainability Purchaser med särskilt fokus på hållbarhet i leverantörskedjan.
- Ett avtalshanteringssystem implementerades i Sverige för att spåra alla våra avtal, vilket ger mer transparens och kontroll över våra leverantörskedjor.
- Vi publicerade ett uttalande om modernt slaveri på vår webbplats, där vi beskriver hur vi arbetar för att säkerställa att det inte förekommer något tvångsarbete i vår leverantörskedja.
- Vi identifierade solpaneler som en riskkategori för brott mot mänskliga rättigheter, efter rapporter om tvångsarbete i de globala leverantörskedjorna kopplat till solenergi. Vi har fört dialoger med energibolag och andra fastighetsbolag för att bidra till en förändring i branschen. Vi granskar samtliga nya solcellsleverantörer och samarbetar med nuvarande solcellsleverantörer och underleverantörer för att säkerställa att vi använder bästa tillgängliga arbetssätt.

### Nästa steg

För att säkerställa ansvarsfulla inköp utvärderar vi kontinuerligt våra upphandlingsprocesser. Vi har därför identifierat konkreta åtgärder att vidta under det kommande året:

- Implementera systemet för kontraktshantering i alla länder där vi är verksamma.
- Göra en ny riskbedömning av hela vår leverantörskedja.
- Anta ett nytt system för leverantörsbedömningar och implementera det på alla våra marknader.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625F030A099B3D7336B3E4444

## Måluppföljning och utvärdering

### GRI 406-1 Fall av diskriminering (i hela koncernen)

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|
| Antal rapporterade fall | 0 | 0 | 1 | 1 |
| Antal bekräftade fall | 0 | 0 | 0 | 0 |

Heimstaden följer antidiskrimineringslagstiftningen och har nolltolerans mot diskriminering. Under året har ingen diskrimineringsincident rapporterats via vår visselblåsarfunktion. Rapporterade fall under tidigare år var inte av sådan art att de motiverade en djupare utredning utan avskrevs efter initial utredning. Vi startade en uppföljning i hela bolaget 2019 och därför är 2019 vårt basår.

### Business Partner Principles

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|
| Antal leverantörer som har undertecknat våra Business Partner Principles | 418 | 400 | 168 | 106 |
| Inköpsvolym för leverantörer[1] som har undertecknat våra Business Partner Principles, andel av total volym | 50% | 50% | - | - |

Hittills har 418 av våra leverantörer undertecknat våra Business Partner Principles, som står för cirka 50% av inköpsvolymen i dessa länder. Under 2023 kommer vi fokusera på att få fler leverantörer att undertecknat våra Business Partner Principles och att införa kvartalsvisa uppföljningar.

1 Inkluderar endast leverantörerskostnader i Sverige, Norge och Danmark.

### GRI 414-1 Nya leverantörer granskades (Sverige, Norge, Danmark)

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|
| Antal nya leverantörer | 35 | 14 | 35 | 17 |
| Varav granskade | 100% | 100% | 100% | 100% |

Vi startade granskning 2019 vilket gör 2019 till vårt basår. Under 2022 granskade vi 100% av våra 35 nya leverantörer med ramavtal i Sverige, Danmark och Norge kopplade till områdena mänskliga rättigheter, antikorruption, arbetsvillkor, hälsa och säkerhet samt miljöaspekter. Vår granskning visade att de flesta av våra nya leverantörer har lämnat tillräcklig information om hur de hanterar dessa frågor.





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152C625F030A0968B3D7386383...444

# Lokalsamhället

413-1 Aktivitet för lokal samhällsutveckling




**Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle**
Visionen för Heimstaden är att förgylla och förenkla livet genom omtänksamma boenden. Med över 150 000 bostäder spridda över tio europeiska länder påverkar vi ekonomi, miljö och människor på de marknader där vi är verksamma.

Vi vill vara en del av lösningen på samhällsutmaningar som bostadsbrist, social ojämlikhet och klimatförändringar. Vi tar vår påverkan på allvar och fokuserar våra ansträngningar på de områden där vi har störst påverkan.

**Vidtagna åtgärder**
Vår tillväxt de senaste åren har gjort att vi behövt se över vår strategi för social hållbarhet. Vi håller på att utvecklar en ny social färdplan för att bättre kunna möta förutsättningar på våra olika marknader. Nedan följer ett urval av pågående aktiviteter för att stödja lokalsamhällen på våra marknader.

A Home for a Home, vårt unika partnerskap med SOS Barnbyar, syftar till att ge barn den bästa möjligheten till en trygg uppväxt och framgångsrikt liv. Programmet bygger på fyra områden, vart och ett överensstämmande med våra värderingar:
- Tillgång till ett tryggt hem under uppväxten
- Tillgång till ett tryggt hem när en lämnar omvårdnad
- Tillgång till aktiviteter för social integration
- Bygga kompetens för att bli självförsörjande

Vår Head of Social Sustainability, tillika Programme Manager för A Home for a Home, ansvarar för att samordna fokusområdena och följa upp resultaten. Se tabellen över Aktivitet för lokal samhällsutveckling på sidan 160 samt avsnittet A Home for a Home på sidan 19 för mer information om partnerskapet.

Vi menar att inkluderande samhällen är bättre samhällen. Heimstadens mål är att minst 3% av våra lägenheter ska utgöras av bosociala kontrakt, det vill säga hyresavtal med kommuner eller icke-statliga organisationer som i sin tur erbjuder lägenheterna till socioekonomiskt utsatta individer.

Det är också viktigt för oss att skapa möjligheter för ungdomar att få arbetslivserfarenhet och tillgång till praktikplatser. Vårt mål är att erbjuda minst 100 jobb varje år, till praktikanter, studenter och sommarjobb till ungdomar.

I vissa regioner har vi anställt samordnare med mandat att hantera sociala frågor i våra bostadsområden. De deltar i möten och sköter dialoger med lokala myndigheter, räddningstjänst och andra fastighetsägare för att skapa trygga och säkra boendemiljöer.

Som framgår av tabell 413-1 Aktivitet för lokal samhällsutveckling på sidan 160, har vi många aktiviteter i våra landsorganisationer för att öka trivseln och stödja utsatta grupper i samhället,



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Dokument-ID:
E152C625F030AD9C83D7336638A444

till exempel läxhjälp, bostäder för hemlösa, akutboende, bostäder för ukrainska flyktingar, aktiviteter genom idrottsklubbar, kulturorganisationer, engagemang i lokalsamhällen och aktiviteter för att främja en hållbar livsstil för våra hyresgäster.

### Måluppföljning och utvärdering

Chief Brand and Marketing Communications Officer ansvarar för att genomföra kundundersökningar i alla länder där vi är verksamma. Utifrån resultaten sätter vi interna riktmärken, skapar handlingsplaner och sätter korta- och långsiktiga mål för förbättrad kundnöjdhet. Undersökningarna omfattar fyra kontaktytor med kund: avtalsfas, inflyttningsfas, boendefas och utflyttningsfas.

Våra hyresgästers åsikter och behov samlas också in genom vår nyligen lanserade hållbarhetsundersökning, som förklaras ytterligare i avsnittet Intressentengagemang på sidan 125.

### Resultat från kundundersökningar

I tabellen till höger presenteras resultaten för respektive lands Serviceindex och Tar kunden på allvar-index, med 2020 som basår.

Sedan undersökningarna infördes har kundernas feedback ständigt förbättrats. När vi går in på nya marknader ser vi en betydande förbättring från andra året som vi gör mätningarna. Mer information finns i avsnittet Vikten av kundrelation på sidan 11.

**Serviceindex (skala 0–100)**

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| Sverige | 78,3 | 78,4 | 78,4 |
| Danmark | 68,2 | 74,6 | 74,4 |
| Norge | 75,7 | 74,7 | 74,5 |
| Nederländerna | 63,1 | 58,5 | 55,8 |
| Tjeckien | 70,8 | 68,8 | 67,2 |
| Tyskland | 63,1 | 63,4 | - |
| Island | 76,6 | | |
| Finland | 71,3 | | |

**Tar kunden på allvar (skala 0–100)**

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| Sverige | 84,4 | 84,0 | 84,8 |
| Danmark | 63,9 | 75,6 | 76,5 |
| Norge | 83,6 | 83,0 | 84,4 |
| Nederländerna | 58 | 59,0 | 52,8 |
| Tjeckien | 79,6 | 77,1 | 74,9 |
| Tyskland | 61,6 | 74,9 | - |
| Island | 90,8 | | |
| Finland | 68,7 | | |

**Lokala samhällsmål och uppföljning (koncernomfattande)[1]**

| | Mål | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|---|
| Andel bosociala kontrakt | Minst 3% av lägenheterna år 2023 | 1,5% | 1,6% | 1,9% |
| Totalt antal bosociala kontrakt[2] | | 2 390 | 2343 | 1 943 |
| Affordable housing-kontrakt[3] | | 2 131 | - | - |
| Lägenheter för ukrainska flyktingar[4] | | 950 | - | - |
| Andel reglerade intäkter för bostäder | | 58% | 61% | 53% |
| Antal jobb för unga vuxna (studerande, sommarjobbare eller praktikanter) | 100 jobb för unga vuxna varje år | 118 | 110 | 77 |

All information om anställda avser anställda i Heimstaden AB och Heimstaden Bostad AB. Vi har idag bosociala kontrakt i Sverige, Tjeckien, Nederländerna, Tyskland, Norge, Danmark och Island. Under 2021 ändrade vi vår metod för att beräkna indikatorn. Nämnaren för KPI består av det totala antalet bostäder, inklusive lediga platser. Täljaren består av de totala aktiva och undertecknade sociala hyreskontrakten vid utgången av året. Under 2021 minskade andelen bosociala kontrakt jämfört med 2020, trots att det totala antalet bosociala kontrakt ökade. Den procentuella minskningen beror på förvärv under året där vi ännu inte implementerat vår sociala färdplan. Under 2022 minskade andelen bosociala kontrakt jämfört med 2021.

### Våra koncernpolicyer relaterade till lokalsamhället är:

- Code of Conduct
- Business Partner Principles
- Whistleblower Policy och Whistleblower Manual

Policyerna gäller över hela företaget och på alla våra marknader. Code of Conduct är godkänd av styrelsen, och Business Partner Principles, Whistleblower Policy och Whistleblower Manual godkänns av CEO.

*[1] Om vi summerar antalet sociala hyreskontrakt, "affordable housing"-kontrakt och lägenheter till ukrainska flyktingar har vi nått 3,4% "inclusive housing".*
*[2] Våra möjligheter att arbeta med bosociala kontrakt varierar kraftigt mellan våra marknader på grund av lokala bestämmelser.*
*[3] 2022 är det första året då vi rapporterar antalet affordable housing-kontrakt.*
*[4] Lägenheter för ukrainska flyktingar inkluderar bostäder avsatta i Tjeckien och en flyktinganläggning i Norge. Dessutom har vi avsatt ett mindre antal bostäder spridda på våra övriga marknader.*



This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E15226F030A0968D7336B8E2244

## GRI 413-1 Aktivitet för lokal samhällsutveckling

| | Planer för intressentengagemang baserade på kartläggning av intressenterna | Brett baserade rådgivningskommittéer för lokalsamhället samt processer som innefattar sårbara grupper | Lokala program för samhällsutveckling baserade på lokalsamhällets behov | Partnerskap och sponsring | Bedömningar av miljöpåverkan och pågående övervakning |
|---|---|---|---|---|---|
| Sverige | Kundundersökning<br>Hållbarhetsenkät | Bosociala kontrakt | **A Home for a Home:**<br>Stöd till unga som lämnar samhällsvård att bli självförsörjande<br>Familjestärkande → stödja ensamkommande flyktingar som återförenas med sina familjer<br>Samverkan för att öka den politiska medvetenheten om den utsatta positionen på bostadsmarknaden för ungdomar som lämnar samhällsvård<br>Nollvision för vräkningar – förebygga vräkningar genom tidigt samarbete med kommuner och myndigheter<br>Heimodlat – inspirera kunder till att odla mat och blommor på innergårdar och balkonger. Skapa trygga och omtänksamma stadsdelar, arbeta mot ensamhet | Business Improvement District (BID) Malmö och BID Sofielund – brottsförebyggande insatser i utsatta områden<br>Drivkraft erbjuder mentorer för elever och ordnar veckovis hjälp med läxor på flera skolor i Linköping<br>Vildakidz erbjuder året runt-aktiviteter för socioekonomiskt utsatta barn<br>Sponsring till Luleå damhockeylag<br>Samarbete med en leverantör av mobilitetstjänster till förmån för våra hyresgäster i nybyggda fastigheter | En ekosystemtjänstanalys och åtgärder för att bevara, restaurera eller öka ekosystemtjänster i egna utvecklingsprojekt<br>I egen nyproduktion vidtar vi flera åtgärder för ökad trygghet och inkludering<br>Under 2022 kartlade vi våra avfallsanläggningar och tog fram skyltar och informationsmaterial för att stötta hyresgästerna vid sopsortering |
| Norge | Kundundersökning<br>Hållbarhetsenkät | Bosociala kontrakt<br>Flyktinganläggning | **A Home for a Home:**<br>Familjepartner – hjälpa utsatta familjer att hålla ihop genom att samordna stöd från olika instanser<br>Lägenheter för ungdomar som lämnar samhällsvård<br>Lägenheter för familjebesök i samverkan med socialtjänsten i Oslo<br>Samla leksaker, cyklar och hjälmar till ukrainska flyktingar<br>Barnens dag – en dag för barnen fylld med leksaker, spel, mat och dryck<br>Gemensamt julfirande för hyresgästerna med julgranar och godsaker<br>Skräpplockning för anställda och hyresgäster (Hold Norge Rent) | Samarbete med socialt företag, Fretex. Hyresgäster kan lämna oönskade kläder vid utflyttning, vilket vi tar till Fretex som säljer dem i sina second hand-butiker<br>Samarbete med Röda Korset för att återvinna tyg och textilier i flera fastigheter, med containrar för insamling<br>Stöd till Stadsmissionskyrkan | Kommunicerade med våra kunder om hur de kan minska sin energianvändning |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152625F030A6968D7336B38...

| | Planer för intressentengagemang baserade på kartläggning av intressenterna | Brett baserade rådgivningskommitteer för lokalsamhället samt processer som innefattar sårbara grupper | Lokala program för samhällsutveckling baserade på lokalsamhällets behov | Partnerskap och sponsring | Bedömningar av miljöpåverkan och pågående övervakning |
|---|---|---|---|---|---|
| Danmark | Kundundersökning<br>Hållbarhetsenkät | Bosociala kontrakt | **A Home for a Home:**<br>Erbjuda stöd och handledning till barn som behöver hjälp med skolarbetet och sin självkänsla | WeShelter arbetar för att förbättra villkoren för de mest utsatta hemlösa med härbärgen, peer-to-peer-initiativ och ekonomisk rådgivning<br>Hellebro – en frivilligorganisation som arbetar för at förbättra villkoren för unga hemlösa (18–29 år), och som erbjuder daghem, härbärge, kontorshotell och genomgångsbostäder<br>Joannahuset – Danmarks första kriscentrum för barn, där barn och minderåriga i utsatta situationer har en fristad, pratar med en vuxen och får en sovplats för natten<br>Operation Julegaveregn (Operation julklappsregn) – ett privat initiativ som sedan 2006 samlat in pengar till julklappar till de cirka 1 500 barn som bor på danska barnhem och boenden<br>Sommerfugleeffekten (Fjärilseffekten) – ett privat initiativ med månatliga workshops för barn inlagda på H. C. Andersens barn- och ungdomssjukhus, där barnen skapar innehåll till en barnbok i e-boksformat. Utöver e-boken kommer två tryckta exemplar att skänkas till alla barnsjukhus. Den första boken lanserades under påsken 2022<br>Samarbete med Hi Neighbour för att öka välbefinnandet i samhället | Kommunicerade med våra kunder om hur de kan minska sin energianvändning |
| Nederländerna | Kundundersökning<br>Hållbarhetsenkät | Bosociala kontrakt<br>Affordable housing-kontrakt | **A Home for a Home:**<br>Children's Village 2.0 - stödja SOS Barnbyar med expertis inom hållbart byggande och underhåll vid utveckling av nästa generations barnby i Guinea-Bissau | "Buurheld van het jaar-verkiezing" – efter att ha märkt att grannar var väldigt hjälpsamma under covid 19-pandemin startade Heimstaden en tävling för att hitta årets bästa granne<br>PSV Handbal Eindhoven – Tillsammans med PSV snordnar Heimstaden lokala evenemang där även kunderna kan vara med, som sportdag, försäljning av kakor för välgörenhet, med mera<br>Samarbete med Steenbreek för biologisk mångfald och grönområden, med sociala evenemang, tävlingar och trädgårdsfester<br>Stöd till Eendracht Arnhem – lokal fotbollsklubb, med samarbete för lokala evenemang och deltagande i sportaktiviteter | Kommunicerade med våra kunder om hur de kan minska sin energianvändning |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E15226F030A9B9B3D7336B3B1A44

| | Planer för intressentengagemang baserade på kartläggning av intressenterna | Brett baserade rådgivningskommittéer för lokalsamhället samt processer som innefattar sårbara grupper | Lokala program för samhällsutveckling baserade på lokalsamhällets behov | Partnerskap och sponsring | Bedömningar av miljöpåverkan och pågående övervakning |
|---|---|---|---|---|---|
| Tyskland | Kundundersökning<br>Hållbarhetsenkät | Bosociala kontrakt | Stadsstädning – Heimstadens medarbetare deltar i städdagar<br>Donera möbler från tidigare möblerade lägenheter<br>Safarieftermiddagar – visa och utbilda våra hyresgäster om blomsterängar och ekosystemtjänster<br>Arrangera besök till våra bikupor – visa och utbilda våra hyresgäster om biodling och ekosystemtjänster<br>Urban gardening – uppmana och inspirera hyresgäster att odla sina egna grödor | Stadtbienen (Stadsbin) – ett initiativ som främjar ekologisk biodling och skydd av vilda bin i stadsområden<br>Plantera mitt träd – för varje nytt hyreskontrakt planteras ett träd<br>Samarbete med Young Euro Classic – hjälper barn att hitta nya perspektiv inom musik och konst | Kommunicerade med våra kunder om hur de kan minska sin energianvändning |
| Tjeckien | Kundundersökning<br>Hållbarhetsenkät | Bosociala kontrakt | **A Home for a Home:**<br>Stöd till fosterfamiljer – hjälp till fosterfamiljer från Ukraina samt stöd till tjeckiska fosterfamiljer<br>Stödboende som ger stöd till ungdomar som lämnar fosterhem<br>Aktivitetscenter för äldre hyresgäster och medborgare<br>Hem hos oss – lägenheter och socialt stöd för unga som lämnar barnhem och fosterfamiljer<br>Akutbostäder – erbjuda fullt utrustad lägenhet till kommuner inom 48 timmar<br>Bikupor på hustak för att stödja lokala ekosystemtjänster<br>Hem för ukrainska flyktingar – 500 fullt möblerade och utrustade lägenheter till ukrainska flyktingar<br>Bostadsfond + hyresrabatt till ensamstående över 60 år<br>Medborgardialog – underlätta dialoger för att skapa bättre bostadsområden och främja relationer, med fokus på minoriteter och socialt utsatta områden | Stöd till befintliga och nya entreprenörer genom assistans och möjligheter för etablering<br>Hyresgäster kan få bidrag för aktiviteter som gynnar offentliga platser, fritidsaktiviteter och aktiviteter för goda grannrelationer<br>Stöd till Center för sysselsättningsstöd i regionen Mähren-Schlesien | Kommunicerade med våra kunder om hur de kan minska sin energianvändning |
| Storbritannien | | | Vi planerar att implementera våra sociala program i Storbritannien under 2023 | | |
| Finland | | | | | Kommunicerade med våra kunder om hur de kan minska sin energianvändning |
| Island | Kundundersökning<br>Hållbarhetsenkät | Bosociala kontrakt | **A Home for a Home:**<br>Stöd till syskon till kroniskt sjuka barn | Bostadssponsring för tränare som motiverar barn att idrotta mer | |
| Polen | | | **A Home for a Home:**<br>Familjestärkande | | Kommunicerade med våra kunder om hur de kan minska sin energianvändning |

I alla våra organisationer, förutom Storbritannien, har vi implementerat lokalt samhällsengagemang, konsekvensanalyser eller utvecklingsprogram, vilket motsvarar en täckning på 99,9% av våra lägenheter. Vi har för avsikt att genomföra liknande initiativ i Storbritannien.



This file is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E152C625F0304A09C83D7336E3E444

## Tabellindex


| GRI index | Sida |
|---|---|
| GRI 2-7: Medarbetare | 164 |
| GRI 2-21 Årlig total ersättningsgrad | 165 |
| GRI 207-4 Skatt | 138, 165 |
| GRI 302-1: Energiförbrukning i fastigheterna | 140, 165 |
| GRI 305-1, 305-2, 305-4: Utsläpp av växthusgaser Scope 1 och Scope 2 | 146, 167 |
| GRI 305-3: Scope 3-utsläpp per land | 146, 168 |
| GRI 306-3: Avfall i ton | 148, 168 |
| GRI 401-1: Nyanställningar efter åldersgrupp, kön och land | 169 |
| GRI 401-1: Total personalomsättning efter åldersgrupp, kön och land | 170 |
| Andel av aktiviteter förenliga med taxonomin | 122 |


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152262F0304A09683D7336838A444

## GRI 2-7 Anställda

| Totalt antal anställda | Kvinnor | Män | 2022 Totalt | Kvinnor | Män | 2021 Totalt | Kvinnor | Män | 2020 Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sverige | 244 | 293 | 537 | 236 | 314 | 550 | 159 | 234 | 393 |
| Norge | 47 | 106 | 153 | 60 | 104 | 164 | 52 | 81 | 133 |
| Danmark | 99 | 212 | 311 | 95 | 177 | 272 | 50 | 76 | 126 |
| Nederländerna | 67 | 94 | 161 | 58 | 75 | 133 | 10 | 13 | 23 |
| Tyskland | 170 | 165 | 335 | 147 | 136 | 283 | 50 | 67 | 117 |
| Tjeckien | 386 | 479 | 865 | 373 | 434 | 807 | 279 | 301 | 580 |
| Polen | 10 | 11 | 21 | 3 | 6 | 9 | 0 | 0 | 0 |
| Storbritannien | 6 | 7 | 13 | 3 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 |
| Island | 5 | 13 | 18 | 7 | 14 | 21 | 0 | 0 | 0 |
| Finland | 0 | 5 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Heimstaden totalt | 1034 | 1385 | 2419 | 982 | 1 260 | 2 242 | 600 | 772 | 1 372 |

| Totalt antal fastanställda | Kvinnor | Män | 2022 Totalt | Kvinnor | Män | 2021 Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Sverige | 228 | 282 | 510 | 219 | 299 | 518 |
| Norge | 39 | 97 | 136 | 51 | 99 | 150 |
| Danmark | 87 | 185 | 272 | 92 | 173 | 265 |
| Nederländerna | 44 | 66 | 110 | 36 | 55 | 91 |
| Tyskland | 163 | 160 | 323 | 144 | 134 | 278 |
| Tjeckien | 246 | 140 | 386 | 253 | 246 | 499 |
| Polen | 10 | 11 | 21 | 3 | 6 | 9 |
| Storbritannien | 6 | 7 | 13 | 3 | 0 | 3 |
| Island | 5 | 13 | 18 | 7 | 14 | 21 |
| Finland | 0 | 5 | 5 | 0 | 0 | 0 |
| Heimstaden totalt | 828 | 966 | 1794 | 808 | 1 026 | 1 834 |

| Totalt antal visstidsanställda | Kvinnor | Män | 2022 Totalt | Kvinnor | Män | 2021 Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Sverige | 11 | 8 | 19 | 17 | 15 | 32 |
| Norge | 1 | 4 | 5 | 9 | 5 | 14 |
| Danmark | 2 | 6 | 8 | 3 | 4 | 7 |
| Nederländerna | 18 | 18 | 36 | 22 | 20 | 42 |
| Tyskland | 6 | 3 | 9 | 3 | 2 | 5 |
| Tjeckien | 50 | 34 | 84 | 120 | 188 | 308 |
| Polen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Storbritannien | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Island | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Finland | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Heimstaden totalt | 88 | 73 | 161 | 174 | 234 | 408 |

| Totalt antal timanställda | Kvinnor | Män | 2022 Totalt | Kvinnor | Män | 2021 Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Sverige | 4 | 3 | 7 | 0 | 1 | 1 |
| Norge | 7 | 5 | 12 | 12 | 10 | 22 |
| Danmark | 10 | 19 | 29 | 4 | 14 | 18 |
| Nederländerna | 5 | 9 | 14 | 6 | 1 | 7 |
| Tyskland | 0 | 2 | 2 | 0 | 1 | 1 |
| Tjeckien[1] | 88 | 293 | 381 | 58 | 252 | 310 |
| Polen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Storbritannien | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Island | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Finland | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Heimstaden totalt | 114 | 331 | 445 | 80 | 279 | 359 |

| Totalt antal heltidsanställda | Kvinnor | Män | 2022 Totalt | Kvinnor | Män | 2021 Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Heimstaden totalt | 662 | 905 | 1 567 | 654 | 1 063 | 1 717 |

| Totalt antal deltidsanställda | Kvinnor | Män | 2022 Totalt | Kvinnor | Män | 2021 Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Heimstaden totalt | 254 | 134 | 388 | 328 | 197 | 525 |

[1] *Anledningen till ökningen i Tjeckien är att flera anställda accepterat ett erbjudande om förtidspension och definieras därmed numera som timanställda.*

Uppgifter om anställda avser anställda i Heimstaden Bostad AB och Heimstaden AB. Heimstaden Bostad AB äger inga fastigheter på Island.



This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Dokument ID:
E152265F030A0968D7336B3B2E44

### GRI 2-21 Årlig total ersättningsgrad

| Årlig total ersättningsgrad | 2022<br>Totalt |
|---|---|
| Förhållandet mellan den årliga totala ersättningen för organisationens högst betalda individ och medianvärdet för årlig total ersättning för alla anställda (exklusive den högst betalda individen) | 12,97 |

### GRI 207-4 Land-för-land-rapportering (företagsövergripande)

| | Sverige | | Norge | | Danmark | | Nederländerna | | Tyskland | | Tjeckien | | Polen | Finland | Storbritannien | Island |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| miljoner SEK | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2021 |
| Totalt antal anställda | 459 | 393 | 147 | 133 | 244 | 126 | 118 | 23 | 132 | 117 | 715 | 580 | 9 | - | - | 3 | 21 |
| Intäkter från tredjepartsförsäljning | 2 925 | 2 567 | 777 | 708 | 2 623 | 1 526 | 1 143 | 1 029 | 805 | 10 | 1 572 | 1 465 | 0 | 0 | 16 | 1 | 120 |
| Intäkter från koncerninterna transaktioner med andra skattejurisdiktioner | 1 851 | 1 410 | 222 | 110 | 273 | -138 | 337 | 143 | 124 | 0 | 614 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9 | 15 |
| Resultat före skatt | 1 849 | -77 | 282 | 288 | 6 803 | 1 729 | 8 140 | 1 307 | 1 070 | 0 | 2 787 | 1 015 | 0 | 0 | 86 | -5 | 338 |
| Anläggningstillgångar utöver likvida medel | 63 372 | 22 688 | 5 672 | 5 603 | 66 648 | 36 215 | 27 335 | 23 378 | 67 609 | 1 | 17 997 | 13 864 | 0 | 0 | 1 014 | 975 | 4 498 |
| Betald bolagsskatt | 74 | 112 | 63 | 60 | 76 | 133 | 185 | 80 | -64 | -1 | 125 | 32 | 0 | 1 | 2 | 36 | 0 |
| Upplupen bolagsskatt på resultat | 74 | 34 | 82 | 56 | 261 | 102 | 125 | 101 | -37 | 0 | 64 | 111 | 0 | 0 | 2 | 0 | 1 |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625030A09683D7336838A444

**GRI 302-1: Energianvändning i fastigheterna**

| | Totalt | | | Sverige | | | Norge | | | Danmark | | | Nederländerna | | | Tyskland | | | Tjeckien | | | Island | | Finland | Polen | Storbri-tannien |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2022 | 2021 | 2020 | 2022 | 2021 | 2020 | 2022 | 2021 | 2020 | 2022 | 2021 | 2020 | 2022 | 2021 | 2020 | 2022 | 2021 | 2020 | 2022 | 2021 | 2020 | 2022 | 2021 | 2022 | 2022 | 2022 |
| **Värme (icke-förnybar)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fossil fjärrvärme | 424 119 | 365 152 | 351 156 | 6 984 | 1 862 | 21 065 | 177 | 0 | 0 | 15 297 | 14 239 | 12 110 | 7 905 | 0 | 0 | 71 964 | 26 744 | 1 804 | 323 221 | 322 307 | 316 176 | 0 | 0 | 6 476 | 0 | 0 |
| Naturgas | 90 023 | 47 736 | 6 711 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 196 | 527 | 0 | 9 768 | 3 022 | 79 434 | 36 036 | 2 514 | 2 684 | 1 737 | 648 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Olja | 11 273 | 101 | 492 | 0 | 0 | 38 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 905 | 90 | 124 | 11 121 | 11 | 330 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 152 | 0 | 0 |
| Totalt icke-förnybar | 525 415 | 412 988 | 358 359 | 6 984 | 1 862 | 21 103 | 177 | 0 | 0 | 15 297 | 14 435 | 12 638 | 7 905 | 9 858 | 3 146 | 162 519 | 62 791 | 4 648 | 325 906 | 324 043 | 316 824 | 0 | 0 | 6 628 | 0 | 0 |
| Av vilket icke-förnybart bränsle (naturgas, olja) | 101 295 | 47 837 | 7 203 | 0 | 0 | 38 | 0 | 0 | 0 | 0 | 196 | 527 | 0 | 9 858 | 3 146 | 90 555 | 36 047 | 2 844 | 2 684 | 1 737 | 648 | 0 | 0 | 152 | 0 | 0 |
| **Värme (förnybar)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Förnybar och återvunnen fjärrvärme | 472 564 | 368 903 | 277 246 | 369 016 | 287 52 | 218 474 | 11 592 | 15 259 | 12 477 | 44 047 | 39 363 | 28 811 | 0 | 0 | 0 | 5 706 | 1 945 | 196 | 8 056 | 17 774 | 17 288 | 26 011 | 7 042 | 8 137 | 0 | 0 |
| Biogas | 1 902 | 2 188 | 1 917 | 1 902 | 2 188 | 1 917 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totalt förnybar | 474 466 | 371 090 | 279 163 | 370 918 | 289 708 | 220 390 | 11 592 | 15 259 | 12 477 | 44 047 | 39 363 | 28 811 | 0 | 0 | 0 | 5 706 | 1 945 | 196 | 8 056 | 17 774 | 17 288 | 26 011 | 7 042 | 8 137 | 0 | 0 |
| Av vilket förnybart bränsle (biogas) | 1 902 | 2 188 | 1 917 | 1 902 | 2 188 | 1 917 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | 0 | 0 | 0 |
| Total värme (icke-förnybar och förnybar) | 999 881 | 784 079 | 637 522 | 377 902 | 291 570 | 241 493 | 11 768 | 15 259 | 12 477 | 59 344 | 53 798 | 41 449 | 7 905 | 9 858 | 3 146 | 168 225 | 64 735 | 4 844 | 333 962 | 341 817 | 334 112 | 26 011 | 7 042 | 14 765 | 0 | 0 |
| Kyla | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fjärrkyla | 271 | 326 | 203 | 271 | 326 | 203 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Elektricitet | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Användning av elektricitet | 103 872 | 76 507 | 71 536 | 75 617 | 53 519 | 50 844 | 12 704 | 13 587 | 13 659 | 4 985 | 5 134 | 3 647 | 2 643 | 1 150 | 1 155 | 3 477 | 960 | 60 | 2 177 | 2 156 | 2 171 | 0,8 | 0,2 | 2 267 | 0,2 | 0,02 |
| Av vilket förnybar elektricitet | 100 880 | 74 268 | 68 240 | 75 617 | 53 519 | 50 844 | 12 704 | 13 587 | 13 659 | 4 030 | 4 846 | 2 339 | 2 643 | 1 150 | 1 155 | 1 603 | 960 | 32 | 2 027 | 205 | 211 | 0,8 | 0,2 | 2 255 | 0,2 | 0,02 |
| Total energianvändning (värme, kyla, elektricitet) | 1 104 024 | 860 912 | 709 261 | 453 791 | 345 415 | 292 540 | 24 472 | 28 846 | 26 136 | 64 329 | 58 932 | 45 096 | 10 547 | 11 008 | 4 302 | 171 702 | 65 696 | 4 904 | 336 139 | 343 973 | 336 283 | 26 011 | 7 042 | 17 032 | 0,2 | 0,02 |
| Egenproducerad elektricitet (solkraft) | 0 | 595 | 456 | 0 | 462 | 394 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Installerad kapacitet (Solceller), kWp | 2 011 | 1 262 | 374 | 1 304 | 956 | 374 | 0 | 0 | 0 | 494 | 306 | 0 | 213 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Beräknad energiproduktion, MWh | 1 535 | 0 | 0 | 937 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 424 | 133 | 62 | 174 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

DData för 2022 inkluderar energi som köpts in av Heimstaden i Sverige, Norge, Danmark, Nederländerna, Tyskland, Island, Finland, Storbritannien och Polen. För Tjeckien är energiförbrukningen från år 2022 ännu inte tillgänglig och därför används uppskattningar, baserade på förbrukningssiffror från 2021. Fastigheter där kunderna har ett eget energiavtal ingår inte, eftersom det inte är möjligt för Heimstaden att få tillgång till energidata för dessa. År 2022 har den totala energiförbrukningen ökat i absoluta tal tack vare vår växande verksamhet och förvärvet av Akelius fastighetsbestånd i Sverige, Tyskland och Danmark och fler fastigheter. Vi minskade dock energianvändningen per kvm med 11% 2022 jämfört med 2021. För mer information, se avsnittet Energiintensitet på sidan 141.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Powered by
E152262503044099B3D733663E4444

**GRI 305-1, 305-2, 305-4: Växthusgasutsläpp Scope 1 och Scope 2**

| | Totalt | | | Sverige | | | Norge | | | Danmark | | | Nederländerna | | | Tyskland | | | Tjeckien | | | Island | | Finland | Polen | Storbritannien |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2022 | 2021 | 2020 | 2022 | 2021 | 2020 | 2022 | 2021 | 2020 | 2022 | 2021 | 2020 | 2022 | 2021 | 2020 | 2022 | 2021 | 2020 | 2022 | 2021 | 2020 | 2022 | 2021 | 2022 | 2022 | 2022 |
| Scope 1, ton $CO_2e$ | 23 087 | 12 022 | 1 660 | 357 | 340 | 10 | 10 | 343 | - | 312 | 253 | 108 | 1 726 | 2 027 | 653 | 19 550 | 7 596 | 604 | 1 092 | 1 426 | 285 | 37 | 37 | 2 | - | + |
| varav fjärrvärme | 21 436 | 10 341 | 1 660 | - | - | 10 | - | - | - | 0 | 40 | 108 | 1 620 | 2 027 | 653 | 19 264 | 7 391 | 604 | 550 | 883 | 285 | + | - | 2 | - | + |
| varav fordon | 1 592 | 1 644 | - | 298 | 303 | - | 10 | 9 | - | 312 | 213 | - | 106 | | | 286 | 205 | - | 542 | 543 | - | 37 | 37 | - | - | - |
| varav köldmedia | 59 | 37 | - | 59 | 37 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Scope 2 marknadsbaserad, ton $CO_2e$ | 170 012 | 195 935 | 175 258 | 25 524 | 16 756 | 16 255 | 47 | 17 | 75 | 3 292 | 2 745 | 4 572 | - | - | - | 7 190 | 2 692 | 529 | 132 452 | 173 672 | 153 827 | 8 | 53 | 1 419 | 80 | - |
| Scope 2 platsbaserad, ton $CO_2e$ | 173 526 | 197 783 | 175 745 | 26 100 | 17 892 | 16 859 | 110 | 115 | 228 | 3 690 | 2 833 | 3 808 | 979 | 464 | 432 | 7 345 | 3 000 | 532 | 133 481 | 173 426 | 153 884 | 0,1 | 53 | 1 625 | 192 | 3,9 |
| Biogena utsläpp, ton $CO_2e$ | 399 | 448 | 393 | 399 | 448 | 393 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Scope 3, ton $CO_2e$ | + | 343 084 | 242 828 | - | 32 583 | 22 261 | - | 4 363 | 8 469 | - | 6 862 | 24 093 | 216 740 | - | 54 710 | - | 3 195 | 3 608 | - | 79 229 | 129 687 | + | - | + | - | + |
| Scope 1 och 2, ton $CO_2e$ / mSEK (marknadsbaserad) | 13 | 23 | 26 | 6 | 6 | 7 | 0,07 | 1 | - | 1,2 | 1 | 3 | 1,4 | 2 | 1 | 10 | 19 | 11 | 72 | 155 | 128 | 0,2 | 1 | 7,1 | - | + |
| Scope 1 och 2 utsläpp, kg $CO_2e$/kvm | 24 | 40 | 36 | 9 | 8 | 8 | 0,5 | - | 1 | 5,1 | 5 | 9 | 22,3 | 28 | 19 | 14,9 | 27 | 41 | 57 | 88 | 65 | 0,2 | - | 13 | - | - |

Heimstadens växthusgasutsläpp för Scope 1 och Scope 2 baseras på den energi som köpts in (se Tabell Energiförbrukning i fastigheterna på sidan 140) av Heimstaden inom Heimstadens fastigheter, bränsle från fordon som ägs eller hyrs av Heimstaden samt läckage av köldmedier. Bränsle till fordon och köldmedier ingår bara sedan 2021, då vi inte har mätt dessa tidigare. Heimstadens växthusgasutsläpp minskade 2022 jämfört med 2021. De totala Scope 1-utsläppen ökar dock jämfört med förra året. Detta beror främst på den förvärvade Akelius-portföljen i Tyskland där många fastigheter använder naturgas eller olja för uppvärmning. Vi ser en stor minskning av Scope 2-utsläppen. Detta beror främst på de nya emissionsfaktorer för fjärrvärme som vi fick från Veolia avseende vår tjeckiska portfölj, som var mycket lägre än vad tidigare uppskattats. Utsläppen för Tjeckien från 2021 i GRI 305-1, 305-2-tabellerna har ännu inte uppdaterats med de nya utsläppsfaktorerna, vilket återspeglas i den stora skillnaden mellan 2021 och 2022. Eftersom utsläppen i Tjeckien är en så stor andel av de totala utsläppen påverkar denna korrigering också den totala utsläppsintensitetssiffran för året, som för övrigt minskade. Scope 1-utsläppen kom från naturgas och olja för uppvärmning, fordon och köldmedier. Scope 2 omfattar fjärrvärme och förbrukning av el i fastigheterna. Beräkningarna har utförts i enlighet med GHG-protokollet, med tillämpning av metoden för finansiell kontroll. För 2022 används emissionsfaktorer från 2021 och har erhållits från Heimstadens energileverantörer. Gaser som ingår i beräkningarna är till största delen $CO_2$, men kan även inkludera $CH_4$, $N_2O$ och köldmedier som används vid produktion av fjärrvärme. För utsläppsintensitetstalet utgörs nämnaren av den uthyrningsbara ytan i fastigheterna där Heimstaden tecknar energiavtalet och täljaren utgörs av växthusgasutsläpp under ett helt år. Fastigheter som saknar data för ett helt år (såsom förvärv och avyttringar under rapportåret) exkluderas från intensitetssiffrorna. Data för Scope 3 2022 är inte tillgänglig ännu eftersom kartläggningen av våra Scope 3-utsläpp kommer att utföras under Q1-Q2 2022. Ändå har vi inkluderat kategori 13 för att spåra framsteg i våra vetenskapligt baserade klimatmål. För mer detaljerade siffror, se GRI 305-1, 305-2, 305-4: GHG-emissions scope 1 och 2 Tabell. Utsläppen i Scope 1 för 2021 har korrigerats på grund av en tidigare felräkning av utsläppen från fordon i Norge.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152262F030A09683D7336838A444

**GRI 305-3: Scope 3-utsläpp per land, ton $CO_2e$**

| | Totalt | | | Sverige | | | Norge | | | Danmark | | | Nederländerna | | | Tyskland | | | Tjeckien | | Polen | Island |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 | 2021 | 2020 | 2019 | 2021 | 2020 | 2019 | 2021 | 2020 | 2019 | 2021 | 2020 | 2019 | 2021 | 2020 | 2019 | 2021 | 2020 | 2021 | 2021 |
| Land | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Köpta varor och tjänster (kopplat till nybyggnad, renovering, drift, etc) | 187 852 | 56 061 | 21 126 | 25 644 | 10 602 | 11 024 | 3 467 | 4 052 | 7 325 | 2 265 | 8 880 | 2 451 | 129 605 | 0 | 325 | 77 | 3 829 | 1 | 26 793 | 28 698 | 0 | 0 |
| 2. Kapitalvaror (förvärvad nybyggnation) | 2 496 | 10 512 | 41 357 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 496 | 9 491 | 41 357 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 021 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter (uppströms utsläpp från elektricitet, värme och bränsle) | 15 703 | 12 857 | 1 995 | 2 905 | 2 336 | 1 680 | 490 | 307 | 134 | 517 | 333 | 167 | 611 | 179 | 7 | 1 351 | 205 | 7 | 9 817 | 9 497 | 0 | 12 |
| 4. Uppströms transporter och distribution (servicebilar) | 455 | 379 | 385 | 51 | 69 | 249 | 15 | 29 | 27 | 0 | 53 | 104 | 230 | 1 | 3 | 0 | 64 | 1 | 158 | 163 | 0 | 0 |
| 5. Avfallshantering (transport och hantering) | 178 | 2 242 | 1 281 | 81 | 218 | 829 | 19 | 1 521 | 91 | 2 | 47 | 347 | 37 | 2 | 11 | 3 | 14 | 2 | 36 | 622 | 0 | 0 |
| 6. Affärsresor (resor med bil, flyg, tåg, taxi) | 273 | 122 | 173 | 78 | 31 | 79 | 20 | 15 | 24 | 51 | 24 | 47 | 6 | 0 | 0 | 5 | 5 | 22 | 13 | 47 | 96 | 3 |
| 7. Pendlingsresor (medarbetares resor til och från arbetsplats) | 0 | 0 | 293 | 0 | 0 | 164 | 0 | 0 | 34 | 0 | 0 | 52 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 43 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8. Uppströms leasade tillgångar – leasade av Heimstaden (kontor, bilar, eller andra maskiner) | 912 | 195 | 120 | 63 | 56 | 63 | 0 | 0 | 0 | 22 | 20 | 16 | 25 | 21 | 0 | 290 | 98 | 40 | 512 | 0 | 0 | 0 |
| 11. Användning av sålda produkter (inga sålda fastigheter 2019 och 2020) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 12. Sluthantering av sålda produkter (avfall från rivning av sålda byggnader) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 13. Nedströms leasade tillgångar – av hyresgäster (energi och avfall från hyresgäster) | 134 876 | 160 278 | 15 456 | 3 421 | 8 949 | 7 227 | 351 | 2 545 | 1 677 | 1 510 | 5 245 | 5 985 | 86 226 | 3 405 | 413 | 1 468 | 49 474 | 153 | 41 900 | 90 660 | 0 | 0 |
| 15. Investeringar (Joint Ventures) | 340 | 0 | 0 | 340 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totalt | 343 084 | 242 828 | 82 185 | 32 583 | 22 261 | 21 316 | 4 363 | 8 469 | 9 313 | 6 862 | 24 093 | 50 527 | 216 740 | 3 608 | 760 | 3 195 | 54 710 | 269 | 79 229 | 129 687 | 96 | 15 |

Data för Scope 3 2022 är ännu inte tillgänglig eftersom kartläggningen av våra Scope 3-utsläpp kommer att utföras under Q1–Q2 2023. Kategori 9 Utgående transporter, kategori 10 Bearbetning av sålda produkter och kategori 14 Franchise är inte relevanta för vår organisation och ingår därför inte i kartläggningen av Heimstadens Scope 3-utsläpp. Alla förvärvade fastigheter ska inkluderas i kategori 2 Kapitalvaror, enligt GHG-protokollet, men vi har valt att endast inkludera förvärvade nybyggnationer i denna kategori, vilket är i linje med UK GBC, Guide to Scope 3 Reporting in Commercial Real Estate. Beräkningarna har utförts i enlighet med GHG-protokollet och metoden för finansiell kontroll. Vi anlitade externa konsulter för denna bedömning, och dessa utförde också beräkningarna.

**GRI 306-3: Avfall i ton**

| | Totalt | | | Sverige | | | Norge | | | Danmark | | | Nederländerna | | | Tyskland | | | Tjeckien |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2019 | 2021 | 2020 | 2019 | 2021 | 2020 | 2019 | 2021 | 2020 | 2019 | 2021 | 2020 | 2019 | 2021 | 2020 | 2019 | 2021 | 2020 |
| Total vikt på avfall som genererats av hyresgäster | 100 741 | 99 171 | 39 066 | 24 579 | 27 215 | 25 554 | 2 269 | 2 000 | 2 267 | 9 712 | 14 597 | 10 992 | 14 931 | 1 107 | 197 | 1 010 | 12 300 | 56 | 48 240 | 41 952 |

Vikten av avfall som genereras av hyresgäster beräknas utifrån antalet hyresgäster och ökningen av avfall förklaras av de nya fastigheter vi har förvärvat. Avfall som genereras av entreprenörer vid nybyggnation och ombyggnad ingår inte, eftersom vi ännu inte har tillräckligt med data på koncernnivå. Data för 2021 är de senast tillgängliga uppgifterna.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625703040996B3D7336838A444

**GRI 401-1: Nyanställningar efter åldersgrupp, kön och land**

| | 2022 | | 2021 | | 2020 | | 2019 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Antal nyanställda | Kvinnor | Män | Kvinnor | Män | Kvinnor | Män | Kvinnor | Män |
| **Sverige** | | | | | | | | |
| under 30 | 34 | 51 | 26 | 106 | 15 | 7 | 7 | 12 |
| 30–50 | 43 | 46 | 62 | 36 | 29 | 31 | 22 | 22 |
| över 50 | 8 | 11 | 18 | 80 | 5 | 7 | 5 | 11 |
| **Norge** | | | | | | | | |
| under 30 | 14 | 16 | 8 | 17 | 6 | 13 | 5 | 6 |
| 30–50 | 6 | 18 | 7 | 13 | 10 | 11 | 2 | 8 |
| över 50 | 2 | 0 | 2 | 14 | 0 | 1 | 1 | 0 |
| **Danmark** | | | | | | | | |
| under 30 | 14 | 31 | 21 | 69 | 8 | 8 | 7 | 13 |
| 30–50 | 12 | 42 | 35 | 18 | 11 | 15 | 14 | 20 |
| över 50 | 6 | 18 | 13 | 57 | 5 | 8 | 2 | 10 |
| **Nederländerna** | | | | | | | | |
| under 30 | 11 | 19 | 7 | 20 | 12 | 5 | 0 | 2 |
| 30–50 | 22 | 14 | 11 | 5 | 22 | 28 | 1 | 8 |
| över 50 | 3 | 16 | 2 | 15 | 7 | 9 | 0 | 0 |
| **Tyskland** | | | | | | | | |
| under 30 | 17 | 11 | 21 | 143 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| 30–50 | 39 | 42 | 94 | 21 | 5 | 7 | 0 | 0 |
| över 50 | 6 | 17 | 28 | 81 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Tjeckien** | | | | | | | | |
| under 30 | 27 | 24 | 45 | 125 | 16 | 37 | 0 | 0 |
| 30–50 | 74 | 92 | 63 | 51 | 31 | 40 | 0 | 0 |
| över 50 | 18 | 33 | 17 | 97 | 8 | 14 | 0 | 0 |
| **Polen** | | | | | | | | |
| under 30 | 2 | 5 | 1 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 30–50 | 8 | 2 | 2 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| över 50 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Storbritannien** | | | | | | | | |
| under 30 | 0 | 1 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 30–50 | 3 | 7 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| över 50 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Island** | | | | | | | | |
| under 30 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 30–50 | 0 | 3 | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| över 50 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Finland** | | | | | | | | |
| under 30 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 30–50 | 0 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| över 50 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Totalt** | | | | | | | | |
| under 30 | 119 | 159 | 129 | 489 | 58 | 71 | 19 | 33 |
| 30–50 | 207 | 270 | 279 | 148 | 108 | 132 | 39 | 58 |
| över 50 | 43 | 95 | 81 | 349 | 25 | 39 | 8 | 21 |

Uppgifter om anställda avser anställda i både Heimstaden Bostad AB och Heimstaden AB. Heimstaden Bostad AB äger inga fastigheter på Island.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152262570304A09283D7336838A444

**GRI 401-1: Total personalomsättning efter åldersgrupp, kön och land**

| | 2022 | | 2021 | | 2020 | | 2019 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Personalomsättning | Kvinnor | Män | Kvinnor | Män | Kvinnor | Män | Kvinnor | Män |
| **Sverige** | | | | | | | | |
| under 30 | 23 | 47 | 18 | 32 | 5 | 3 | 4 | 3 |
| 30–50 | 34 | 47 | 10 | 22 | 8 | 16 | 11 | 11 |
| över 50 | 10 | 14 | 4 | 21 | 10 | 7 | 4 | 10 |
| **Norge** | | | | | | | | |
| under 30 | 12 | 15 | 4 | 9 | 2 | 8 | 1 | 4 |
| 30–50 | 19 | 13 | 4 | 9 | 0 | 4 | 2 | 7 |
| över 50 | 3 | 3 | 1 | 7 | 1 | 1 | 0 | 2 |
| **Danmark** | | | | | | | | |
| under 30 | 7 | 11 | 11 | 21 | 7 | 5 | 3 | 4 |
| 30–50 | 18 | 24 | 9 | 8 | 5 | 5 | 4 | 2 |
| över 50 | 3 | 15 | 1 | 24 | 1 | 7 | 0 | 0 |
| **Nederländerna** | | | | | | | | |
| under 30 | 10 | 6 | 2 | 11 | 0 | 0 | 0 | 2 |
| 30–50 | 14 | 17 | 6 | 3 | 1 | 4 | 2 | 4 |
| över 50 | 4 | 8 | 3 | 10 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| **Tyskland** | | | | | | | | |
| under 30 | 3 | 8 | 1 | 7 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 30–50 | 28 | 25 | 4 | 7 | 1 | 2 | 0 | 0 |
| över 50 | 8 | 5 | 1 | 7 | 0 | 2 | 0 | 0 |

| | 2022 | | 2021 | | 2020 | | 2019 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Personalomsättning | Kvinnor | Män | Kvinnor | Män | Kvinnor | Män | Kvinnor | Män |
| **Tjeckien** | | | | | | | | |
| under 30 | 18 | 24 | 34 | 71 | 5 | 17 | 0 | 0 |
| 30–50 | 53 | 66 | 30 | 24 | 19 | 18 | 0 | 0 |
| över 50 | 30 | 22 | 7 | 30 | 5 | 7 | 0 | 0 |
| **Polen** | | | | | | | | |
| under 30 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 30–50 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| över 50 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Storbritannien** | | | | | | | | |
| under 30 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 30–50 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| över 50 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Island** | | | | | | | | |
| under 30 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 30–50 | 2 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| över 50 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Finland** | | | | | | | | |
| under 30 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 30–50 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| över 50 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Totalt** | | | | | | | | |
| under 30 | 73 | 114 | 70 | 152 | 19 | 33 | 8 | 13 |
| 30–50 | 173 | 196 | 63 | 73 | 34 | 49 | 19 | 24 |
| över 50 | 58 | 68 | 17 | 99 | 17 | 25 | 4 | 12 |

Uppgifter om anställda avser anställda i Heimstaden Bostad AB och Heimstaden AB. Heimstaden Bostad AB äger inga fastigheter på Island. Under 2022 minskade personalomsättningen till 15,7%, jämfört med 2021 (22%) och 2020 (14%).



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625703040D9683D7336838A444

## Andel av aktiviteter förenliga med taxonomin

| | | Andel av omsättning från produkter och tjänster förenliga med taxonomin | | Väsentliga bidrag | | | | | | Kriterierna att inte orsaka betydande skada (Do No Significant Harm) | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ekonomiska aktiviteter | Kod | Total omsättning | Andel av omsättning | Begränsning av klimatförändringar | Anpassning till klimatförändringar | Vatten och marina resurser | Cirkulär ekonomi | Föroreningar | Biologisk mångfald och ekosystem | Begränsning av klimatförändringar | Anpassning till klimatförändringar | Vatten och marina resurser | Cirkulär ekonomi | Föroreningar | Biologisk mångfald och ekosystem | Miniskyddsåtgärder | Andel av omsättning förenligt med taxonomin, år 2022 | Andel av omsättning förenligt med taxonomin, år 2021 | Kategori (möjliggörande aktivitet) | Kategori (omställningsaktivitet) |
| | | miljoner SEK | % | % | % | % | % | % | % | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | % | % | J/N | J/N |
| A. AKTIVITETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **A.1. Miljömässigt hållbara aktiviteter (förenliga med taxonomin)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Förvärv och ägande av byggnader | 7.7 (Bilaga I) | 2 249 | 15,6% | 100% | 0% | | | | | - | J | - | - | - | - | | 15,6% | | - | - |
| **Omsättning från aktiviteter förenliga med taxonomin (A.1)** | | **2 249** | **15,6%** | | | | | | | | | | | | | | **15,6%** | | | |
| **A.2 Aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Förvärv och ägande av byggnader | 7.7 (Bilaga I) | 12 184 | 84,4% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Omsättning från aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin) (A.2)** | | **12 184** | **84,4%** | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Totalt (A.1 + A.2)** | | **14 433** | **100,0%** | | | | | | | | | | | | | | **15,6%** | | | |
| B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Omsättning från aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (B) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Totalt (A + B)** | | **14 433** | **100,0%** | | | | | | | | | | | | | | | | | |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625030A09683D7336838A444

| | | Andel av capex från produkter och tjänster förenliga med taxonomin | | Väsentliga bidrag | | | | | | Kriterierna att inte orsaka betydande skada (Do No Significant Harm) | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ekonomiska aktiviteter | Kod | Total capex | Andel av capex | Begränsning av klimatförändringar | Anpassning till klimatförändringar | Vatten och marina resurser | Cirkulär ekonomi | Föroreningar | Biologisk mångfald och ekosystem | Begränsning av klimatförändringar | Anpassning till klimatförändringar | Vatten och marina resurser | Cirkulär ekonomi | Föroreningar | Biologisk mångfald och ekosystem | Miniskyddsåtgärder | Andel av capex förenligt med taxonomin, år 2022 | Andel av capex förenligt med taxonomin, år 2021 | Kategori (möjliggörande aktivitet) | Kategori (omställningsaktivitet) |
| | | miljoner SEK | % | % | % | % | % | % | % | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | % | % | J/N | J/N |
| A. AKTIVITETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **A.1. Miljömässigt hållbara aktiviteter (förenliga med taxonomin)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Uppförande av nya byggnader | 7.1 (Bilaga I) | 1 604 | 5,1% | 100% | 0% | | | | | - | J | J | J | J | J | J | 5,1% | | - | - |
| Renovering av befintliga byggnader | 7.2 (Bilaga I) | 92 | 0,3% | 100% | 0% | | | | | - | J | J | J | J | - | J | 0,0% | | - | O |
| Installation, underhåll och reparation avseende energieffektiv utrustning | 7.3 (Bilaga I) | 361 | 1,1% | 100% | 0% | | | | | - | J | - | - | J | - | J | 1,1% | | M | - |
| Installation, underhåll och reparation avseende laddningsstationer för elbilar i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnaderna) | 7.4 (Bilaga I) | 10 | 0,0% | 100% | 0% | | | | | - | J | - | - | - | - | J | 0,0% | | M | - |
| Installation, underhåll och reparation avseende mätning, styrning och kontroll av energianvändning i byggnader | 7.5 (Bilaga I) | 20 | 0,1% | 100% | 0% | | | | | - | J | - | - | - | - | J | 0,1% | | M | - |
| Installation, underhåll och reparation avseende förnybar energiteknik | 7.6 (Bilaga I) | 15 | 0,05% | 100% | 0% | | | | | - | J | - | - | - | - | J | 0,0% | | M | - |
| Förvärv och ägande av byggnader | 7.7 (Bilaga I) | 1 388 | 4,4% | 100% | 0% | | | | | - | J | - | - | - | - | J | 3,0% | | - | - |
| **Capex från aktiviteter förenliga med taxonomin (A.1)** | | **3 490** | **11,0%** | | | | | | | | | | | | | | **11,0%** | | | |
| **A.2 Aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Uppförande av nya byggnader | 7.1 (Bilaga I) | 3 345 | 10,5% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Förvärv och ägande av byggnader | 7.7 (Bilaga I) | 24 923 | 78,5% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Capex från aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin) (A.2)** | | **28 268** | **89,0%** | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Totalt (A.1 + A.2)** | | **31 758** | **100,0%** | | | | | | | | | | | | | | **11,0%** | | | |
| B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Capex från aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (B) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Totalt (A + B)** | | 31 758 | 100% | | | | | | | | | | | | | | | | | |

This file is sealed with a digital signature
the seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
E152625F030A0993D7336838...44

| | | Andel av opex från produkter och tjänster förenliga med taxonomin | | Väsentliga bidrag | | | | | | Kriterierna att inte orsaka betydande skada (Do No Significant Harm) | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ekonomiska aktiviteter | Kod | Totalt opex | Andel av opex | Begränsning av klimatförändringar | Anpassning till klimatförändringar | Vatten och marina resurser | Cirkulär ekonomi | Föroreningar | Biologisk mångfald och ekosystem | Begränsning av klimatförändringar | Anpassning till klimatförändringar | Vatten och marina resurser | Cirkulär ekonomi | Föroreningar | Biologisk mångfald och ekosystem | Miniskyddsåtgärder | Andel av opex förenligt med taxonomin, år 2022 | Andel av opex förenligt med taxonomin, år 2021 | Kategori (möjliggörande aktivitet) | Kategori (omställningsaktivitet) |
| | | miljoner SEK | % | % | % | % | % | % | % | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | % | % | J/N | J/N |
| A. AKTIVITETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **A.1. Miljömässigt hållbara aktiviteter (förenliga med taxonomin)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Renovering av befintliga byggnader | 7.2 (Bilaga I) | 2,7 | 0,1% | 100% | 0% | | | | | - | J | J | J | J | - | J | 0,0% | | - | O |
| Installation, underhåll och reparation avseende energieffektiv utrustning | 7.3 (Bilaga I) | 5,7 | 0,2% | 100% | 0% | | | | | - | J | - | - | J | - | J | 0,2% | | M | - |
| Installation, underhåll och reparation avseende laddningsstationer för elbilar i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnaderna) | 7.4 (Bilaga I) | 0,1 | 0,0% | 100% | 0% | | | | | - | J | - | - | - | - | J | 0,0% | | M | - |
| Installation, underhåll och reparation avseende mätning, styrning och kontroll av energianvändning i byggnader | 7.5 (Bilaga I) | 1,0 | 0,0% | 100% | 0% | | | | | - | J | - | - | - | - | J | 0,0% | | M | - |
| Förvärv och ägande av byggnader | 7.7 (Bilaga I) | 122,7 | 3,5% | 100% | 0% | | | | | - | J | - | - | - | - | J | 3,5% | | - | - |
| Professionella tjänster avseende energiprestanda av byggnader | 9.3 (Bilaga I) | 0,02 | 0,0% | 100% | 0% | | | | | - | J | - | - | - | - | J | 0,0% | | M | - |
| **Opex från aktiviteter förenliga med taxonomin (A.1)** | | **132** | **3,8%** | | | | | | | | | | | | | | **3,8%** | | | |
| **A.2 Aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Förvärv och ägande av byggnader | 7.7 (Bilaga I) | 3 364 | 96,2% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Opex från aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin) (A.2)** | | **3 363,9** | **96,2%** | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Totalt (A.1 + A.2)** | | **3 496** | **100,0%** | | | | | | | | | | | | | | **3,8%** | | | |
| B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Opex från aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (B) | | 0 | 0,0% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Totalt (A + B)** | | **3 496** | **100,0%** | | | | | | | | | | | | | | | | | |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E152765F030A8B9B3D7336B3B1A444

**Heimstaden**

Östra Promenaden 7 A, 211 28 Malmö, Sverige
Organisationsnummer: 556670-0455
040 660 2000, www.heimstaden.com

artbox.no

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
E1522625703047A09683D7336838A444