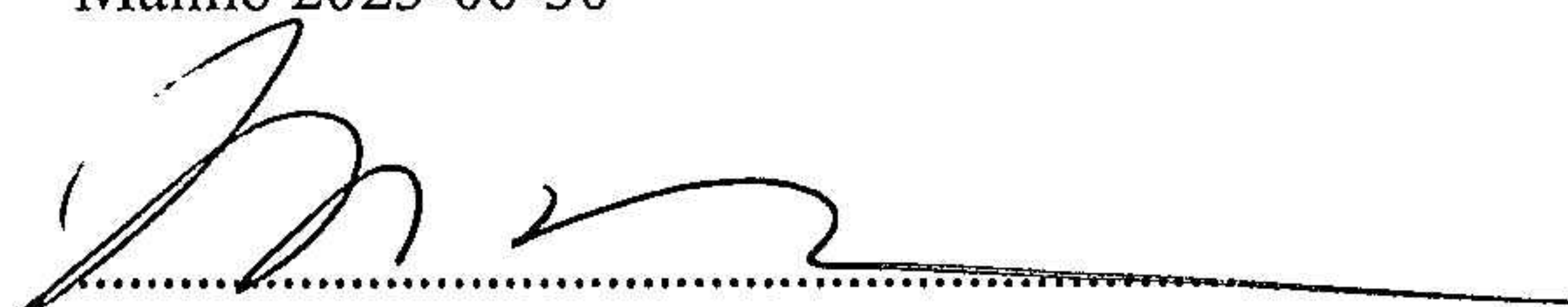


**Årsredovisning**  
**för**  
**Heimstaden Ritaren AB**  
Org.nr. 556791-8387

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

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

Malmö 2023-06-30



Maria Petersson

# Årsredovisning

## för

### Heimstaden Ritaren AB

Org.nr. 556791-8387

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

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

## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

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

### Flerårsjämförelse

|                                   | 2022        | 2021        | 2020        | 2019        | 2018        |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 12 580 610  | 12 326 282  | 12 254 048  | 11 725 579  | 11 285 224  |
| Resultat efter finansiella poster | 3 150 066   | 6 056 926   | 6 411 620   | 6 076 770   | 5 754 243   |
| Balansomslutning                  | 265 427 202 | 151 258 353 | 149 368 520 | 146 187 813 | 140 030 145 |
| Justerad soliditet*               | 35,4%       | 54,8%       | 48,5%       | 44,6%       | 43,4%       |

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

### Ägarförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden Lägenheter AB, org nr 556813-0321, med säte i Malmö. Heimstaden Lägenheter AB ingår i en koncern där Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via [post@fredensborg.no](mailto:post@fredensborg.no).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

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

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

### Risker och riskhantering

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

#### Värdet förändring på fastigheter

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

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

#### *Finansierings- och refinansieringsrisk*

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

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

#### *Ränterisk*

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

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

#### *Hysesintäkter och hyresutveckling*

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

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

#### *Fastighets- och underhållskostnader*

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

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

#### **Bolagets förväntade framtida utveckling**

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

#### **Förslag till disposition av bolagets vinst**

Till årsstämmans förfogande står:

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| balanserat resultat     | 13 353 718 |
| årets resultat          | -2 112 768 |
|                         | <hr/>      |
|                         | 11 240 950 |
| Styrelsen föreslår att: |            |
| i ny räkning överföres  | 11 240 950 |
|                         | <hr/>      |
|                         | 11 240 950 |

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

## Resultaträkning

|  | Not  | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| Hysesintäkter                              | 2    | 12 580 610               | 12 326 282               |
| Driftkostnader                             | 4    | <u>-6 488 086</u>        | <u>-4 914 455</u>        |
| <b>Driftöverskott före avskrivningar</b>   | 3, 5 | 6 092 524                | 7 411 827                |
| Övriga rörelseintäkter                     |      | 68 938                   | 76 761                   |
| Avskrivningar förvaltningsfastigheter      |      | -980 410                 | -786 611                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |      | 5 181 052                | 6 701 977                |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |      |                          |                          |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 6    | 87                       | 0                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7    | <u>-2 031 073</u>        | <u>-645 051</u>          |
|  |      | -2 030 986               | -645 051                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |      | 3 150 066                | 6 056 926                |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>               |      |                          |                          |
| Lämnade koncernbidrag                      |      | -5 219 828               | 0                        |
| <b>Resultat före skatt</b>                 |      | -2 069 762               | 6 056 926                |
| Skatt på årets resultat                    | 8    | <u>-43 006</u>           | <u>-1 350 405</u>        |
| <b>Årets resultat</b>                      |      | <b>-2 112 768</b>        | <b>4 706 521</b>         |
| <b>Rapport över totalresultat</b>          |      |                          |                          |
| Årets resultat                             |      | -2 112 768               | 4 706 521                |
| Övrigt totalresultat                       |      | <u>0</u>                 | <u>0</u>                 |
| <b>Summa totalresultat</b>                 |      | <b>-2 112 768</b>        | <b>4 706 521</b>         |

| <b>Balansräkning</b>                           |            | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
|  | <b>Not</b> |                    |                    |
| <b>Tillgångar</b>                              |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |            |                    |                    |
| Förvaltningsfastigheter                        | 9          | 150 898 933        | 134 516 983        |
| Pågående investeringar förvaltningsfastigheter | 10         | 14 227 452         | 16 604 394         |
|  |            | <u>165 126 385</u> | <u>151 121 376</u> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |            |                    |                    |
| Fordringar hos koncernföretag                  | 11         | 98 585 850         | 0                  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>263 712 235</b> | <b>151 121 376</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |            |                    |                    |
| Kundfordringar                                 |            | 0                  | 34 241             |
| Aktuell skattefordran                          |            | 1 266 368          | 0                  |
| Övriga fordringar                              |            | 347 186            | 12 460             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 101 414            | 90 275             |
|  |            | <u>1 714 968</u>   | <u>136 976</u>     |
| <b>Kassa och bank</b>                          |            | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>1 714 968</b>   | <b>136 976</b>     |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |            | <b>265 427 202</b> | <b>151 258 353</b> |

| <b>Balansräkning</b>                          |            | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
|   | <b>Not</b> |                    |                    |
| <b>Eget kapital, avsättningar och skulder</b> |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                           |            |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                    |            |                    |                    |
| Aktiekapital                                  |            | 100 000            | 100 000            |
|   |            | <u>100 000</u>     | <u>100 000</u>     |
| <b>Fritt eget kapital</b>                     |            |                    |                    |
| Balanserad vinst                              |            | 13 353 718         | 8 647 197          |
| Årets resultat                                |            | -2 112 768         | 4 706 521          |
|   |            | <u>11 240 950</u>  | <u>13 353 718</u>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                     |            | 11 340 950         | 13 453 718         |
| <b>Avsättningar</b>                           |            |                    |                    |
| Uppskjuten skatteskuld                        | 13         | 304 162            | 261 156            |
|   |            | <u>304 162</u>     | <u>261 156</u>     |
| <b>Långfristiga skulder</b>                   |            |                    |                    |
| Skulder till koncernföretag                   | 14         | 239 149 085        | 133 254 427        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                   |            |                    |                    |
| Leverantörsskulder                            |            | 1 981 830          | 1 881 850          |
| Skulder till koncernföretag                   |            | 11 351 166         | 633 102            |
| Aktuell skatteskuld                           |            | 0                  | 65 277             |
| Övriga skulder                                |            | 88 869             | 122 874            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  |            | 1 211 141          | 1 585 948          |
|   |            | <u>14 633 005</u>  | <u>4 289 051</u>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>         |            | <b>265 427 202</b> | <b>151 258 353</b> |

2023072102463

## Rapport över förändring av eget kapital

|                                | Aktiekapital   | Balanserat<br>resultat | Totalt eget<br>kapital |
|--------------------------------|----------------|------------------------|------------------------|
| Eget kapital 2020-12-31        | 100 000        | 8 647 197              | 8 747 197              |
| Årets resultat                 |                | 4 706 521              | 4 706 521              |
| <b>Eget kapital 2021-12-31</b> | <b>100 000</b> | <b>13 353 718</b>      | <b>13 453 718</b>      |
| Årets resultat                 |                | -2 112 768             | -2 112 768             |
| <b>Eget kapital 2022-12-31</b> | <b>100 000</b> | <b>11 240 950</b>      | <b>11 340 950</b>      |

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

## Kassaflödesanalys

|   | 2022-01-01         | 2021-01-01        |
|---|--------------------|-------------------|
| Not   | 2022-12-31         | 2021-12-31        |
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                    |                   |
| Driftöverskott före avskrivningar   | 6 092 524          | 7 411 827         |
| Övriga rörelseintäkter  | 68 938             | 76 761            |
| Erhållen ränta mm   | 87                 | 0                 |
| Erlagd ränta  | -2 031 073         | -645 051          |
| Betald inkomstskatt   | -1 331 645         | -107 530          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>2 798 831</b>   | <b>6 736 007</b>  |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                               |                    |                   |
| Förändring av kortfristiga fordringar   | -311 623           | -46 288           |
| Förändring av kortfristiga skulder  | -308 833           | 1 768 782         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>2 178 375</b>   | <b>8 458 501</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                    |                   |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter   | -14 985 418        | -3 797 637        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-14 985 418</b> | <b>-3 797 637</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                    |                   |
| Förändring fordringar/skulder till koncernföretag                                   | 12 807 044         | -4 660 865        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>12 807 044</b>  | <b>-4 660 865</b> |
| <b>Förändring av likvida medel</b>  | <b>0</b>           | <b>0</b>          |
| Likvida medel vid årets början  | 0                  | 0                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>0</b>           | <b>0</b>          |

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

## Redovisningsprinciper och noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmän information

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

#### Hållbarhetsrapport

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

#### Grunder för redovisningen

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

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

#### Uppställningsform

Bolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman.

#### Intäkter

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

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

#### Avskrivningar

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

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

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

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

### **Nedskrivningar**

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

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

### **Finansiella kostnader**

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

### **Inkomstskatter**

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

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

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

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

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

### **Leasingavtal**

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

### **Förvaltningsfastigheter**

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

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

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

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

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

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

### **Finansiella instrument**

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

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

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

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

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

2023072102467

**Heimstaden Ritaren AB**  
**Org.nr. 556791-8387**

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

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

#### **Likvida medel**

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

#### **Koncernkonto**

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

#### **Övriga koncernmellanhavanden**

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

#### **Låneutgifter**

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

#### **Utdelning, koncernbidrag och aktieägartillskott**

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

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

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

#### **Avsättningar**

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

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

#### **Kassaflödesanalys**

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

#### **Transaktioner med närstående**

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

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

#### **Viktiga antaganden och bedömningar**

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

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

#### **Finansiell risk**

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

#### **Finansiell riskhantering**

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

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

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

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

Utifrån senaste balansdags låneportfölj beräknas en ökning av marknadsräntan med 1%-enhet innebära en kostnadsökning om 1 009 Tkr.

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

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

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

Noter till resultaträkningen

| Not 2 | Hyresintäkter   | 2022             | 2021             |
|-------|---|------------------|------------------|
|       | Hyresintäkter   | 12 580 610       | 12 326 282       |
|       | Av årets hyresintäkter avser 97% bostadshyror och 3% kommersiella kontrakt.                       |                  |                  |
|       | Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal uppgår till: |                  |                  |
|       | Mindre än 1 år  | 3 320 631        | 3 204 140        |
|       | 1-5 år  | 28 181           | 8 192            |
|       | Mer än 5 år   | 0                | 0                |
|       |   | <u>3 348 812</u> | <u>3 212 332</u> |

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

| Not 3 | Inköp och försäljning inom koncernen     | 2022              | 2021              |
|-------|--|-------------------|-------------------|
|       | Hyresintäkter                            | 0                 | 0                 |
|       | Inköp fastighetsskötsel                  | -347 196          | -462 474          |
|       | Inköp teknisk- och ekonomisk förvaltning | -1 198 577        | -1 137 381        |
|       | Inköp managementtjänster                 | -477 836          | 0                 |
|       |  | <u>-2 023 609</u> | <u>-1 599 854</u> |

| Not 4 | Driftkostnader           | 2022              | 2021              |
|-------|--------------------------|-------------------|-------------------|
|       | Drift                    | -2 823 155        | -2 810 272        |
|       | Underhåll                | -1 775 760        | -762 777          |
|       | Fastighetsskatt          | -211 262          | -202 614          |
|       | Fastighetsadministration | -1 200 072        | -1 138 791        |
|       | Managementtjänster       | -477 836          | 0                 |
|       |                          | <u>-6 488 086</u> | <u>-4 914 455</u> |

Not 5 Personal, styrelse och revisorer

**Personal**

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

**Styrelse**

Någon ersättning till styrelsen har inte utgått. Antalet styrelseledamöter har under året uppgått till 2 (3), varav 1 (1) kvinnor.

**Revisorer**

Arvode till revisorer faktureras Heimstaden Bostad AB (publ).

| Not 6 | Ränteintäkter och liknande resultatposter | 2022      | 2021     |
|-------|---|-----------|----------|
|       | Ränteintäkter                             | 87        | 0        |
|       |   | <u>87</u> | <u>0</u> |

| Not 7 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2022              | 2021            |
|-------|--|-------------------|-----------------|
|       | Räntekostnader                             | -490 408          | -42 438         |
|       | Räntekostnader till koncernföretag         | -1 540 665        | -602 613        |
|       |  | <u>-2 031 073</u> | <u>-645 051</u> |

| Not 8 | Skatt på årets resultat | 2022           | 2021              |
|-------|-------------------------|----------------|-------------------|
|       | Aktuell skatt           | 0              | -1 340 288        |
|       | Uppskjuten skatt        | -43 006        | -10 117           |
|       |                         | <u>-43 006</u> | <u>-1 350 405</u> |

**Avstämning av effektiv skatt**

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Redovisat resultat före skatt           | -2 069 762 | 6 056 926  |
| Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% | 426 371    | -1 247 727 |

Skatteeffekt av:

|   |                |                   |
|---|----------------|-------------------|
| Ej avdragsgilla kostnader                     | 0              | 0                 |
| Ej skattepliktiga intäkter                    | 18             | 0                 |
| Ej avdragsgillt negativt räntenetto           | -360 195       | 0                 |
| Utnyttjat ränteavdrag från tidigare år        | 0              | 106 935           |
| Överföring negativt räntenetto inom koncernen | 0              | -132 865          |
| Övriga skattemässiga justeringar              | -109 199       | -76 750           |
| Skatt hänförlig till tidigare år              | 0              | 2                 |
|   | <u>-43 006</u> | <u>-1 350 405</u> |

**Noter till balansräkningen**

| Not 9 | Förvaltningsfastigheter                  | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|-------|--|--------------------|--------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärde               | 140 885 780        | 140 387 989        |
|       | Omklassificeringar                       | 17 362 360         | 497 791            |
|       | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>158 248 140</u> | <u>140 885 780</u> |
|       | Ingående avskrivningar                   | -6 368 797         | -5 582 186         |
|       | Årets avskrivningar                      | -980 410           | -786 611           |
|       | Utgående ackumulerade avskrivningar      | <u>-7 349 207</u>  | <u>-6 368 797</u>  |
|       | Utgående redovisat värde                 | 150 898 933        | 134 516 983        |
|       | Redovisat värde byggnader                | 123 606 398        | 107 224 448        |
|       | Redovisat värde mark                     | 27 292 535         | 27 292 535         |
|       |  | <u>150 898 933</u> | <u>134 516 983</u> |
|       | Uppgift om verkligt värde                | 278 700 000        | 288 000 000        |

**Fastighetsbeteckning**

|           | Stad  |
|-----------|-------|
| Ritaren 5 | Malmö |
| Ritaren 8 | Malmö |

| <b>Not 10 Pågående investeringar förvaltningsfastigheter</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde                                   | 16 604 394        | 13 304 548        |
| Årets investeringar  | 14 985 418        | 3 797 637         |
| Omklassificeringar   | -17 362 360       | -497 791          |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                     | 14 227 452        | 16 604 394        |

| <b>Not 11 Fordringar hos koncernföretag</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående fordringar                         | 0                 | 0                 |
| Tillkommande fordringar                     | 98 585 850        | 0                 |
| Avgående fordringar                         | 0                 | 0                 |
| Utgående ackumulerade fordringar            | 98 585 850        | 0                 |

#### Not 12 Finansiella instrument

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

|                                   | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Finansiella tillgångar</b>     |                   |                   |
| Hyses- och kundfordringar         | 0                 | 34 241            |
| Reservering för osäkra fordringar | 0                 | 0                 |
| Hyses- och kundfordringar netto   | 0                 | 34 241            |
| <br>                              |                   |                   |
| Fordringar hos koncernföretag     | 98 585 850        | 0                 |
|                                   | 98 585 850        | 34 241            |
| <br>                              |                   |                   |
| <b>Finansiella skulder</b>        |                   |                   |
| Leverantörsskulder                | 1 981 830         | 1 881 850         |
| Skulder till koncernföretag       | 250 500 251       | 133 887 529       |
|                                   | 252 482 080       | 135 769 379       |

| <b>Not 13 Uppskjuten skatteskuld</b>   | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Uppskjuten skatteskuld avseende skillnaden mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värden | 304 162           | 261 156           |
|  | 304 162           | 261 156           |
| <br>   |                   |                   |
| Ingående balans  | 261 156           | 251 039           |
| Förändring enligt resultaträkningen  | 43 006            | 10 117            |
| Utgående balans  | 304 162           | 261 156           |

Heimstaden Ritaren AB  
Org.nr. 556791-8387

| <b>Not 14</b> | <b>Skulder till koncernföretag</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Ingående lån                       | 133 254 427       | 132 553 111       |
|               | Nya lån                            | 105 894 658       | 701 316           |
|               | Amorteringar                       | 0                 | 0                 |
|               |                                    | <hr/> 239 149 085 | <hr/> 133 254 427 |

#### Övriga noter

| <b>Not 15</b> | <b>Ställda säkerheter</b>            | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar               | 100 865 500       | 100 865 500       |
|               | Varav till förmån för koncernföretag | 100 865 500       | 100 865 500       |

| <b>Not 16</b> | <b>Eventualförpliktelser</b>         | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Borgensförbindelser                  | 0                 | 0                 |
|               | Varav till förmån för koncernföretag | 0                 | 0                 |

#### Not 17 Koncernförhållande

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden Lägenheter AB, org nr 556813-0321, med säte i Malmö. Heimstaden Lägenheter AB ingår i en koncern där Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via [post@fredensborg.no](mailto:post@fredensborg.no).

#### Not 18 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har identifierats.

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

Heimstaden Ritaren AB  
Org.nr. 556791-8387

**Not 19 Förslag till disposition av bolagets vinst**

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| Till årsstämman förfogande står: |            |
| balanserat resultat              | 13 353 718 |
| årets resultat                   | -2 112 768 |
|                                  | <hr/>      |
|                                  | 11 240 950 |
| Styrelsen föreslår att:          |            |
| i ny räkning överföres           | 11 240 950 |
|                                  | <hr/>      |
|                                  | 11 240 950 |

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Maria Petersson  
Ordförande

Tobias Grönvall  
Styrelseledamot

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

Grant Thornton Sweden AB

Johan Kling  
Auktoriserad revisor

2023072102474



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
30.06.2023 17:14

SENT BY OWNER:  
Johan Kling · 20.06.2023 13:53

DOCUMENT ID:  
rJxXqQMkdn

ENVELOPE ID:  
H1H77Mk\_2-rJxXqQMkdn

DOCUMENT NAME:  
138 Heimstaden Ritaren AB.pdf  
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT  | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS  |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| MARIA PETERSSON<br>maria.petersson@heimstaden.com  | Signed<br>Authenticated | 20.06.2023 15:09<br>20.06.2023 15:07 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1966/05/13)<br>IP: 83.253.44.127  |
| TOBIAS GRÖNVALL<br>tobias.gronvall@heimstaden.com  | Signed<br>Authenticated | 22.06.2023 08:12<br>22.06.2023 08:08 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1976/09/27)<br>IP: 185.225.48.109 |
| Johan Andreas Håkan Kling<br>johan.kling@se.gt.com | Signed<br>Authenticated | 30.06.2023 17:14<br>30.06.2023 17:12 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1975/03/30)<br>IP: 88.131.44.131  |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden Ritaren AB

Org.nr. 556791-8387

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heimstaden Ritaren AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Heimstaden Ritaren ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 31 maj 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

• utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Heimstaden Ritaren AB 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden Ritaren AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att

bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Grant Thornton Sweden AB

Johan Kling  
Auktoriserad revisor

2023072102477



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
30.06.2023 15:52  
SENT BY OWNER:  
Johan Kling • 26.06.2023 10:21  
DOCUMENT ID:  
Ski95pl\_2  
ENVELOPE ID:  
HJgb5cpl\_h-Ski95pl\_2

DOCUMENT NAME:  
138.pdf  
2 pages

## Activity log

| RECIPIENT   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS   |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. Johan Andreas Håkan Kling<br>johan.kling@se.gt.com | Signed<br>Authenticated | 30.06.2023 15:52<br>30.06.2023 15:51 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1975/03/30)<br>IP: 88.131.44.131 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PDF sealed