

**Årsredovisning**  
**för**  
**Heimstaden A Sweden AB**  
Org.nr. 559160-4334

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

Undertecknad styrelseledamot i Heimstaden A Sweden AB  
intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer  
med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 31 maj 2024.  
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2024-06-03



.....  
Tobias Grönvall

2024062823110

# Årsredovisning

för

## Heimstaden A Sweden AB

Org.nr. 559160-4334

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändring av eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- redovisningsprinciper och noter	9
- underskrifter	15

**Heimstaden A Sweden AB**

**Org.nr. 559160-4334**

## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Bolaget har sitt säte i Malmö och bedriver fastighetsförvaltning genom ägande i dotterbolag.

### Flerårsjämförelse

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	1 624 950	1 321 903	-10 000	-9 516	-9 371
Balansomslutning	16 334 258	28 328 061	17 496 594	31 213	40 729

### Ägarförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden Sweden AB, org nr 556615-4497, med säte i Malmö. Heimstaden Sweden 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

En osäker omvärld med geopolitisk oro, hög inflation och höga räntor har präglat fastighetsmarknaden 2023. Detta har avspeglat sig i låg transaktionsvolym med osäkerhet kring prisläget. Volymen har dock fått sig ett uppsving i slutet av året i takt med att inflationen stabiliserats och att Riksbanken ändrat retorik. Det mesta talar för att räntetoppen är här och kombinerat med fortsatt, historisk, höga årliga hyresjusteringar gör att det negativa sentimentet kring fastigheter börjar förändras.

Vår tro på bostadsfastigheter som en långsiktigt attraktiv investering med god riskjusterad avkastning är orubbad.

Underliggande fundament i segmentet är fortsatt väldigt god där en inbromsning i nyproduktion allt annat lika är positivt ur ett ägandeperspektiv. Efterfrågan är hög, utbudet är lågt och uthyrningsgraden fortsätter att vara hög. Detta skapar goda förutsättningar för fortsatta hyresjusteringar där vi som fastighetsägare, långsiktigt, blir kompenserade för inflationen. Fastigheter är en inflationsskyddad tillgång, om än med en fördröjning.

Utvecklingen på de finansiella marknaderna har naturligtvis påverkat oss och ställt ännu högre krav på en effektiv förvaltning och prioritering avseende investeringar, en utmaning som vi tack vare vår stabila verksamhet kunnat bemöta och som vi tack vare våra fantastiska medarbetare fortsätter att hantera.

Vi ser med stor tillförsikt fram emot 2024 och räknar med ytterligare ett år av stark operativ tillväxt.

Från och med år 2023 ränteberäknas samtliga fordringar och skulder på och till koncernföretag. Detta tillsammans med den ökade räntenivån har haft en väsentlig effekt på resultatet från finansiella poster för år 2023.

Ränteavdragsbegränsningsreglerna innebär att en stor del av erlagda räntekostnader inte är avdragsgilla. Detta kan vara en orsak till att koncernbidrag lämnas som överstiger årets bokföringsmässiga resultat.

### Risker och riskhantering

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

#### *Finansierings- och refinansieringsrisk*

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

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.

Heimstaden A Sweden AB  
Org.nr. 559160-4334

*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.

**Bolagets förväntade framtida utveckling**

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

**Förslag till disposition av bolagets vinst**

Till årsstämman förfogande står:

balanserat resultat	1 546 352
årets resultat	-1 163 831
	<hr/>
	382 521

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	382 521
	<hr/>
	382 521

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

202406282311

Heimstaden A Sweden AB

Org.nr. 559160-4334

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Övriga rörelseintäkter		64 835 645	100 819 424
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2,3	-62 266 297	-99 538 339
<b>Rörelseresultat</b>		2 569 349	1 281 085
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	20 450	50 378
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-964 849	-9 560
		-944 399	40 818
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		1 624 950	1 321 903
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-2 767 255	0
<b>Resultat före skatt</b>		-1 142 305	1 321 903
Skatt på årets resultat	6	-21 526	-154 058
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 163 831</b>	<b>1 167 845</b>
<b>Rapport över totalresultat</b>			
Årets resultat		-1 163 831	1 167 845
Övrigt totalresultat		0	0
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-1 163 831</b>	<b>1 167 845</b>

Heimstaden A Sweden AB  
Org.nr. 559160-4334

2024062823112

<b>Balansräkning</b>	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		32 037	747 913
Fordringar hos koncernföretag		14 507 372	0
Övriga fordringar		1 121 130	2 560 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		673 719	25 019 809
		<u>16 334 258</u>	<u>28 328 061</u>
<b>Kassa och bank</b>		0	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		16 334 258	28 328 061
<b>Summa tillgångar</b>		16 334 258	28 328 061

Heimstaden A Sweden AB  
Org.nr. 559160-4334

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital, avsättningar och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserad förlust		1 546 352	378 507
Årets resultat		-1 163 831	1 167 845
		382 521	1 546 352
<b>Summa eget kapital</b>		<b>432 521</b>	<b>1 596 352</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	9	2 951 388	0
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		571 390	905 305
Skulder till koncernföretag		6 491 292	17 103 464
Aktuell skatteskuld		1 686 553	1 338 529
Övriga skulder		1 218 159	2 704 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	2 982 955	4 679 627
		12 950 349	26 731 709
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>16 334 258</b>	<b>28 328 061</b>

Heimstaden A Sweden AB  
Org.nr. 559160-4334

## Rapport över förändring av eget kapital

2024062823113

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-12-31	50 000	378 507	428 507
Årets resultat		1 167 845	1 167 845
Eget kapital 2022-12-31	50 000	1 546 352	1 596 352
Årets resultat		-1 163 831	-1 163 831
Eget kapital 2023-12-31	50 000	382 521	432 521

Aktiekapitalet var per 2023-12-31 fördelat på 1 000 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 50 kr per aktie.

Heimstaden A Sweden AB  
Org.nr. 559160-4334

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		2 569 349	1 281 085
Erhållen ränta mm		20 450	50 378
Erlagd ränta		-964 849	-9 560
Betald inkomstskatt		326 498	1 184 471
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		1 951 447	2 506 374
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		26 501 176	-28 328 061
Förändring av kortfristiga skulder		-3 517 212	-4 176 789
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		24 935 411	-29 998 476
<b>Investeringsverksamheten</b>			
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		0	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring fordringar/skulder till koncernföretag		-24 935 411	29 998 476
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		-24 935 411	29 998 476
<b>Förändring av likvida medel</b>		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		0	0

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

Heimstaden A Sweden AB  
Org.nr. 559160-4334

## Redovisningsprinciper och noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmän information*

Heimstaden A Sweden ABs verksamhet omfattar att bedriva fastighetsförvaltning genom ägande i dotterbolag. 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 rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridisk person) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2 innebär att bolaget vid upprättandet av årsredovisningen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

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

#### *Uppställningsform*

Bolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman.

#### *Nedskrivningar*

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

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

#### *Finansiella kostnader*

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

#### *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.

2024062823114

**Heimstaden A Sweden AB**

Org.nr. 559160-4334

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 hänförs till skattepliktiga temporära skillnader och som ska betalas i framtiden. Uppskjuten skattefordran representerar en reduktion av framtida skatt som hänförs till avdragsgilla temporära skillnader, skattemässiga underskottsavdrag eller andra skatteavdrag. Värdering av samtliga skatteskulder/skattefordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade.

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

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

***Finansiella instrument***

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

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

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

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

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

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

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

***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.

Heimstaden A Sweden AB

Org.nr. 559160-4334

#### **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 kassaflödospåverkande poster inom finansieringsverksamheten i bolaget att specificera i enlighet med IAS 7 Rapport över kassaflöden.

#### **Transaktioner med närstående**

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

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

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

#### **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

2024062823115

**Heimstaden A Sweden AB**

Org.nr. 559160-4334

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

**Nya och beslutade ändringar av redovisningsprinciper**

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

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

**Definition av nyckeltal****Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

**Resultat efter finansiella poster**

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner.

**Balansomslutning**

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

**Noter till resultaträkningen**

Not 2	Inköp och försäljning inom koncernen	2023	2022
	Hysesintäkter	5 851	0
	Inköp managementtjänster	0	1 476 366
		0	1 476 366

**Not 3 Personal, styrelse och revisorer****Personal****Medelantal anställda**

Medelantal anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit	46	69
varav kvinnor	20	29

**Löner, ersättningar mm**

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

**Övriga anställda:**

Löner och ersättningar	26 103 838	42 325 541
Pensionskostnader	2 831 989	4 355 745
Sociala kostnader	8 790 392	14 542 194
	37 726 219	61 223 480

**Styrelse**

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

**Revisorer**

Arvode till revisorer faktureras Heimstaden Bostad AB (publ).

## Heimstaden A Sweden AB

Org.nr. 559160-4334

2024062823116

Not 4	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Ränteintäkter	18 493	2 262
	Ränteintäkter från koncernföretag	1 957	48 116
		<u>20 450</u>	<u>50 378</u>
Not 5	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Räntekostnader	-20 412	-9 524
	Räntekostnader till koncernföretag	-944 437	0
	Övriga finansiella kostnader	0	-36
		<u>-964 849</u>	<u>-9 560</u>
Not 6	<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Aktuell skatt	-21 526	-154 058
	Uppskjuten skatt	0	0
		<u>-21 526</u>	<u>-154 058</u>
	<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
	Redovisat resultat före skatt	-1 142 305	1 321 903
	Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	235 315	-272 312
	<i>Skatteeffekt av:</i>		
	Ej avdragsgilla kostnader	-25 191	-9 711
	Ej skattepliktiga intäkter	3 810	466
	Ej avdragsgillt negativt räntenetto	-213 933	0
	Övriga skattemässiga justeringar	0	127 499
	Skatt hänförlig till tidigare år	-21 526	0
		<u>-21 526</u>	<u>-154 058</u>

## Noter till balansräkningen

## Not 8 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>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Hyses- och kundfordringar	32 037	747 913
Reservering för osäkra fordringar	0	0
Hyses- och kundfordringar netto	<u>32 037</u>	<u>747 913</u>
Fordringar hos koncernföretag	<u>14 507 372</u>	<u>0</u>
	14 539 409	747 913
<b>Finansiella skulder</b>		
Leverantörsskulder	571 390	905 305
Skulder till koncernföretag	9 442 680	17 103 464
	<u>10 014 070</u>	<u>18 008 769</u>

Heimstaden A Sweden AB  
Org.nr. 559160-4334

Not 9	Skulder till koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående lån	0	3 265 938
	Nya lån	2 951 388	0
	Amorteringar	0	-3 265 938
		2 951 388	0
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Upplupna driftskostnader	2 982 955	4 679 627
		2 982 955	4 679 627

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Pantsatta aktier i dotterbolag	0	0
Not 12	Eventualförpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
	Borgensförbindelser	0	0
	Varav till förmån för koncernföretag	0	0

Not 13 Koncernförhållande

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden Sweden AB, org nr 556615-4497, med säte i Malmö. Heimstaden Sweden 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 14 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har identifierats.

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

Heimstaden A Sweden AB  
Org.nr. 559160-4334

Not 15 Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står:

balanserat resultat	1 546 352
årets resultat	-1 163 831
	<hr/>
	382 521

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	382 521
	<hr/>
	382 521

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

DocuSigned by:  
*Maria Petersson*  
Maria Petersson  
Ordförande

DocuSigned by:  
*Tobias Grönvall*  
7637CEB7F6C54D7...  
Tobias Grönvall  
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:  
*Jonas Svensson*  
4B24C933CD91419...  
Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

2024062823117



Building a better  
working world

2024062823118

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden A Sweden AB, org.nr 559160-4334

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heimstaden A Sweden AB för år 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Heimstaden A Sweden ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen 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.

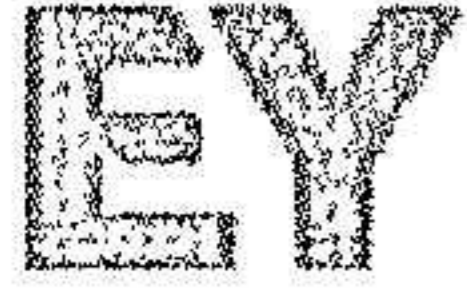
#### Revisorns ansvar

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

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

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

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



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utover vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktören förvaltning av Heimstaden A Sweden AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens 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 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. Den 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 medelsförv

### *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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

*Jonas Svensson*

4B24C933CD91419  
Jonas Svensson

Auktoriserad revisor

## Certifikat om färdigställande

Kuvert-ID: AEA180EADB9A41718BD37554181BCCEC

Status: Färdigställda

Ämne: Complete with DocuSign: Vänligen signera bifogade dokument (40st årsredovisningar)

Källkuvert:

Dokumentsidor: 740

Signaturer: 160

Kuvertskapare:

Certifikatsidor: 6

Initialer: 0

Christoffer Viklund

AutoNav: Aktiverat

Östra Promenaden 7 A

Kuverterad stämpling: Aktiverat

Malmö, 211 28

Tidszon: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

christoffer.viklund@heimstaden.com

IP-adress: 194.68.220.144

## Spela in spårning

Status: Original

Hållare: Christoffer Viklund

Plats: DocuSign

2024-05-28 18:50:00

christoffer.viklund@heimstaden.com

## Signeringshändelser

## Signatur

## Tidsstämpel

Emmy Eriksson

## Färdigställda

Skickade: 2024-05-28 19:33:28

emmy.eriksson@se.ey.com

Visade: 2024-05-29 08:41:36

Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen)

Med IP-adress: 147.161.188.87

Signerade: 2024-05-29 13:20:12

## Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:

Godkänt: 2024-05-29 13:20:11

ID: db5ab8f8-390d-4cd0-9542-4cc0e4aa18ae

Maria Petersson

DocuSigned by:

Maria Petersson  
B22CDFEDC8C84BE...

Skickade: 2024-05-29 13:20:31

maria.petersson@heimstaden.com

Omskickade: 2024-05-30 16:32:48

Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen)

Visade: 2024-05-31 12:00:43

Signaturantagande: Förvald stil

Signerade: 2024-05-31 12:02:02

Med IP-adress: 212.247.200.51

## Autentiseringsuppgifter

Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef

Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification

Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.

Identifieringsmetod: Elektroniskt ID

Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden

Unikt transaktions-ID: e7d89aa1-9707-5f30-8046-4dbfa842af1f

Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE

Resultat: Godkänd

Genomförd: 2024-05-31 12:00:30

Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef

Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification

Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.

Identifieringsmetod: Elektroniskt ID

Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden

Unikt transaktions-ID: e7d89aa1-9707-5f30-8046-4dbfa842af1f

Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE

Resultat: Godkänd

Genomförd: 2024-05-31 15:57:16

## Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:

Godkänt: 2023-03-08 14:44:42

ID: 61567687-f3a3-4fc4-a9e6-ac5d981e0040

## Signeringshändelser

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

## Signatur

DocuSigned by:  
*Tobias Grönvall*  
7637CEB7F6C54D7

Signaturantagande: Förvald stil  
Med IP-adress: 212.247.200.51

## Tidsstämpel

Skickade: 2024-05-29 13:20:32  
Visade: 2024-05-29 13:55:51  
Signerade: 2024-05-29 13:57:08

## Autentiseringsuppgifter

Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef  
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification  
Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.  
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID  
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden  
Unikt transaktions-ID: e9ce5370-1660-59fe-82f0-dcae58c27dc8  
Land eller region som ID-handlingen är utförd i: SE  
Resultat: Godkänd  
Genomförd: 2024-05-29 13:55:37

## Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:

Erbjöds inte via DocuSign

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

DocuSigned by:  
*Jonas Svensson*  
4B24C933CD91419

Signaturantagande: Förvald stil  
Med IP-adress: 155.4.203.100

Skickade: 2024-05-31 12:02:37  
Visade: 2024-05-31 18:55:20  
Signerade: 2024-05-31 18:58:46

## Autentiseringsuppgifter

Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef  
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification  
Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.  
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID  
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden  
Unikt transaktions-ID: c69fd06f-e566-5b0e-ac80-833c7fa3231e  
Land eller region som ID-handlingen är utförd i: SE  
Resultat: Godkänd  
Genomförd: 2024-05-31 18:55:00

Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef  
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification  
Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.  
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID  
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden  
Unikt transaktions-ID: e5a52352-0c83-54b0-a9f4-db1732ee81a5  
Land eller region som ID-handlingen är utförd i: SE  
Resultat: Godkänd  
Genomförd: 2024-05-31 19:12:21

## Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:

Godkänt: 2024-05-31 18:55:20  
ID: 39825d86-db5e-4e71-b076-4bc00a77001f

## Händelser med undertecknare på plats Signatur

## Tidsstämpel

### Redigerarleveranshändelser

Status

## Tidsstämpel

### Agentleveranshändelser

Status

## Tidsstämpel

### Mellanhandsleveranshändelser

Status

## Tidsstämpel

### Certifierade leveranshändelser

Status

## Tidsstämpel

### Kopieringshändelser

Status

## Tidsstämpel

**Vittneshändelser****Signatur****Tidsstämpel****Notariehändelser****Signatur****Tidsstämpel****Sammanfattning av kuverthändelser****Status****Tidsstämplar**

Kuvertet har skickats

Hashkodat/krypterat

2024-05-28 19:33:28

Kuvertet har uppdaterats

Säkerhetskontrollerat

2024-05-29 11:37:31

Kuvertet har uppdaterats

Säkerhetskontrollerat

2024-05-29 11:37:31

Certifierat levererat

Säkerhetskontrollerat

2024-05-31 18:55:20

Signeringen är slutförd

Säkerhetskontrollerat

2024-05-31 18:58:46

Färdigställda

Säkerhetskontrollerat

2024-05-31 18:58:46

**Betalningshändelser****Status****Tidsstämplar****Delgivande av elektronisk uppgift och signatur**

2024062823120

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

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

### **Getting paper copies**

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

### **Withdrawing your consent**

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

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

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

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

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

### **How to contact Heimstaden AB:**

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

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

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

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

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

### **To request paper copies from Heimstaden AB**

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

### **To withdraw your consent with Heimstaden AB**

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

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

### **Required hardware and software**

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

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

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

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

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

2024062823122

Eagle	788	556810-58	Heimstaden A Violetten AB	✓
Eagle	789	559060-58	Heimstaden A New York 2 AB	✓
Eagle	790	559060-88	Heimstaden A Vitbetan 29 AB	✓
Eagle	792	559060-88	Heimstaden A Nordan 12 AB	✓
Eagle	793	559060-88	Heimstaden A Fänriken 1 AB	✓
Eagle	794	556394-82	Heimstaden A Kapitalförvaltning Holding	✓
Eagle	795	556210-71	Heimstaden A i Malmö Holding AB	✓
Eagle	796	556540-60	Heimstaden A Privatbostäder i Malmö Holding AB	✓
Eagle	797	556181-62	Heimstaden A Malmö Kornet 4 AB	✓
Eagle	798	556661-89	Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB	✓
Bostad	799	559160-43	Heimstaden A Sweden AB	✓
Eagle	801	556704-10	Heimstaden A ÅBY 1:36 AB	✓
Eagle	802	556704-11	Heimstaden A Hacksta 1:27 AB	✓
Eagle	803	556703-33	Heimstaden A Berget 1 AB	✓
Eagle	804	556703-33	Heimstaden A Berget 2 AB	✓
Eagle	805	556703-37	Heimstaden A Fredriksberg 2 AB	✓
Eagle	806	556705-49	Heimstaden A Idet 3 AB	✓
Eagle	807	556705-76	Heimstaden A Mörby Holding AB	✓
Eagle	808	556705-77	Heimstaden A Holding 1125 AB	✓
Eagle	809	556705-77	Heimstaden A Lägenheter Holding AB	✓
Eagle	810	556705-82	Heimstaden A Fyndet 15 AB	✓
Eagle	811	556705-82	Heimstaden A Amiralsgatan 49 AB	✓
Eagle	812	556705-82	Heimstaden A Gyllenpalmsgatan 1-3 AB	✓
Eagle	813	556705-83	Heimstaden A Kornet 5 AB	✓
Eagle	814	556705-83	Heimstaden A Myntet 2 AB	✓
Eagle	815	556705-83	Heimstaden A Åkern 3 AB	✓
Eagle	816	556708-61	Heimstaden A Development Holding AB	✓
Eagle	817	556709-41	Heimstaden A Åby 1:40 AB	✓
Eagle	818	556709-64	Heimstaden A Imröret AB	✓
Eagle	819	556709-64	Heimstaden A Carolus 34 AB	✓
Eagle	820	556709-65	Heimstaden A Borgen Holding AB	✓
Eagle	821	556709-67	Heimstaden A Uppland 1 AB	✓
Eagle	822	556709-67	Heimstaden A Uppland 10 AB	✓
Eagle	823	556876-23	Heimstaden A Lärjungen 16 Holding AB	✓
Eagle	824	556876-23	Heimstaden A Lärjungen 17 Holding AB	✓
Eagle	825	556876-23	Heimstaden A Lärjungen 18 Holding AB	✓
Eagle	826	556876-23	Heimstaden A Filbert 1 Holding AB	✓
Eagle	827	556876-55	Heimstaden A Lärjungen 39 Holding AB	✓
Eagle	828	556876-54	Heimstaden A Lärjungen 42 Holding AB	✓
Eagle	829	556877-41	Heimstaden A Konsolidering 1368 Holding AB	✓