

Heimstaden

Årsredovisning,
bolagsstyrningsrapport
och hållbarhetsredovisning
2025



Årsgenomgång

2025 i korthet	3
Verksamhetsöversikt	4
Alternativa Nyckeltal	21
Finansiell information per kvartal	23
Heimstaden AB fristående	28

Finansiell information

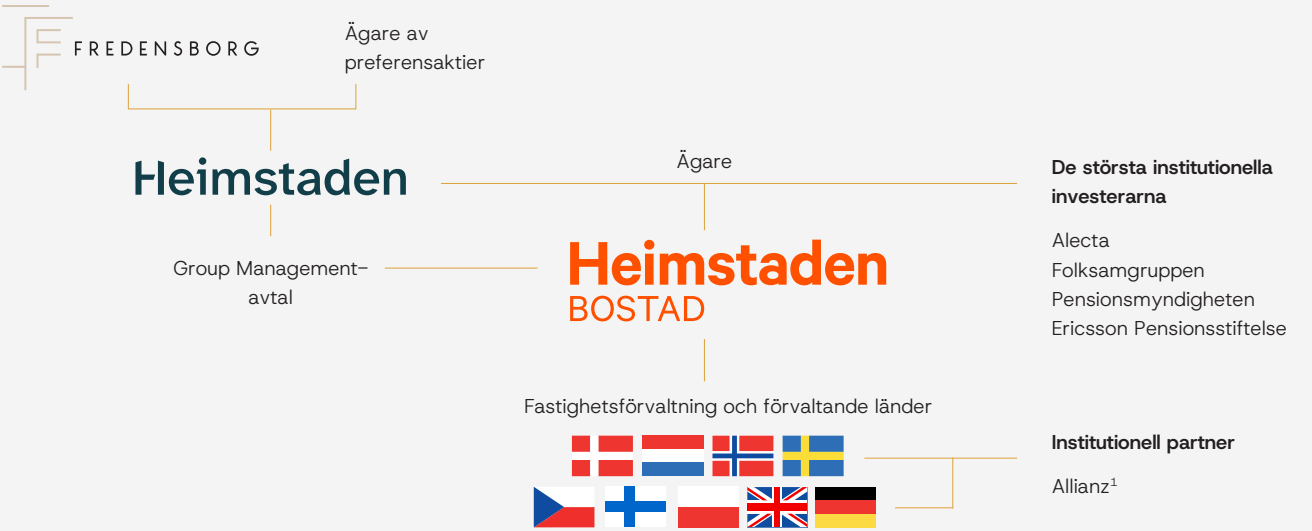
Förvaltningsberättelse	32
Årsöversikt	33
Förslag till vinstdisposition	34
Bolagsstyrningsrapport	35
Bolagsstyrningsstruktur	36
Bolagsstyrning, risk och efterlevnad	40
Hållbarhetsredovisning	43
Hållbarhet i korthet	45
Miljöinformation	51
Information om samhällsansvar	75
Bolagsstyrningsinformation	87
Tillägg	92
Finansiella rapporter	101
Koncernredovisning	103
Moderbolagets finansiella rapporter	151
Förslag till vinstdisposition och underskrifter	163
Revisionsberättelse	164
Revisors granskningsberättelse över hållbarhetsrapport	169

Omslagsfoto: Norra Långgatan 12 i Landskrona, Sverige.
Foto: Heimstaden Bostad

Heimstaden AB är ett publikt bolag med organisationsnummer 556670-0455. Bolaget har sitt säte i Malmö, Sverige, och benämns hädanefter ”Heimstaden” eller ”Bolaget”. Denna rapport innehåller framåtblickande information baserad på nuvarande förväntningar hos Heimstadens ledning. Ingen garanti kan lämnas att dessa förväntningar infrias. Framtida resultat kan därför avvika väsentligt från det som presenteras i denna rapport, beroende på bland annat ändrade förutsättningar vad gäller ekonomi, marknad och konkurrenssituation, ändrade lagkrav och andra politiska åtgärder samt valutakursfluktuationer. Årsredovisningen publiceras på svenska och engelska. Den svenska versionen utgör original och har granskats av Heimstadens revisor. Siffror inom parentes avser föregående år, 2024, om inget annat anges.

Den lagstadgade förvaltningsberättelsen återfinns på [sidorna 32–34](#). Den formella årsredovisningen återfinns på [sidorna 32–163](#) och har granskats av Heimstadens revisor.

Heimstaden Bostad är ett ledande europeiskt bostadsfastighetsbolag. Bolaget ägs av den industriella investeraren Heimstaden och långvariga institutionella investerare vilka har en samsyn på evigt gröna och hållbara investeringar.



¹ Partnerskapet Heimstaden Bostad/Allianz äger en del av den svenska och tyska portföljen. Konsolideras som koncernbolag.

2025 i korthet

- Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd om 4,9% (5,6%), verklig ekonomisk uthyrningsgrad om 98,5% (98,5%) och en driftnettomarginal om 72,1% (70,3%) för de senaste tolv månaderna
- Fastighetsvärdena steg med 2,9% (2,6%) jämfört med föregående år, drivet av ökat driftnetto och värdehöjande investeringar och en stark bostadsmarknad.
- Privatiseringsförsäljning om 10 664 miljoner SEK. 2 466 bostäder såldes till en premie som översteg det bokförda värdet med 28,9%
- För dotterbolaget Heimstaden Bostad var finansmarknaderna fortsatt starka. Säkerställd bankfinansiering uppgående till 44 900 SEK miljoner erhöles genom 24 transaktioner och emissioner på kapitalmarknader uppgående till 14 600 miljoner SEK genomfördes genom sju transaktioner (varav sex var gröna obligationer)
- I januari 2025 bekräftade Fitch betyget “B-” och reviderade prognosen till “negativ” för Heimstaden.
- I december 2025 meddelade skiljenämnden en skiljedom till Heimstadens fördel i ett skiljeförfarande som Alecta hade initierat mot Heimstaden. Skiljenämnden fastställde att någon överträdelse av aktieägaravtalet avseende

Heimstaden Bostad inte hade skett.

- Heimstaden emitterade seniora ej säkerställda värdepapper till rörlig ränta uppgående till 750 miljoner SEK, samt seniora ej säkerställda värdepapper till fast ränta uppgående till 430 miljoner SEK respektive 400 miljoner EUR. Alla emissionerna ingick som ett led i skuldhanteringen.

Hyresintäkter, SEK

15,9 miljarder

Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd

4,9%

Privatiseringsförsäljning, SEK

10,7 miljarder

Bruttopremie privatisering

28,9%

Nyckeltal

		2025	2024	2023	2022	2021
Finansiellt						
Hyresintäkter	MSEK	15 916	15 919	15 253	13 204	9 027
Tillväxt jämfört med föregående år	%	0,0	4,4	15,5	46,3	36,80
Driftnetto	MSEK	11 475	11 188	10 278	8 497	5 575
Driftnettomarginal	%	72,1	70,3	67,4	64,4	61,8
Investeringar	MSEK	4 439	5 765	8 353	10 190	5 439
Portföljmått						
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	MSEK	324 429	335 422	320 607	351 337	305 668
Förändring i verkligt värde	%	2,9	2,6	-7,1	-1,2	7,7
Bostäder	Antal	156 690	162 415	161 553	160 003	149 948
Verklig ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder	%	98,5	98,5	98,3	98,4	97,8
Årlig hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd ¹	%	4,9	5,6	5,1	5,4	2,5
Kreditmått						
Nettobelåningsgrad (Netto-LTV) ²	%	52,2	56,4	58,9	53,6	51,0
Nettoskuld/summa tillgångar	%	48,0	51,0	51,5	46,4	43,9
Räntetäckningsgrad (ICR) ²	Multipel	2,0	1,9	1,8	3,1	2,2
Hållbarhetsmått						
CCM-omsättning som omfattas av EU-taxonomin	%	21,9	26	16	16	—
CCM-investeringar i fastigheter (CapEx) som omfattas av EU-taxonomin	%	17,5	23	26	11	—
CCM Opex som omfattas av EU-taxonomin	%	4,3	4,2	3	4	—
Väderkorrigerad energiintensitet	kWh/m2	148	166	135	147	—
Växthusgasintensitet inom scope 1 och 2	kg CO2/m2	15	15	19	24	—

¹ Årlig hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd avser genomsnittlig tillväxt för året

² Upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Se definitioner i avsnittet Alternativa nyckeltal.

Summering av 2025

Ett starkt år

2025 var ett år med ytterligare marginaltillväxt, en stark operativ verksamhet, ett disciplinerat genomförande och en fortsatt positiv utveckling av våra affärsmässiga fundamenta.

Omtänksamma boenden skapar hållbara värden

Heimstadens affärsmodell bygger på att förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter i syfte att optimera värdeutvecklingen, samtidigt som vi erbjuder våra hyresgäster välskötta boenden till överkomliga priser. Heimstaden har en fullt integrerad och skalbar operativ plattform och en diversifierad fastighetsportfölj på attraktiva europeiska marknader med växande ekonomier och gynnsamma demografiska förhållanden.

Vi prioriterar en resurseffektiv organisation och snabba beslut, och vi strävar efter att uppnå högsta möjliga hållbara riskjusterade avkastning. Resultatet mäts och följs upp på enhetsnivå – byggnad för byggnad – genom automatiserad realtidsövervakning av hyror, vakanser, kundfordringar och kostnader. Denna disciplin genomsyrar hela vår portfölj och är anledningen till att vi kan omsätta strukturell medvind i konkreta resultat.

Som en stor hyresvärd är vi medvetna om den betydande inverkan vi har på människors liv och det ansvar som följer med att tillhandahålla trygga, inkluderande och välfungerande hem. Vi fokuserar på kundhöjd-

het genom att leverera en högklassig service och välskötta bostäder. På de reglerade europeiska marknader där vi är verksamma finns ett robust skydd för hyresgästernas rättigheter. Det minskar sociala och bolagsstyrningsrelaterade risker, vilket är helt i linje med vårt åtagande om en ansvarsfull fastighetsförvaltning.

Exceptionell förvaltning

Vår plattform fokuserar på stora europeiska städer med strukturell bostadsbrist. Under 2025 uppnådde Heimstadens portfölj återigen imponerande operativa resultat när lönsamheten ökade. Den främsta förklaringen var intäktstillväxt driven av hög uthyrningsgrad, optimal prissättning och noggrann kostnadskontroll.

Hållbarhet förblir integrerat

Genom att prioritera hållbara investeringar ökar vi vår operativa effektivitet, stärker vårt värdeskapande för hyresgästerna och höjer det långsiktiga värdet på våra fastigheter. För tredje året i rad säkrade Heimstaden Bostad högsta möjliga ESG-riskbetyg – Försumbar risk – från Sustainalytics. Vi bekräftade även betyget B från CDP och behöll vår ranking i Sustainalytics "ESG Global 50 Top-Rated Companies List" för 2025.

Den klimatfärdplan som godkändes av Science Based Targets initiative (SBTi) 2022 håller nu på att genomföras. Energiförbrukningen har minskat betydligt snabbare än målsättningen med god finansiell avkastning som följd. Det är ett kvitto på att utfasningen av fossila bränslen även kan vara ekonomiskt lönsam.

Samtidigt har utsläppsfaktorn för fjärrvärme rört sig i fel riktning, vilket visar att fastighetsägare inte kan skapa koldioxidsnåla tillgångar på

egen hand. För att vi ska kunna genomföra klimatfärdplanen fullt ut måste även myndigheter och fjärrvärmeleverantörer göra sin del för att undanröja administrativa hinder och leva upp till sina egna åtaganden.

Bokslut

På de följande sidorna gör vi en närmare summering av våra prestationer under 2025 med fokus på resultat, åtgärder, och nyckeltal. Vi välkomnar alla att ta del av rapporten, de bakomliggande siffrorna och redogörelserna – samt vår väg framåt.

I årets rapport har förvaltningsberättelsen omstrukturerats för att ge ökad transparens kring den operativa verksamheten, samtidigt som vi belyser våra fortsatta framsteg med att stärka balansräkningen. Resultatet är en mer naturlig konsolidering av våra operativa resultat med kommentarer till investeringar, nyckeltal och strategi, åtföljt av en beskrivning av hur vi ser på fastighetsvärderingar och finansieringsförhållanden.



Helge Krogsbøl

Co-CEO | Heimstaden AB




Christian Fladeland

Co-CEO | Heimstaden AB



Kvartalet i korthet

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år om inget annat anges.

- Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd om 4,6% (5,3%) och hyresintäkter på 3 945 miljoner SEK (4 083)
- En driftnettomarginal om 70,2% (70,2%) och en driftnettomarginal om 72,1% (70,3%) för de senaste tolv månaderna
- Goda grundförutsättningar på förvaltningsmarknaden bidrog till att fastighetsvärdena ökade med 0,5% (0,7%)
- Privatiseringsförsäljning om 2 890 miljoner SEK (2 379), där 798 (530) bostäder såldes till en premie som översteg det bokförda värdet med 32,5% (24%)
- Verklig ekonomisk uthyrningsgrad om 98,7% (98,6%)
- En nedskrivning om 3 707 miljoner SEK redovisades avseende goodwill
- Nettobelåningsgrad om 52,2% (56,4%) och räntetäckningsgrad (ICR) om 2,0x (1,9x)
- Efter balansdagen emitterade Heimstadens dotterbolag Heimstaden Bostad i januari en hybridobligation med evig löptid om 500 miljoner EUR, vilken ersatte den hybridobligation med evig löptid om 500 miljoner EUR som återställs i april 2026
- I det skiljeförfarande som Alecta hade initierat mot Heimstaden har skiljenämnden i sin slutliga skiljedom beslutat till Heimstadens fördel och fastställt att någon överträdelse av konkurrensförbudet i aktieägaravtalet avseende Heimstaden Bostad inte har skett.

Uthyrningstillväxt i jämförbart bestånd

4,6%

Driftnettomarginal

70,2%

Verklig ekonomisk uthyrningsgrad

98,7%

Privatiseringsförsäljning, SEK

2,9 miljarder

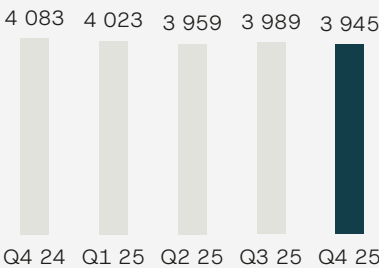
Nyckeltal

		Q4 2025	Q3 2025	2025	Q4 2024	2024
Finansiellt						
Hyresintäkter	MSEK	3 945	3 989	15 916	4 083	15 919
Tillväxt jämfört med föregående år	%	-3,4	-0,7	-0,0	6,0	4,4
Driftnetto	MSEK	2 771	3 005	11 475	2 867	11 188
Driftnettomarginal	%	70,2	75,3	72,1	70,2	70,3
Portföljmått						
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	MSEK	324 429	328 427	324 429	335 422	335 422
Förändring i verkligt värde	%	0,5	0,2	2,9	0,7	2,6
Genomsnittlig direktavkastning ¹	%	3,69	3,71	3,69	3,66	3,66
Förvärv	MSEK	-	-	-	173,00	3055
Försäljningsvärde	MSEK	3 291	3 000	14 689	4 682	9 902
Bostäder	Antal	156 690	158 317	156 690	162 415	162 415
Verklig ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder	%	98,7	98,6	98,5	98,6	98,5
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	4,6	4,5	4,9	5,3	5,6
Kreditmått						
Nettobelåningsgrad (Netto-LTV) ¹	%	52,2	53,3	52,2	56,4	56,4
Nettoskuld/summa tillgångar	%	48,0	48,4	48,0	51,0	51,0
Räntetäckningsgrad (ICR) ¹	Multipel	2,0	1,9	2,0	1,9	1,9

¹ Direktavkastning vid värdering avser det normaliserade löpande driftnettot enligt värderarens bedömning, satt i relation till värderingen av den aktuella fastigheten.

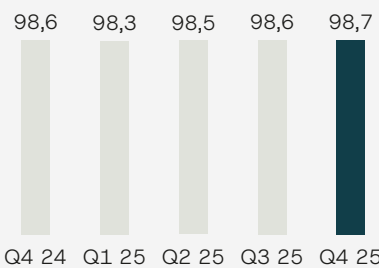
Hyresintäkter

miljoner SEK



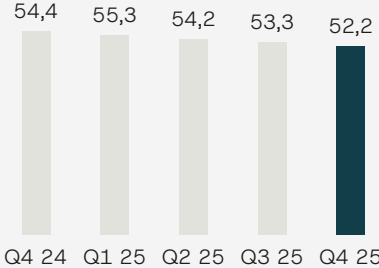
Verklig ekonomisk uthyrningsgrad

%



Nettobelåningsgrad (Netto-LTV)

%



Portföljöversikt

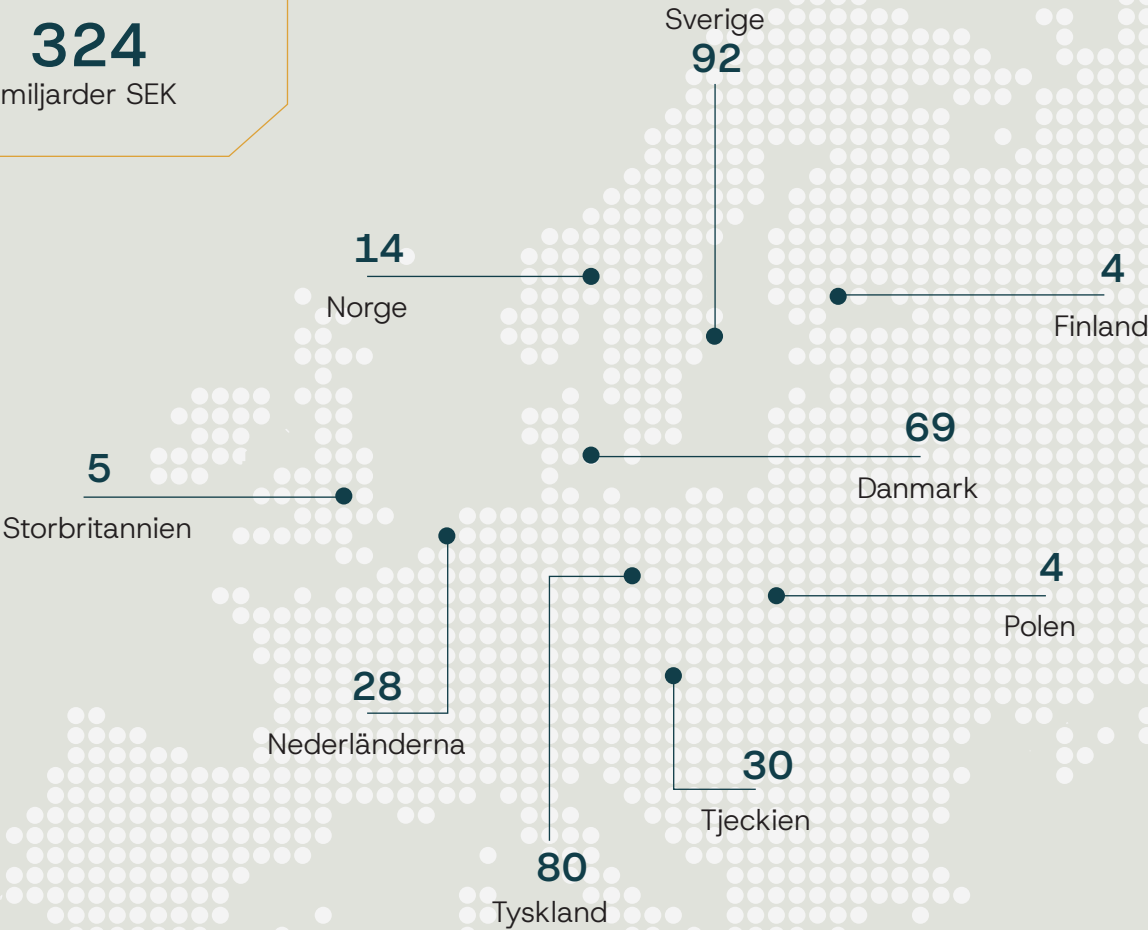
Land	Verkligt värde, miljoner SEK	Bostäder, antal¹	Verkligt värde/ kvm (SEK)¹	Bostäder², %	Reglerade intäkter³, %	Verklig ekonomisk uthyrningsgrad, %
Sverige	92 211	46 444	27 999	89,3	100,0	99,7
Tyskland	79 540	29 751	39 736	92,6	100,0	99,7
Danmark	68 748	19 566	35 662	94,1	17,5	99,4
Tjeckien	29 652	40 009	11 954	96,8	15,8	96,5
Nederländerna	27 607	11 194	31 347	98,3	57,2	99,8
Norge	13 539	3 382	74 190	85,7	–	97,9
Storbritannien	4 805	1 417	53 137	98,0	10,4	82,5
Polen	4 431	1 937	43 508	94,7	–	97,8
Finland	3 896	2 990	22 130	96,5	–	94,8
Totalt	324 429	156 690	29 129	92,7	59,6	98,7

¹ Förvaltningsfastigheter
² Baserat på verkligt värde
³ Hyresintäkter från bostäder

Verkligt värde

324

miljarder SEK



Förvaltningsöversikt

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år om inget annat anges.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för året var i princip oförändrade och uppgick till 15 916 miljoner SEK (15 919). Denna stabilitet uppnåddes genom indexering och investeringar i hyresgäst Anpassningar, medan valutaeffekter, privatisering och portföljförsäljning hade negativ inverkan.

Kvartalets hysesintäkter minskade med 3,4% till 3 945 miljoner SEK (4 083). Denna mindre nedgång i hyresintäkter är hänförlig till samma faktorer som påverkade helåret.

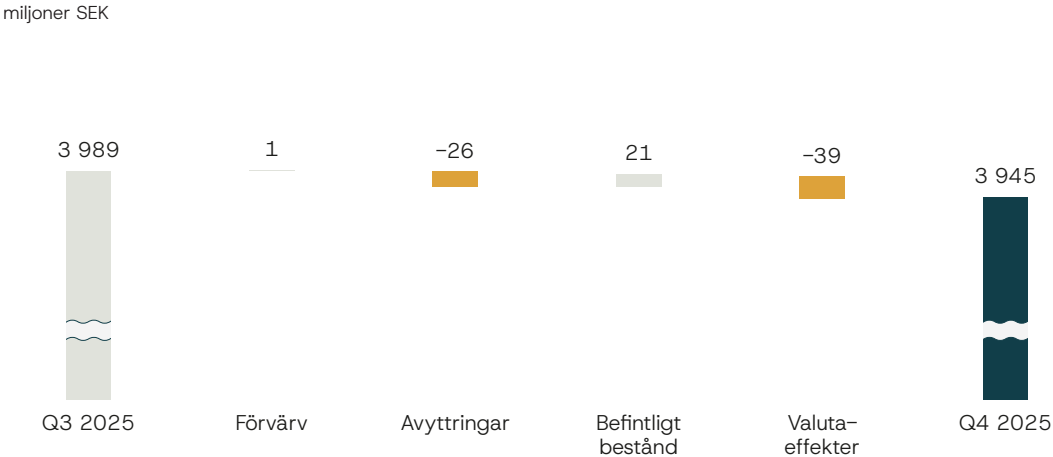
Hysesintäkter från bostäder uppgick till 91,9% (91,9%) eller 3 626 miljoner SEK (3 754) av de totala hysesintäkterna, och återstående 8,1% avser hysesintäkter från kommersiella fastigheter, parkeringar samt övrigt.

Hysesintäkter

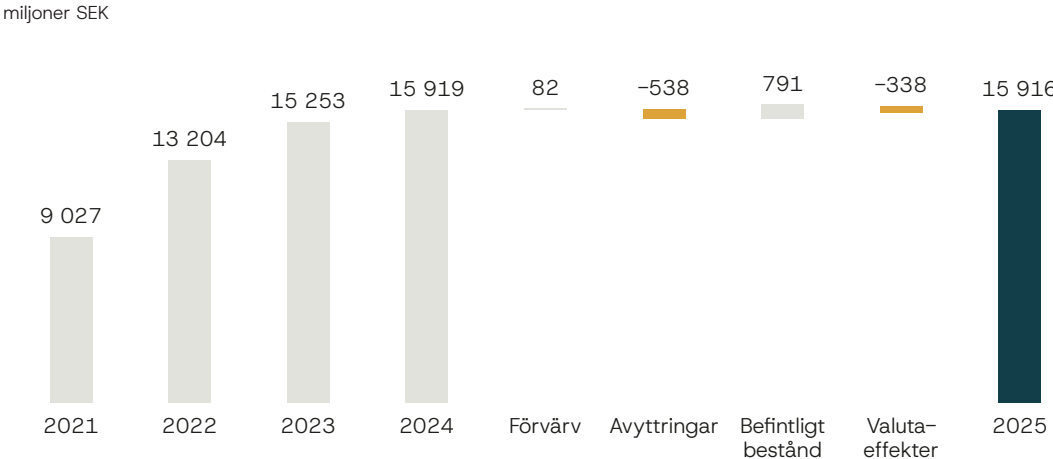
Land	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	2025	Q4 2024	2024
Sverige	1 278	1 257	1 281	1 287	5 103	1 268	4 894
Tyskland	712	725	709	716	2 862	734	2 840
Danmark	828	856	850	878	3 412	898	3 595
Tjeckien	474	474	459	461	1 868	463	1 797
Nederländerna	312	331	321	334	1 298	354	1 405
Norge	150	156	158	169	632	175	720
Storbritannien	63	59	51	50	223	62	211
Polen	55	60	62	64	242	55	170
Finland	69	70	69	72	280	74	286
Koncern¹	4	–	–	–7	–3	–	–1
Totalt	3 945	3 989	3 961	4 023	15 916	4 083	15 919

¹ Koncern består av eliminerings och koncernkostnader som inte allokeras till segmenten. Se mer information i [not 2.1](#)

Hysesintäkternas utveckling för kvartalet



Hysesintäkternas utveckling för året



Förvaltningsfastigheter

Hyresintäkterna från förvaltningsfastigheter ökade med 800 miljoner SEK. I denna kategori ingår effekterna av indexering, förbättrad total uthyrningsgrad, investeringar i hyresgästanpassningar, hyreshöjning till marknadshyra vid byte av hyresgäst samt andra investeringar i fastigheter.

Förvärv

Förvärv skedde i begränsad omfattning under året och tillförde hyresintäkter om 79 miljoner SEK.

Avyttringar

Avyttringar medförde att årets hyresintäkter minskade med 538 miljoner SEK . Utfallet var främst hänförligt till privatiseringsprogrammet, där -388 miljoner SEK avsåg försäljning i sex länder.

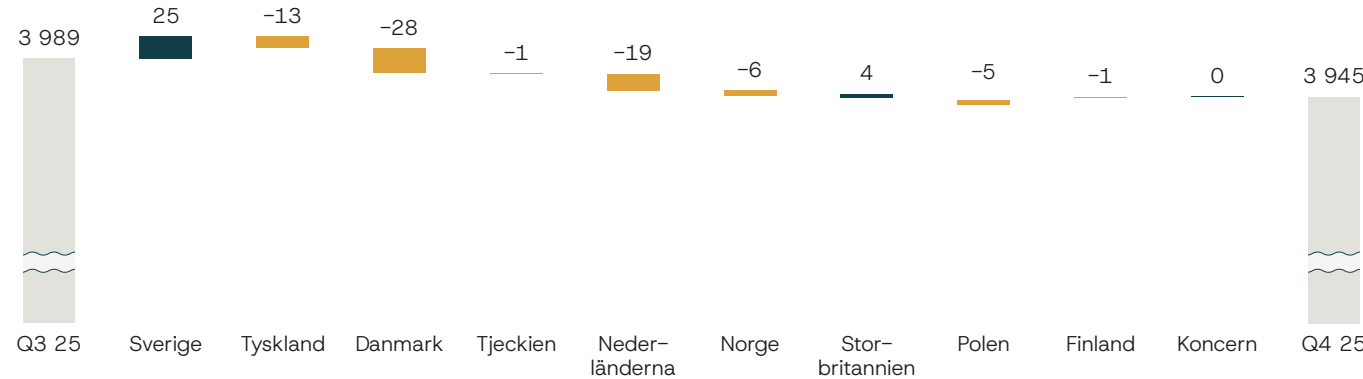
Privatisering och portföljförsäljnings inverkan på hyresintäkterna

	Privatisering	Portföljförsäljning
miljoner SEK	2025	2025
Sverige	–	–67
Tyskland ¹	5	–
Danmark	–134	–46
Tjeckien	–1	–32
Nederländerna	–146	–6
Norge	–96	–
Storbritannien	–	–
Polen	–16	–
Finland	–	–
Totalt	–388	–150

¹ Under 2025 övergick Tyskland från en privatiseringsstrategi, vilket resulterade i färre vakanta lägenheter i privatiseringsportföljen jämfört med föregående år och ökade hyresintäkter som följd.

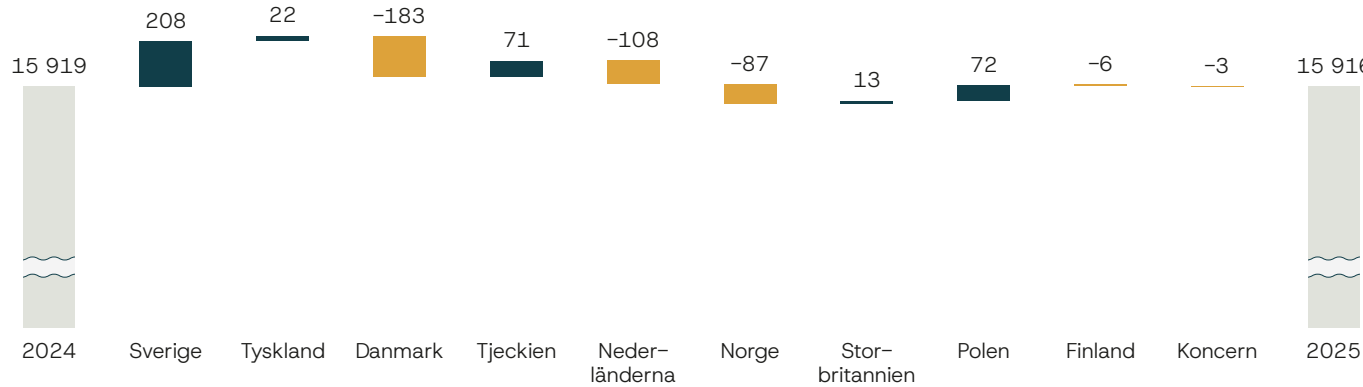
Hyresintäkternas utveckling per land och kvartal²

miljoner SEK



Hyresintäkternas utveckling per land och kvartal²

miljoner SEK



² Koncern består av elimineringar och centrala kostnader som inte har allokerats till segmenten. Se [not 2.1](#).



Utveckling i jämförbart bestånd

Årlig hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd uppgick till 4,9% (5,6%) 2025. De främsta bidragande orsakerna till årets utfall är indexeringar, vilka utgjorde 3,3% av ökningen om 4,9%, medan återstoden avsåg hyresgäst Anpassningar (0,7%), förbättringar i uthyrningsgrad (0,7%) samt återgång till marknadshyror (0,2%).

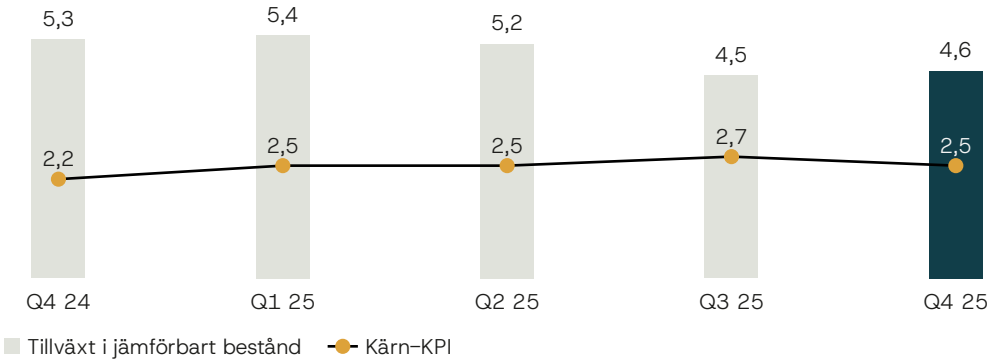
För det fjärde kvartalet isolerat (se tabellen nedan) uppgick hyresintäktstillväxten i jämförbart bestånd till 4,6% (5,3%), och den jämförbara portfölj som speglas i utvecklingen för jämförbart bestånd utgjorde 98,8% av de totala hyresintäkterna. De främsta bidragande orsakerna till kvartalets utfall är indexeringar, vilka utgjorde 3,2% av kvartalets ökning om 4,6%, medan återstoden avsåg hyresgäst Anpassningar (0,6%), återgång till marknadshyror (0,3%) samt förbättringar i uthyrningsgrad (0,5%).

Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd per land

	Q4 2025		Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024
	Jämförbart bestånd (%)	KPI	Jämförbart bestånd (%)	Jämförbart bestånd (%)	Jämförbart bestånd (%)	Jämförbart bestånd (%)
Sverige	5,7	2,5	5,7	5,9	5,4	5,3
Tyskland	4,1	2,6	3,8	5,9	4,6	4,7
Danmark	1,9	2,3	2,5	3,0	4,2	3,8
Tjeckien	6,8	2,7	6,8	8,2	9,0	9,3
Nederländerna	4,5	3,0	4,4	4,7	6,5	6,5
Norge	2,0	3,2	2,5	2,5	4,4	3,4
Storbritannien	23,4	3,3	6,7	0,6	2,1	7,1
Polen	8,5	2,8	15,9	6,2	2,3	3,1
Finland	-1,8	-0,2	-	3,6	4,1	5,8
Totalt	4,6	2,5	4,5	5,2	5,4	5,3

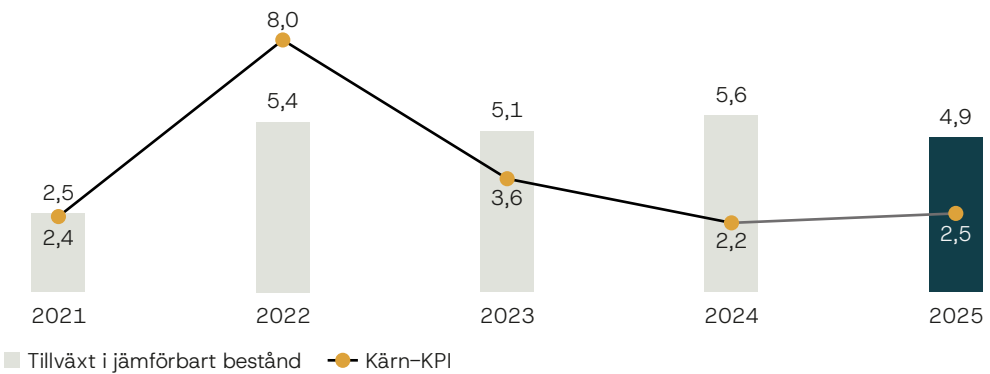
Hyrestillväxt i jämförbart bestånd för kvartalet

Jämfört med föregående år, %



Hyrestillväxt i jämförbart bestånd för året

Jämfört med föregående år, %





Verklig ekonomisk uthyrningsgrad

Verklig ekonomisk uthyrningsgrad för året var oförändrad på 98,5% (98,5%).

Fjärde kvartalets verkliga ekonomiska uthyrningsgrad ökade till 98,7% (98,6%). Under 2025 förbättrades den verkliga ekonomiska uthyrningsgraden på kvartalsbasis, men totalsiffran minskade i början av första halvåret 2025 på grund av färdigställandet av 464 lägenheter i Storbritannien. Därefter stabiliserades den successivt under resten av året genom att uthyrningen ökade som planerat.

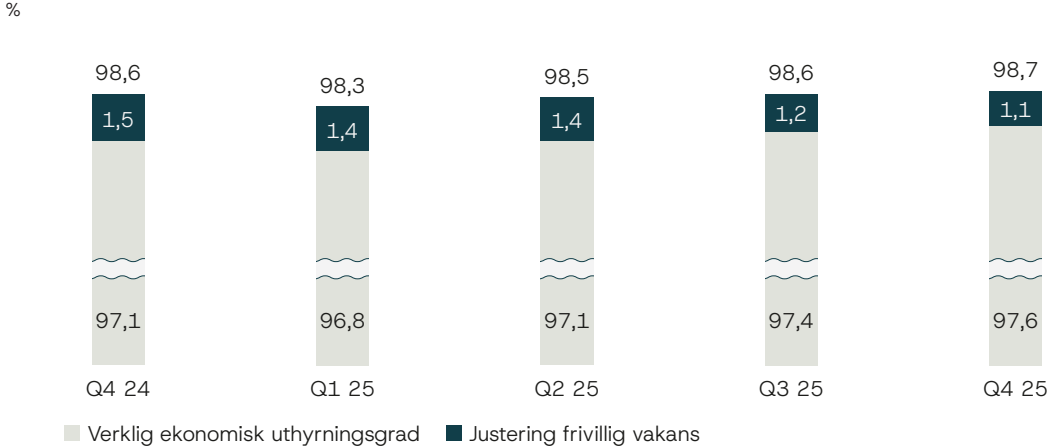
Heimstadens tre största marknader uppnådde en genomsnittlig viktad uthyrningsgrad om 99,6 % för året.

Verklig ekonomisk uthyrningsgrad för bostäder per land

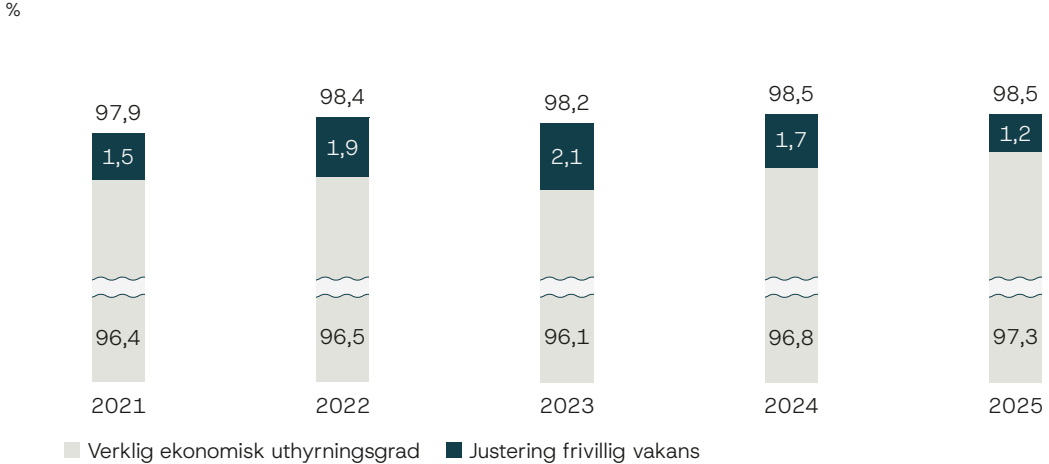
	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024
	%	%	%	%	%
Sverige	99,7	99,7	99,7	99,7	99,5
Tyskland	99,7	99,7	99,9	99,7	99,7
Danmark	99,4	99,4	99,4	99,1	98,9
Tjeckien	96,5	96,1	96,4	96,6	96,7
Nederländerna	99,8	99,6	99,3	99,5	99,6
Norge	97,9	98,8	99,2	98,8	98,8
Storbritannien ¹	82,5	80,3	71,1	64,9	78,1
Polen	97,8	97,2	98,5	98,5	96,1
Finland	94,8	94,6	95,1	95,5	96,6
Totalt	98,7	98,6	98,5	98,3	98,6

¹ Totalsiffran påverkades av leverans och stabilisering av en tillgång med 464 nya enheter.

Verklig ekonomisk uthyrningsgrad för bostäder för kvartalet



Verklig ekonomisk uthyrningsgrad för bostäder för året





Fastighetskostnader

På årsbasis minskade fastighetskostnaderna med 6,1% till 4 378 miljoner SEK (4 661). Minskningen drevs av kostnadsbesparande åtgärder och digitalisering inom förvaltningsbolagen. Fastighetskostnaderna minskade ytterligare jämfört med föregående år till följd av minskad portfölj, vilket är ett direkt resultat av programmen för privatisering och portföljförsäljning.

På kvartalsbasis minskade de totala fastighetskostnaderna med 4,6% till 1 141 miljoner SEK (1 197). Utvecklingen för kvartalet påverkades av samma faktorer som påverkade utvecklingen för året.

Denna post innehåller icke-återvinningsbara driftskostnader avseende förvaltning av portföljen. Posten delas in i följande fyra kategorier: direkta fastighetskostnader, el, vatten och gas, fastighetsförvaltning samt fastighetsskatt.

El, värme, vatten och avfall

Denna post innehåller kostnader för el, värme, vatten och avfall. Årets kostnad för dessa tjänster ökade med 5,7% till 1 095 miljoner SEK (1 036). Ökningen berodde på prisökningar från kommunala leverantörer, vilka var högre än ökningen i viktiga konsumentprisindex.

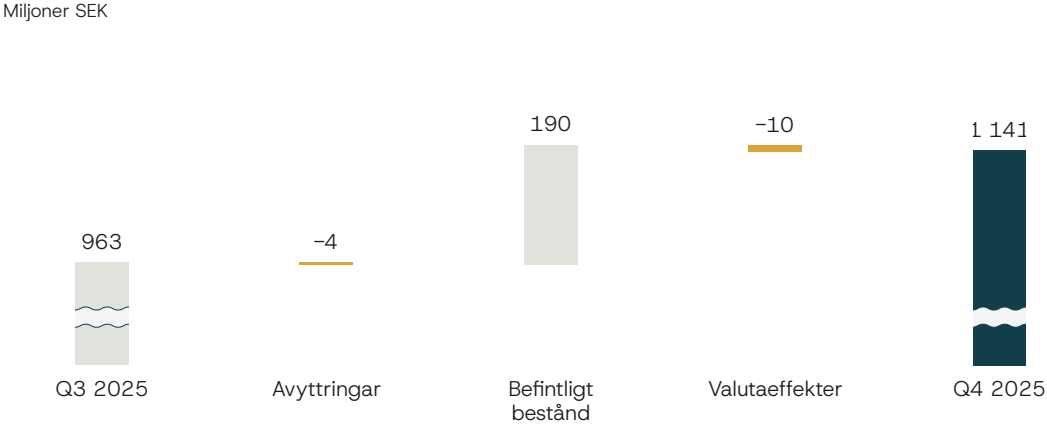
Direkta fastighetskostnader

I denna post ingår fastighetsskötsel, reparation och underhåll, kundförluster och andra kostnader hänförliga till den direkta dagliga förvaltningen av portföljen. Årets direkta kostnader i den här kategorin uppgick till 1 789 miljoner SEK (1 947). Minskningen med 8,1 % är direkt hänförlig till minskade enhetskostnader genom effektiviseringar i den dagliga förvaltningen av portföljen.

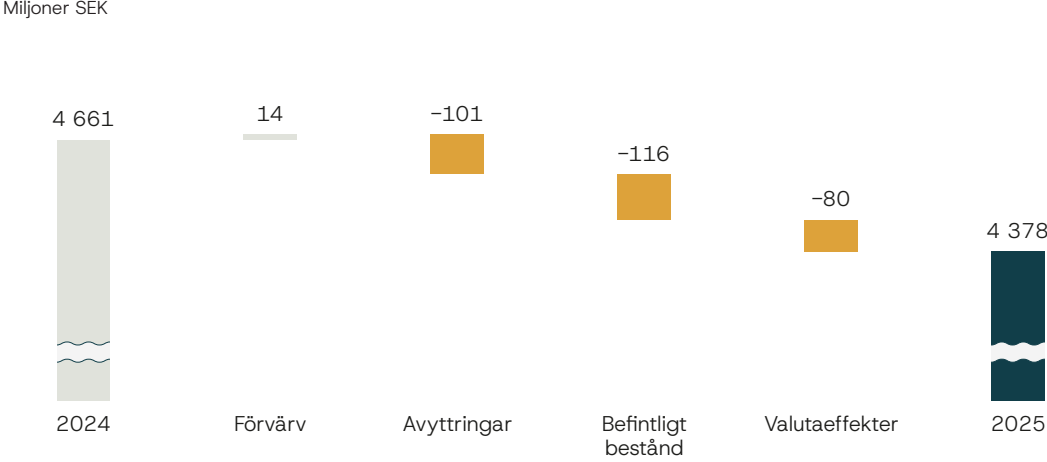
Fastighetsskatt

Posten består av betalda skatter till statliga och lokala myndigheter. Årets kostnad för fastighetsskatt ökade med 0,3% till 326 miljoner SEK (325). Förändringen är direkt hänförlig till förändrade nationella och lokala skatteregler, särskilt i Sverige.

Fastighetskostnadernas utveckling per kategori för kvartalet



Fastighetskostnadernas utveckling per kategori för året



Fastighetsförvaltning

I denna post ingår administrativa kostnader för fastighetsförvaltning i de olika länderna (till exempel back office-funktioner i respektive land). Årets kostnad för fastighetsförvaltning minskade med 14,8% till 1 153 miljoner SEK (1 354). Minskningen drevs av effektiviseringsprojekt och implementering av ny teknik.

Driftnetto

Driftnettot för året ökade till 11 475 miljoner SEK (11 188), vilket ledde till en driftnettomarginal om 72,1% (70,3%) för de senaste tolv månaderna.

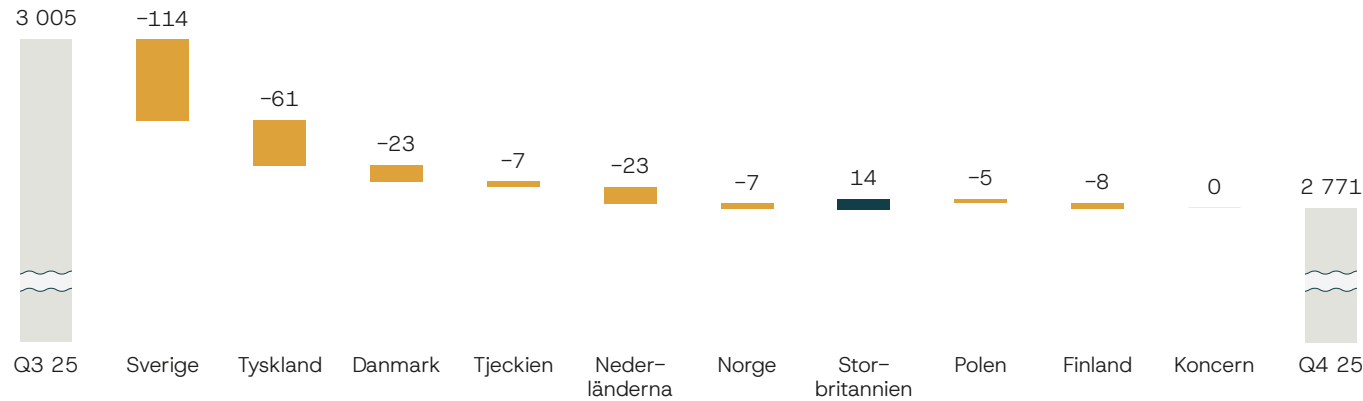
Driftnettot för fjärde kvartalet minskade till 2 771 miljoner SEK (2 867). Kvartalets driftnettomarginal var 70,6% (70,2%).

Driftnettomarginal

	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024
	%	%	%	%	%
Senaste tolv månaderna	72,2	72,1	71,5	70,9	70,3
Kvartalsvis	70,2	75,3	74,0	68,8	70,2

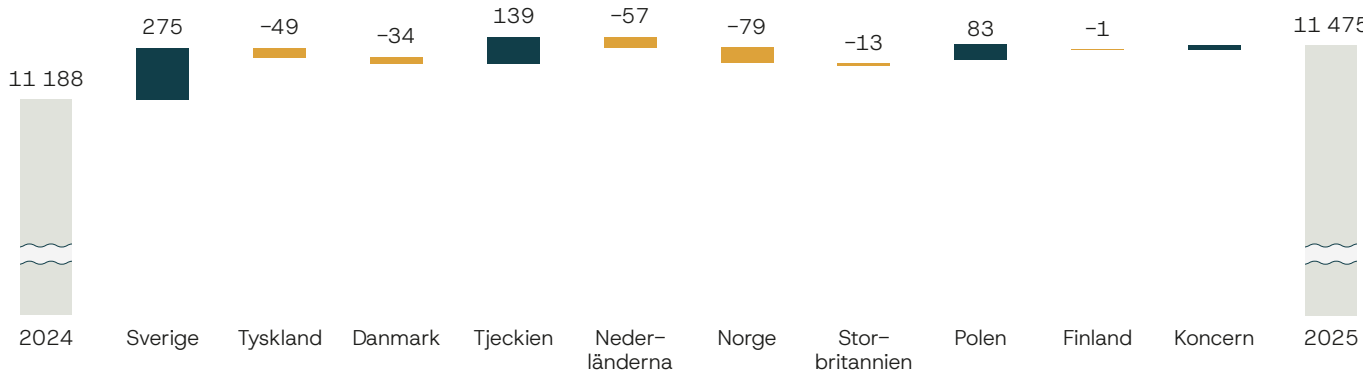
Driftnetto per land för kvartalet

miljoner SEK



Driftnetto per land för året

miljoner SEK



Tillgångsförvaltning

Effektiv kapitalallokering

Heimstaden allokerar kapital till investeringar i icke återkommande projekt som syftar till att uppgradera, förlänga eller förbättra kvaliteten och livslängden på befintliga tillgångar inom fyra huvudområden: underhåll, hållbarhet, renovering och värdehöjande åtgärder. Årets totala investeringar inom de fyra huvudområdena uppgick till 3 875 miljoner SEK (3 824). Ökningen jämfört med föregående år beror till stor del på ökade utgifter för både underhåll och hållbarhet, vilka tillsammans uppgick till 2 347 miljoner SEK (1 980). Några orsaker till ökningen var ett uppdaterat underhållsschema för portföljen samt tidseffekter av färdigställande av hållbarhetsinvesteringar i portföljen, främst i Tyskland.

Underhåll

Värdebevarande åtgärder som är nödvändiga för att bevara fastigheternas nuvarande skick, bland annat planerade underhållsprojekt som reparation av tak, fasadrenoveringar och allmänt reparationsarbete. I den här kategorin inriktar vi oss på att säkerställa kostnadseffektivitet genom avvägning mellan reparation och utbyte.

Hållbarhet

Hållbarhetsinvesteringar är värdehöjande både vad gäller fastighetsvärden och ESG-mål. Exempel på åtgärder är projekt för bränsleomställning, förbättring av klimatskal, energieffektiva installationer samt förnyelse av energimärkning. I enlighet med målen i vår klimatfärdplan

har utgifterna i den här kategorin ökat och de kommer att fortsätta öka över tid.

Genom hållbarhetsprojekten kan vi skapa värde i form av minskade kostnader och ökade hyresintäkter. Hållbarhetsinvesteringar är förankrade i bolagets tidigare tillkännagivna klimatfärdplan och avser åtgärder som följer vetenskapsbaserade mål.

Hållbarhetsrelaterade investeringar kan även hänföras till underhåll, hyresgäst Anpassningar eller värdehöjande investeringar beroende på projektets scope. Klassificering och rapportering vidareutvecklas löpande för att säkerställa en konsekvent och heltäckande redovisning av relaterade investeringar inom samtliga kategorier.

Fyra huvudområden för investeringar

miljoner SEK	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	2025	Q4 2024	2024
Underhåll	620	436	398	336	1 790	782	1 619
Hållbarhet	292	169	75	21	557	208	523
Hyresgäst Anpassningar	319	299	279	271	1 168	310	1 084
Värdehöjande åtgärder	92	61	58	30	241	9	223
Totalt för huvudområden	1 323	941	830	688	3 756	1 309	3 449
Övrigt ¹	122	-41	72	-18	135	268	376
Totalt	1 445	900	902	670	3 892	1 577	3 825

¹ Övrigt avser stämpelskatt, aktiverad ränta, dotterbolag samt investeringar som inte fördelats till ett huvudområde för rapporteringsperioden

Hyresgästanpassningar

Investeringar i hyresgästanpassningar är fortsatt en viktig inkomstkälla och värdeskapare för bolaget. Hyresgästanpassningar är helt inriktade på modernisering vid hyresgästbyten och omfattar riktade renoveringar av enskilda enheter där de uppställda målen för direktavkastning uppfylls. Genom vårt renoveringsprogram säkerställs att tillgångarnas kvalitet uppfyller och överträffar hyresgästernas förväntningar utan att pressa prisvärdheten.

Under 2025 var renoveringsprogrammet en viktig källa till hyresintäkter, och tillförde hyresintäkter om 94 miljoner SEK med en genomsnittlig direktavkastning om 10,8%. De fyra bästa marknaderna för renoveringar var Tyskland, Tjeckien, Danmark och Sverige. Avkastningskrav fastställs per fastighet och är beroende av varje fastighets plats och förväntad stabiliserad direktavkastning vid en försäljning.

Värdehöjande åtgärder

Värdehöjande åtgärder är investeringar som görs för att ta tillvara möjligheter när tillgångar har tydlig potential att öka i värde. Sådana investeringar inriktas på att öka uthyrningsbar yta, optimera enhetsmixen och frigöra ytor i den befintliga portföljen som inte är fullt utnyttjade .

Typiska exempel är ombyggnad av kommersiella enheter till bostäder, byggnation av nya vindslägenheter samt uppdelning av större lägenheter till flera mindre. Genom sådana åtgärder kan vi öka intäkterna och förbättra tillgångsutnyttjandet utan att öka portföljens totala omfattning.

Alla värdehöjande investeringar bedöms och godkänns separat. Beslut fattas med utgångspunkt i varje fastighets specifika förutsättningar, efterfrågan på marknaden samt förväntad avkastning, inte i enlighet med något fördefinierat investeringsprogram. Genom ett kontrollerat tillvaratagande av möjligheter sätter vi in kapital selektivt där det ger en tilltalande riskjusterad avkastning och ökar fastigheternas långsiktiga värde.

Fyra huvudområden för investeringar per land

	Underhåll							Hållbarhet						
	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	2025	Q4 2024	2024	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	2025	Q4 2024	2024
Sverige	152	79	132	87	450	152	392	25	21	20	8	74	40	92
Tyskland	162	93	68	47	370	113	257	46	51	16	9	122	38	72
Danmark	76	114	49	88	327	311	486	15	15	10	14	54	11	36
Tjeckien	88	71	65	51	275	78	215	193	75	24	-14	278	105	300
Nederländerna	112	59	72	45	288	112	210	4	2	2	-	8	9	12
Norge	9	6	2	11	28	12	33	-	-	-	-	-	1	4
Storbritannien	2	2	-	-	4	1	1	-	-	-	-	-	-	-
Polen ¹	-	-	-	-	-0	-	-	-2	-1	1	1	-1	-	-
Finland	20	12	10	7	49	4	24	11	7	2	4	24	5	7
Totalt för huvudområden	620	436	398	336	1 790	782	1 618	292	170	75	22	559	208	523

	Hyresgästanpassningar							Värdehöjande åtgärder						
	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	2025	Q4 2024	2024	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	2025	Q4 2024	2024
Sverige	71	58	45	35	209	40	138	37	35	29	14	115	15	154
Tyskland	161	144	140	142	587	154	546	40	18	27	11	96	10	24
Danmark	8	20	19	15	62	13	63	4	6	-	4	14	2	6
Tjeckien	75	68	69	72	284	88	290	2	1	-	-	3	-	-
Nederländerna	-	-	-	-	-	1	1	7	1	1	-	9	-21	-
Norge	-	1	-	2	3	6	18	1	-	-	-	1	1	15
Storbritannien	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Polen ¹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finland	5	8	5	5	23	9	27	1	-	1	1	3	2	23
Totalt för huvudområden	319	299	278	271	1 167	310	1 083	92	61	58	30	241	9	222

¹ Polen rapporterade minskade hållbarhetsinvesteringar till följd av att de erhållit statliga stöd för installation av solpaneler, vilket förklarar de minskade investeringarna.

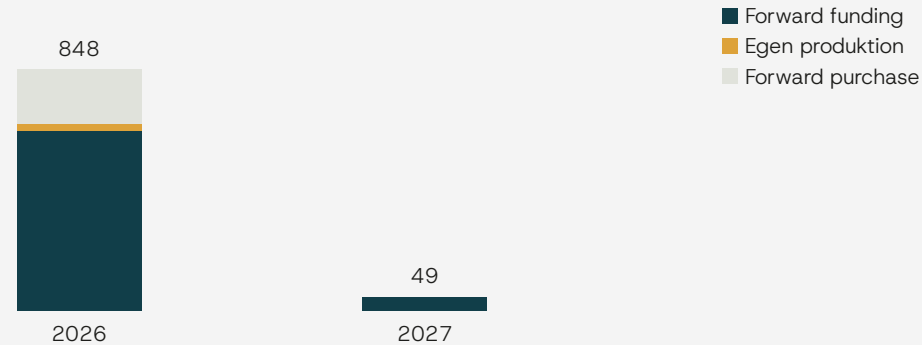
Utestående åtaganden

Under året har varken Heimstaden eller dess dotterbolag Heimstaden Bostad gjort några nya åtaganden vad gäller nyproduktion eller byggnation. Under kvartalet färdigställdes 85 enheter i Tyskland.

När vi blickar framåt förväntas bolaget färdigställa 533 bostäder i Sverige, 182 bostäder i Tjeckien och 186 enheter i Danmark, vilka har ett beräknat verkligt värde om 2 440 miljoner SEK och ett beräknat driftnetto om 101 miljoner SEK (på årsbasis). Merparten av dessa enheter förväntas färdigställas under 2026.

Utestående åtaganden

miljoner SEK



Färdigställda project under året

	Bostäder	Värde vid färdigställande	Total kostnad	Beräknat tillfört driftnetto
	Enheter	miljoner SEK	miljoner SEK	miljoner SEK
Sverige	346	825	888	E/T¹
Tyskland	85	451	291	16
Danmark	–	–	–	–
Tjeckien	–	–	–	–
Nederländerna	–	–	–	–
Norge	–	–	–	–
Storbritannien	–	–	–	–
Polen	–	–	–	–
Finland	–	–	–	–
Totalt	431	1 276	1 179	16

¹ Under det tredje kvartalet 2025 avyttrades fastigheten Söderbymalm, omfattande 346 bostadslägenheter belägna i Haninge, Stockholms län. Följaktligen bidrar Söderbymalm inte till driftnettot (NOI) från och med Q3 2025

Utestående åtaganden

	Bostäder	Värde vid färdigställande	Total kostnad	Beräknat tillfört driftnetto
	Enheter	miljoner SEK	miljoner SEK	miljoner SEK
Sverige	533	1 191	402	48
Tyskland	–	–	–	–
Danmark	186	977	415	41
Tjeckien	182	272	81	12
Nederländerna	–	–	–	–
Norge	–	–	–	–
Storbritannien	–	–	–	–
Polen	–	–	–	–
Finland	–	–	–	–
Totalt	901	2 440	897	101



Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter

Sedan privatiseringsprogrammets start har bolaget uppnått 19 451 miljoner SEK i total försäljning i åtta länder, motsvarande 4 443 bostadsenheter till en premie om 27,9% mot det bokförda värdet. Netto-likviden, beräknad som totalt försäljningsvärde från sålda enheter efter avdrag för transaktionskostnader, återbetalning av säkerställda lån med pant i enheter- na, samt betald eller uppskjuten skatt vid försäljning, uppgår till 11 328 miljoner SEK sedan programmets start.

Under det fjärde kvartalet såldes 789 (530) bostä- der i sju länder för totalt 2 890 miljoner SEK till en genomsnittlig premie om 32,5% (24,1%) mot det bokförda värdet. I sålda enheter ingår lägenheter som för närvarande innehas för försäljning där avtal har undertecknats och överlåtelse till köparen in- väntas. Nettolikviden för kvartalet uppgick till 1 783 (1 511) miljoner SEK. Beräknade intäkter uppdelade i delposter redovisas i bilden. Realiserat resultat från försäljning av fastigheter uppgick till 682 (364) mil- joner SEK för kvartalet.

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning omfattar endast enheter där köpeavtal har under- tecknats på balansdagen men där överlåtelse inte har skett. Per balansdagen innehades tillgångar för försäljning om totalt 1 522 miljoner SEK (2 163) i Danmark, Tjeckien, Nederländerna, Norge och Polen.

Beräknad nettolikvid uppdelad i delposter sedan privatiseringsprogrammets start ^{1,2}

miljoner SEK	
Totalt försäljningsvärde	19 451
Bokfört värde	15 205
Bruttopremie	4 246
Bruttopremie, %	27,9
Totalt försäljningsvärde	19 451
Avgår: Investeringar inför försäljning	19
Avgår: Transaktionskostnader	314
Avgår: Återbetalning av säkerställd a lån	5 907
Avgår: Beräknad skatt	1 883
Nettolikvid	11 328
Nettomarginal, %	58,2
Totala likvider till återbetalning av skulder	17 235
Kapitalomsättningshastighet, %	113,3

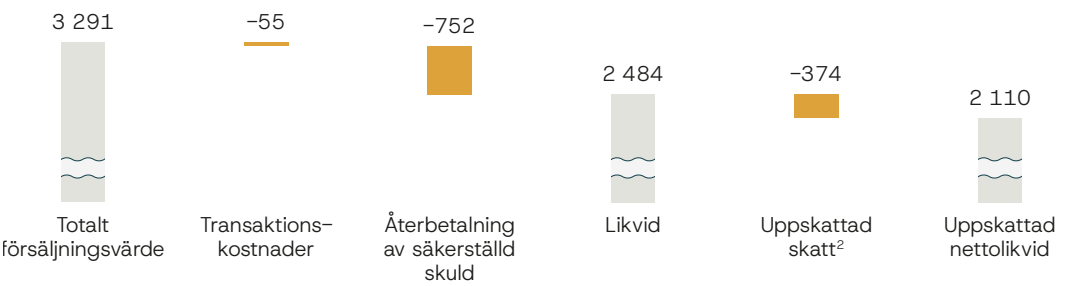
¹ Övriga privatiseringskostnader som ingår i övriga administrationskostnader sedan programmets start uppgick till 191 miljoner SEK och till 33 miljoner SEK för kvartalet.

² Inkluderar undertecknade avtal där överlåtelse till den nya ägaren kanske inte har skett.

Under året tecknades avtal om portföljförsäljningar utanför privatiseringsprogrammet i Sverige, Danmark och Tjeckien, vilka genererade nettolikvider om 2 945 miljoner SEK.

Beräknad nettolikvid från portföljförsäljning och privatisering för fjärde kvartalet, uppdelad i delposter¹

miljoner SEK

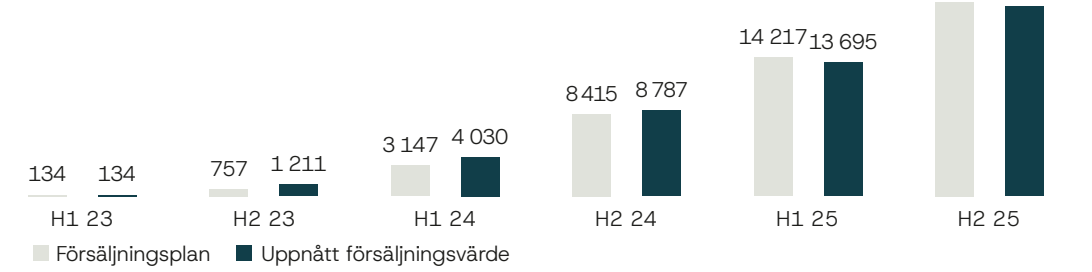


Beräknad nettolikvid per försäljningstyp för fjärde kvartalet ¹

miljoner SEK	Totalt försälj- ningsvärde	Transaktions- kostnader	Återbetalning av säkerställda lån	Intäkt	Beräknad skatt ²	Beräknad nettolikvid
Portföljförsäljning	401	-4	-	397	-69	328
Privatiseringsprogram	2 890	-51	-752	2 087	-305	1 783
Totalt	3 291	-55	-752	2 484	-374	2 110

Ackumulerad privatiseringsförsäljning³

miljoner SEK



¹Inkluderar undertecknade avtal där överlåtelse till den nya ägaren kanske inte har skett.
²Förutsätter att alla skatter är betalda vid avslut, faktisk nettolikvid kommer att vara högre till följd av skatteoptimering och uppskjutna skatter
³Innehåller ursprunglig plan för första och andra halvåret 2023 (se årsredovisningen för 2023) Enheter för första halvåret 2023 avser pilotförsälj- ning innan alla ramar för privatiseringsprogrammet fastställdes och började genomföras i större skala under tredje kvartalet 2023

Förvaltningsfastigheter

Förändring i verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Årets förändring i verkligt värde på förvaltningsfastigheter uppgick till 9 498 miljoner SEK (8 553), vilket motsvarar 3,0% (2,6%) av det verkliga värdet. Den genomsnittliga direktavkastningen var 3,69 % (3,64%). I en kvartalsjämförelse är detta stabilt jämfört med 3,70 % under tredje kvartalet. Hela portföljen värderas av externa värderare varje kvartal.

Sverige

Årets verkliga värden ökade med 717 miljoner SEK (2 106) eller 0,8% (2,3%). Sverige visade fortsatt starka hyresresultat till följd av att förhandlade hyreshöjningar översteg inflationen, vilket möjliggör fortsatt ökad avkastning samt värdeökning. Med utsikter till fortsatta reala hyresökningar och stabiliserad avkastning till följd av ett normaliserat ränteläge i Sverige förväntar vi oss fortsatt värdeökning under 2026.

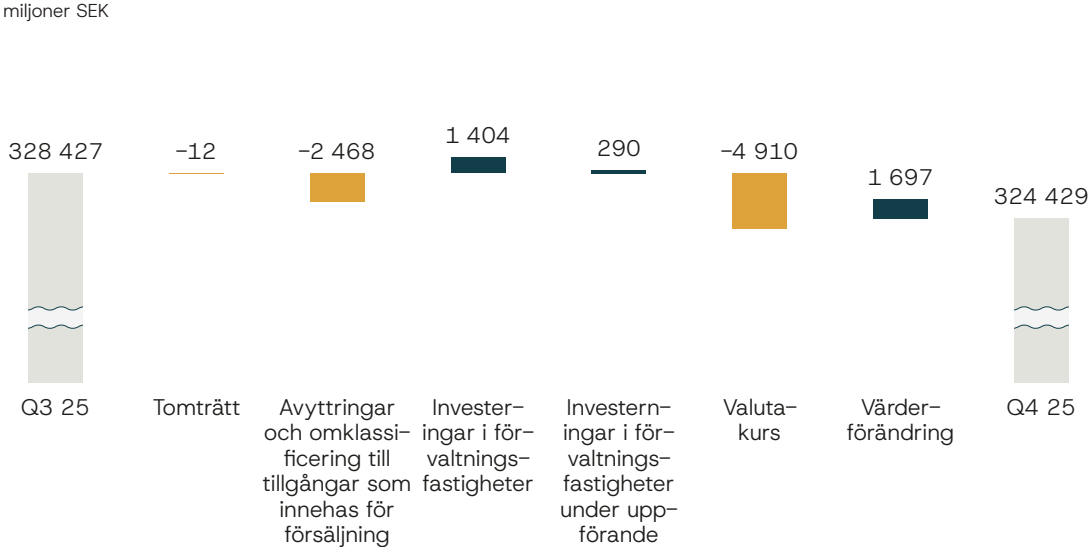
Tyskland

Årets verkliga värden ökade med 926 miljoner SEK (-813) eller 1,2% (-0,8%). Förvaltningsverksamheten bidrog till fortsatt ökat driftnetto och direktavkastningen kommer att fortsätta öka när återgången till marknadshyror tar form.

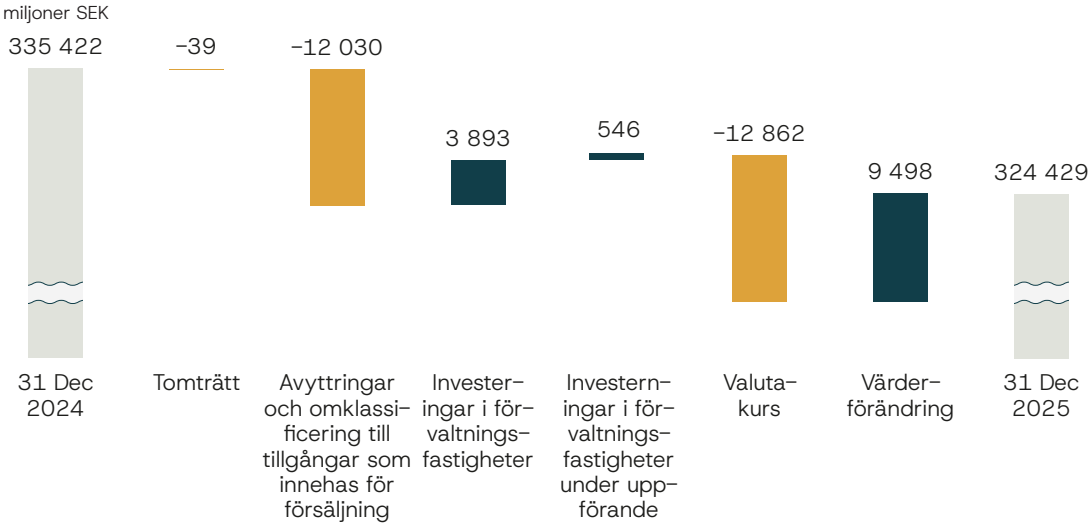
Genomsnittligt direktavkastningskrav

%	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024
Sverige	3,66	3,66	3,68	3,62	3,48
Tyskland	3,12	3,23	3,21	3,19	3,02
Danmark	3,80	3,72	3,81	3,97	3,98
Tjeckien	4,99	4,98	5,02	5,03	4,96
Nederländerna¹	3,45	3,45	3,37	3,48	3,60
Norge	3,28	3,29	3,22	3,11	3,20
Storbritannien	3,90	3,73	3,00	2,55	3,43
Polen	5,54	5,53	5,53	5,52	5,50
Finland	5,41	5,53	5,50	5,50	5,65
Totalt	3,69	3,70	3,70	3,68	3,64

Utveckling av verkligt värde för kvartalet



Utveckling av verkligt värde för året



Danmark

De verkliga värdena påverkades positivt av marknadsrörelserna med en årlig ökning om 4 643 miljoner SEK (442) eller 7,2% (0,6%), främst till följd av starka resultat på bostadsmarknaden för ägda fastigheter och minskad direktavkastning. Då det inte finns några tecken på att utbudet kommer att öka väsentligt på kort sikt och då arbetsmarknaden är fortsatt stark, förväntar vi oss fortsatt stora värdeökningar när vi går in i 2026.

Tjeckien

Årets verkliga värden ökade med 1 856 miljoner SEK (1 773) eller 6,7% (6,7%). Hyresutvecklingen har varit den största bidragande faktorn till värdeökning, och direktavkastningen är alltså stabil. Samspelet mellan utbud och efterfrågan samt värdehöjande uppgraderingar av lägenheter gör att vi förväntar oss fortsatta värdeökningar genom starka driftnetton under 2026.

Nederländerna

Årets verkliga värden ökade med 1 424 miljoner SEK (4 120) eller 5,4% (15,8%). Då privatisering utgör högsta och bästa användning enligt vår värderingsgrund är det utvecklingen på ägarmarknaden som främst har bidragit till de ökade verkliga värdena.

Norge

Årets verkliga värden minskade med -382 miljoner SEK (18) eller -2,7% (0,1%). Bostadsmarknaden i Oslo var fortsatt stark med god likviditet, samtidigt som utbudet ökade av objekt som köps för uthyrning av investerare som utnyttjar prissituationen. Detta bidrog till måttlig press på priserna, som förväntas vända upp under 2026 när det ökade utbudet absorberas av transaktioner.

Storbritannien

Årets verkliga värden minskade med -20 miljoner SEK (143) eller 0,4% (2,7%). Verkligt värde på portföljen i Storbritannien minskade något till

följd av en mer blygsam hyresintäktstillväxt samt stabiliserade avkastningar. Avkastningen för 2025 var fortsatt påverkad av stabilisering i vakansgrad avseende bolagets nyproduktion i Edinburgh.

Polen

Årets verkliga värden ökade med 173 miljoner SEK (751) eller 4,1% (19,0%) på grund av hyresintäktstillväxt och fortsatt brist på bostäder. De ekonomiska förutsättningarna i Polen är gynnsamma och ekonomin stimuleras av penningpolitiska åtgärder som till exempel räntesänkningar.

Finland

Årets verkliga värden ökade med 161 miljoner SEK (13) eller 4,3% (0,3%). Trots att den finska bostadsmarknaden fortfarande återhämtar sig från ett överskott på bostäder lyckades vi framgångsrikt bevisa potential i våra hyresnivåer genom renovering av lägenheter, vilket bidrog till stigande fastighetsvärden.

Utveckling av verkligt värde per land

	Q4 2025		Q3 2025		Q2 2025		Q1 2025		2025		Q4 2024		2024	
	%	miljoner SEK	%	miljoner SEK	%	miljoner SEK	%	miljoner SEK	%	miljoner SEK	%	miljoner SEK	%	miljoner SEK
Sverige	-0,1	-59	0,1	134	-	13	0,7	630	0,8	717	1,5	1 347	2,3	2 106
Tyskland	-0,2	-148	-	20	-	14	1,3	1 041	1,2	926	-0,2	-144	-1,0	-813
Danmark	3,4	2 229	-0,4	-271	3,5	2 432	0,4	254	7,2	4 643	0,2	180	0,6	442
Tjeckien	-0,2	-61	2,3	684	2,6	755	1,8	477	6,7	1 856	1,8	533	6,7	1 773
Nederländerna	0,3	85	1,3	371	1,9	561	1,4	406	5,4	1 424	1,9	546	15,8	4 120
Norge	-3,1	-438	-0,8	-117	-0,4	-65	1,5	238	-2,7	-382	-2,1	-351	0,1	18
Storbritannien	-1,1	-56	-0,9	-43	1,1	56	0,5	23	-0,4	-20	-1,1	-59	2,7	143
Polen	1,3	56	0,8	35	1,4	65	0,4	17	4,1	173	3,4	152	19,0	751
Finland	2,3	89	-0,5	-21	0,2	6	2,4	86	4,3	161	0,1	3	0,3	13
Totalt	0,5	1 697	0,2	792	1,2	3 838	1,0	3 171	3,0	9 498	0,7	2 207	2,6	8 553

Finansiering

Skuldhantering

Under året tog Heimstadens dotterbolag Heimstaden Bostad upp cirka 59 500 miljoner SEK (41 900) i lån för refinansiering och ny finansiering, dels icke-säkerställda obligationer, dels en kombination av säkerställd bankfinansiering.

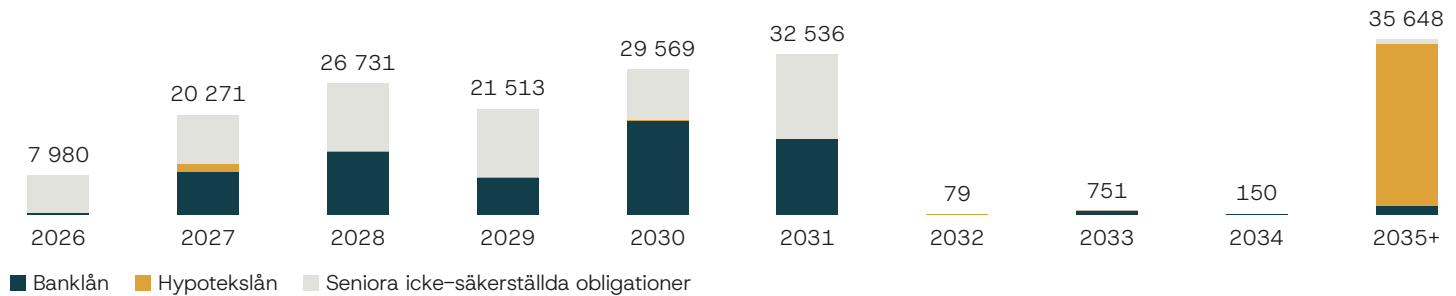
Kapitalmarknadsaktivitet för Heimstaden

Som en del av flera åtgärder i skuldhanteringen emitterade Heimstaden i januari 2025 seniora ej säkerställda värdepapper till rörlig ränta uppgående till 750 miljoner SEK, samt seniora ej säkerställda värdepapper till fast ränta uppgående till 430 miljoner EUR. Vidare lades anbud på de befintliga värdepapperen i SEK och EUR som förfaller 2025 och 2026.

Heimstaden kompletterade sitt skuldhanteringsprogram ytterligare i juli. Det skedde i en finansieringsrunda där Heimstadens tidigare seniora ej säkerställda värdepapper till fast ränta uppgående till 400 miljoner EUR och med förfalldag i mars 2027, refinansierades genom emission av ett seniort värdepapper som förfaller i januari 2031.

Diagram över förfalloprofil för räntebärande skuld

miljoner SEK



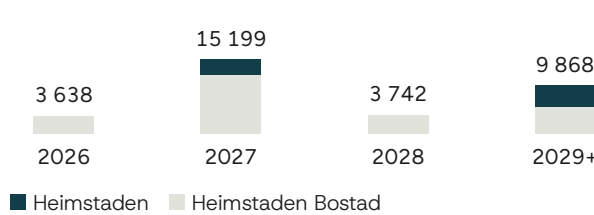
Förfalloprofil för räntebärande skuld per typ

miljoner SEK

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035+	Totalt
Seniora icke säkrade obligationer	7 705	10 011	13 759	13 989	10 410	17 305	–	–	–	1 082	74 261
Hypotekslån	–	1 544	354	23	107	–	79	4	0	32 846	34 956
Banklån	275	8 716	12 618	7 501	19 052	15 231	–	747	150	1 720	66 010
Totalt	7 980	20 271	26 731	21 513	29 568	32 537	79	751	151	35 648	175 227

Villkorsändringsdagar för hybridobligationer¹

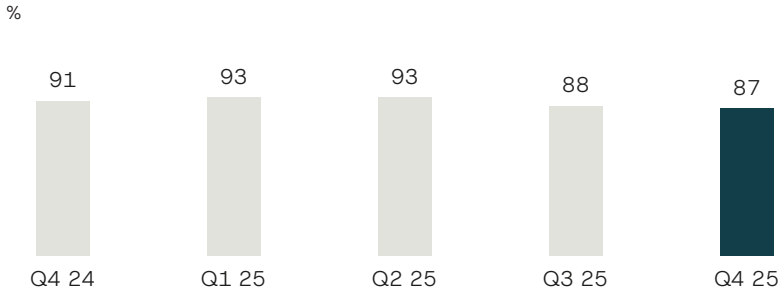
miljoner SEK



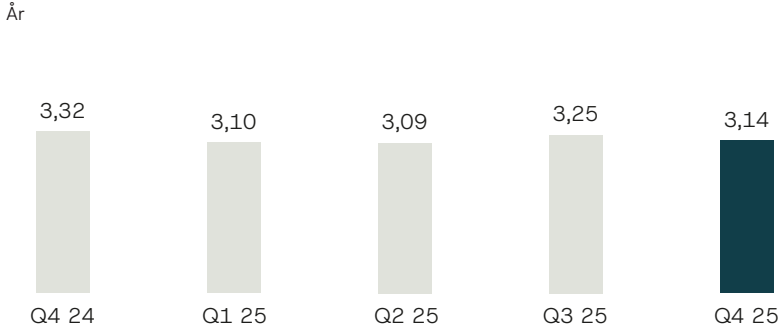
¹ Netto efter eget innehav. Per balansdagen före refinansieringen i januari 2026



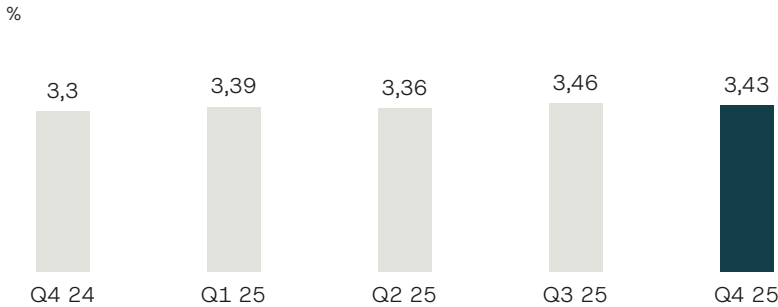
Räntesäkringsgrad



Genomsnittlig räntebindingstid



Genomsnittlig ränta



Bankfinansiering i Heimstaden Bostad

Portföljen består av fastigheter i nio länder. Denna geografiska diversifiering möjliggör konkurrenskraftig bankfinansiering till förmånliga villkor som kännetecknas av långa löptider och stora volymer. Under 2025 erhöles cirka 44 900 miljoner SEK genom 24 transaktioner.

Bostadsfastigheter är fortfarande det föredragna tillgångsslaget för bankfinansiering. Dessutom blev bankmarknaderna allt mer konkurrensutsatta under året och marginalerna pressades ytterligare.

Räntekostnader, räntebinding och räntetäckningsgrad (ICR)

Räntekostnaderna för året uppgick till 6 536 miljoner SEK (6 554). Den genomsnittliga räntesatsen vid årets slut var 3,4%, jämfört med 3,01% för ett år sedan. Denna utveckling var följden av en stabilisering av det långsiktiga ränteläget och omläggning av lån som upptogs 2023 och 2024 i en miljö med högre räntor och sämre villkor, vilket ledde till ökad räntetäckningsgrad. Belåningsgraden minskade ytterligare genom att nettolikvid från privatiseringsprogrammet användes för att minska utestående skulder.

Året avslutades med en räntesäkringsgrad om 87% (91%). Den genomsnittliga löptiden i räntebindningsportföljen var 3,14 år.

Likviditetshantering i Heimstaden Bostad

Heimstadens dotterbolag Heimstaden Bostad avslutade kvartalet med 23 449 miljoner SEK i outnyttjade kreditfaciliteter. Heimstaden innehar inga kreditfaciliteter på moderbolagsnivå.

Kassaflöde

miljoner SEK	Q4 2025	2025	Q4 2024	2024
Löpande verksamheten	1 023	2 742	1 067	2 943
Investeringsverksamheten	1 503	10 518	2 369	2 760
Finansieringsverksamheten	-2 783	-13 488	-13 968	-13 559
Förändring	-257	-229	-10 532	-7 857
Periodens ingående saldo – likvida medel	4 523	4 547	15 283	12 492
Valutaeffekter	-87	-138	-203	-87
Utgående saldo – Likvida medel	4 179	4 179	4 547	4 547

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 023 miljoner SEK (1 067). Den främsta skillnaden jämfört med rörelseresultatet är förändringar i verkligt värde för förvaltningsfastigheter samt betalda räntor.

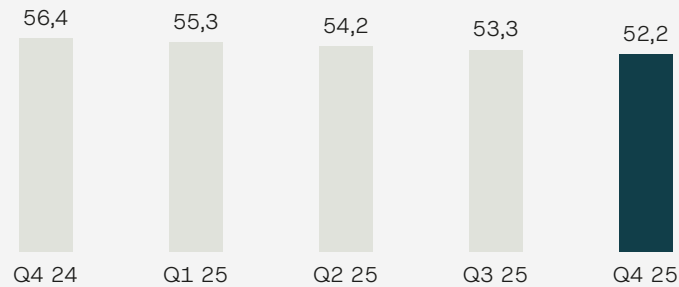
Alternativa Nyckeltal

Mer information, definitioner och upplysningar om metodik finns på vår [hemsida](#).

Finansiella nyckeltal

Nettobelåningsgrad

%

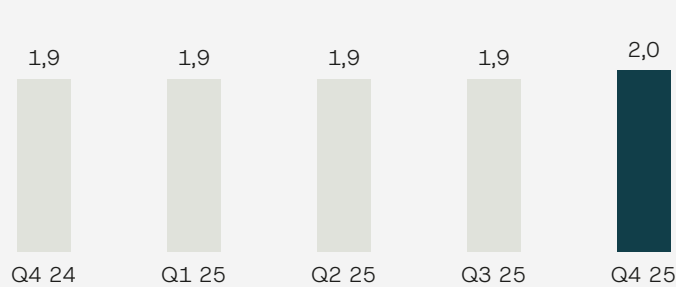


miljoner SEK	2025	2024
Räntebärande säkerställda skulder	100 966	122 531
Räntebärande icke-säkerställda skulder	73 425	72 397
Avgår: Likvida medel	4 179	4 547
Räntebärande nettoskulder	170 212	190 381
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	324 429	335 422
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning¹	1 522	2 163
Summa förvaltningsfastigheter inklusive anläggningstillgångar som innehas för försäljning	325 951	337 585
Nettobelåningsgrad, %	52,2	56,4

¹ Beräkningen ändrades 2024 för att inkludera anläggningstillgångar som innehas för försäljning med förvaltningsfastigheter. Jämförelsetalen räknades om men omräkningen hade ingen påverkan på den totala nettobelåningsgraden.

Räntetäckningsgrad

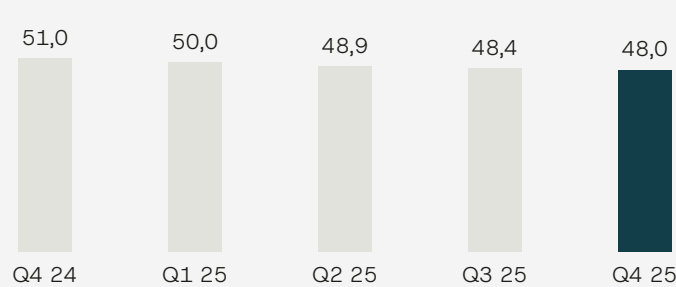
Multipel



miljoner SEK senaste 12 månaderna	2025	2024
Resultat före orealiserade justeringar av verkligt värde	13 018	11 761
Transaktionskostnader för rörelseförvärv	-48	17
Justerat resultat före orealiserad justering av verkligt värde	12 970	11 778
Räntekostnader	6 536	6 554
Avgår: Ränteintäkter	136	239
Finansnetto	6 400	6 316
ICR	2,0	1,9

Nettoskuld/summa tillgångar

%



miljoner SEK	2025	2024
Räntebärande skulder, netto	170 212	190 381
Summa tillgångar	354 849	373 416
Nettoskuld/summa tillgångar, %	48,0	51,0

Tillämpliga förvaltningsnyckeltal och kreditmått

Alla belopp anges i miljoner SEK om inget annat anges.

Bostäders andel av förvaltningsfastigheter, %

	2025	2024
Verkligt värde på bostadsfastigheter, förvaltningsfastigheter	297 907	307 347
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter, befintligt bestånd	321 243	331 713
Bostäders andel av förvaltningsfastigheter, %	92,7	92,7

Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd

	2025 ¹	2024 ¹
Hyresintäkter innevarande period	15 560	15 142
Hyresintäkter föregående period	14 831	14,343
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd, %	4,9	5,6

¹ Endast fastigheter som ägs i innevarande period och i jämförelseperioden ingår

Driftnettomarginal

	2025	2024
Hyresintäkter	15 916	15 919
Driftnetto	11 475	11 188
Driftnetto, %	72,1	70,3

Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder

	2025	2024
Teoretiska hyresintäkter på hyreslägenheter	14 940	14,982
Ekonomisk vakans	−403	−478
Hyresintäkter på bostadsenheter	14,537	14,504
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,3	96,8

Verklig ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder

	2025	2024
Teoretiska hyresintäkter på hyreslägenheter	14,940	14,982
Justerat till verklig vakans	−222	−231
Justerad hyresintäkt	14,718	14,751
Verklig ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,5	98,5

Soliditet

	2025	2024
Eget kapital	150 557	147 803
Tillgångar	354 849	373 416
Soliditet, %	42,4	39,6

EBITDA

	2025	2024
Resultat före orealiserade justeringar av verkligt värde	13 018	11 761
Transaktionskostnader från rörelseförvärv	−48	17
Avskrivningar	118	125
EBITDA	13 088	11 902

Nettoskuld/EBITDA

	2025	2024
Räntebärande skulder, netto	174 212	194 381
EBITDA	13 088	11 902
Nettoskuld/EBITDA, multipel	13,0	16,0

Säkerställd belåningsgrad

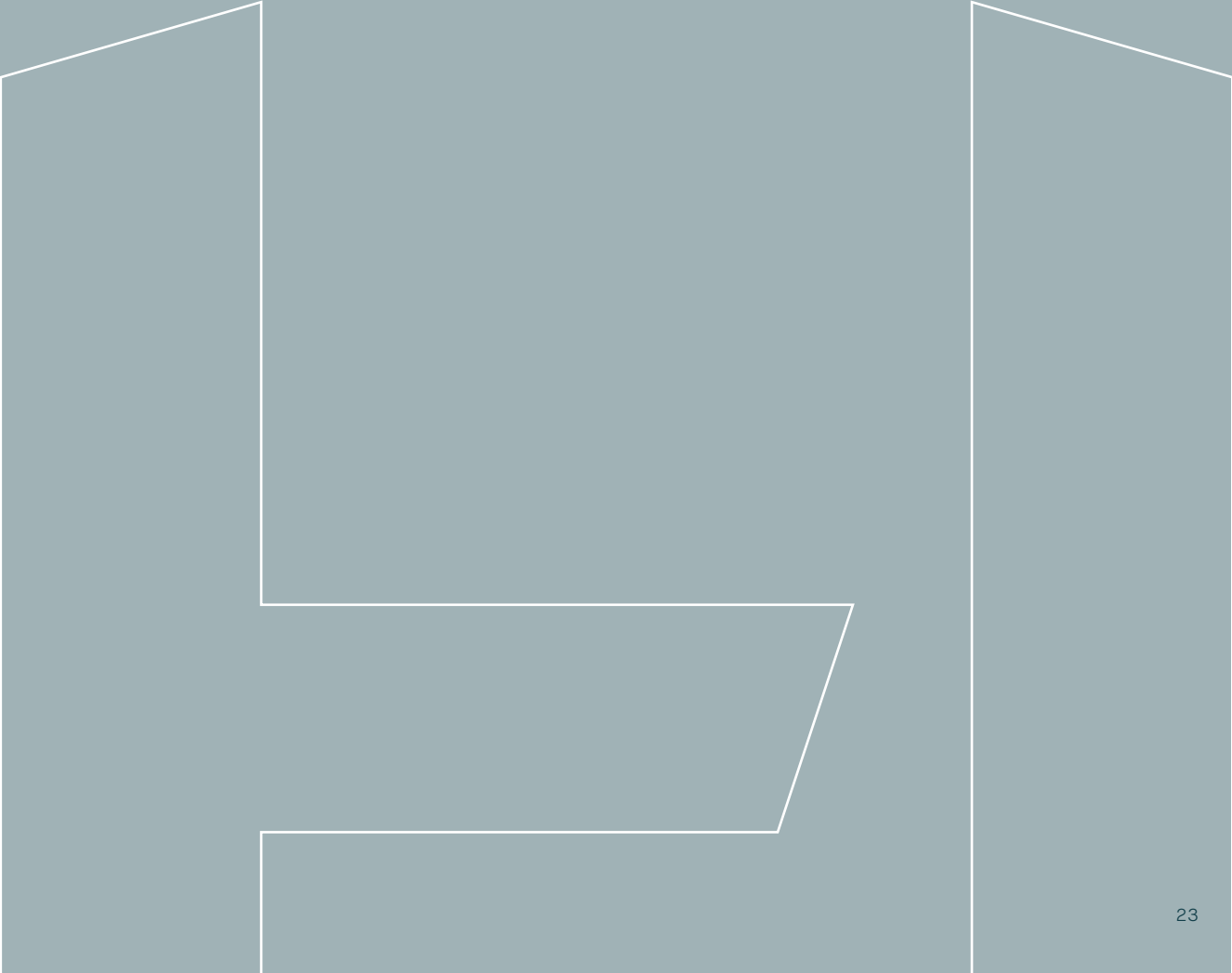
	2025	2024
Räntebärande säkerställda skulder	100 966	122 531
Summa tillgångar	354 849	373 416
Säkerställd belåningsgrad, %	28,5	32,8



Finansiell information per kvartal

Finansiella rapporter i sammandrag

Rapport över totalresultatet i sammandrag	24
Balansräkning i sammandrag	25
Rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag	26
Rapport över kassaflöden i sammandrag	27





Finansiell information i sammandrag

Rapport över totalresultatet i sammandrag¹

miljoner SEK	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024
Hysesintäkter	3 945	3 989	3 959	4 023	4 083
Fastighetskostnader	-1 157	-963	-1 017	-1 240	-1 197
Driftnetto före serviceavgifter	2 788	3 025	2 942	2 783	2 886
Serviceintäkter	630	433	472	582	562
Servicekostnader	-647	-454	-484	-597	-581
Nettoserviceavgifter	-17	-20	-12	-14	-19
Driftnetto	2 771	3 005	2 930	2 769	2 867
Centrala administrationskostnader	-81	-108	-64	-120	-169
Övriga rörelseposter	28	-107	-113	-97	-204
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	682	641	463	421	365
Resultat före orealiserad justering av verkligt värde	3 399	3 430	3 216	2 972	2 859
	-				
Verkligt värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 697	792	3 838	3 171	2 209
Värdeförändringar exploateringsfastigheter	-26	1	-10	2	14
Rörelseresultat	5 071	4 223	7 044	6 146	5 082
Nedskrivning av goodwill	-3 707	-	-	-	-
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	94	-36	-28	10	-20
Ränteintäkter	36	12	37	50	32
Räntekostnader	-1 580	-1 663	-1 616	-1 676	-1 713

miljoner SEK	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024
Valutakursdifferenser	1 374	361	-2 233	4 494	-723
Verkligt värdeförändringar finansiella derivat-instrument	61	147	-292	153	368
Övriga finansiella poster	-11	-363	-3	-93	-116
Resultat före skatt	1 338	2 681	2 908	9 085	2 910
Inkomstskatt	-945	1 103	-936	-2 178	-654
Periodens resultat	393	3 784	1 972	6 907	2 256
Övrigt totalresultat					
Valutaomräkningsdifferenser	-3 376	-861	3 755	-8 374	1 860
Summa totalresultat	-2 983	2 923	5 726	-1 468	4 116
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	-5	1 907	782	3 857	620
Innehav utan bestämmande inflytande	398	1 877	1 190	3 050	1 636

¹ Justering av jämförbara perioder, se [not 1.6](#) för information kring ändring av redovisningsprinciper



Balansräkning i sammandrag

miljoner SEK	31 december 2025	30 september 2025	30 juni 2025	31 mars 2025	31 december 2024
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	324 429	328 427	330 585	324 189	335 422
Goodwill och immateriella tillgångar	12 020	15 910	15 982	15 702	16 223
Maskiner och inventarier	343	354	373	341	313
Andelar i intressebolag och joint ventures	8 388	8 500	8 611	8 424	8 957
Finansiella derivatinstrument	22	29	42	84	57
Uppskjutna skattefordringar	496	487	664	486	1 125
Övriga finansiella anläggningstillgångar	542	925	973	960	957
Summa anläggningstillgångar	346 239	354 633	357 230	350 187	363 054
Exploateringsfastigheter	820	877	892	859	896
Hyses- och kundfordringar	289	210	299	544	243
Övriga omsättningstillgångar	1 080	1 256	1 405	1 519	1 633
Finansiella derivatinstrument	1	1	5	18	8
Förskottsbetalningar	718	626	686	1 073	873
Likvida medel	4 179	4 523	5 705	4 532	4 547
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning	1 522	1 424	1 797	1 122	2 163
Summa omsättningstillgångar	8 610	8 917	10 790	9 667	10 363
SUMMA TILLGÅNGAR	354 849	363 550	368 020	359 854	373 416

miljoner SEK	31 december 2025	30 september 2025	30 juni 2025	31 mars 2025	31 december 2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	150 557	153 530	150 601	145 134	147 803
Räntebärande skulder	165 401	172 891	164 043	168 421	181 466
Leasingskulder	1 320	1 334	1 360	1 324	1 307
Finansiella derivatinstrument	382	468	713	503	632
Uppskjutna skatteskulder	22 262	21 861	23 445	22 528	21 856
Övriga finansiella skulder	1 590	1 759	1 813	1 818	1 907
Summa långfristiga skulder	190 956	198 313	191 373	194 594	207 168
Räntebärande skulder	8 990	7 481	21 797	15 897	13 462
Leasingskulder	51	53	59	65	64
Leverantörsskulder	689	455	406	597	669
Övriga skulder	1 123	1 174	1 492	1 344	1 748
Finansiella derivatinstrument	42	29	56	19	28
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 441	2 516	2 234	2 202	2 474
Summa kortfristiga skulder	13 336	11 707	26 045	20 126	18 445
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	354 849	363 550	368 020	359 854	373 416



Rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

miljoner SEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomräkningsreserv	Balanserade vinstmedel¹	Hänförligt till moderbola- gets aktieägare¹	Hybridobligationer¹	Rapportering innehav utan bestämmande inflytande¹	Summa eget kapital
Ingående balans 2024-01-01	95	7 504	6 812	4 829	19 240	31 623	87 066	137 929
Effekter från förändring i redovisningsprincip	–	–	–	–427	–427	2 646	–2 219	0
Ingående balans 2024-01-01, omräknad	95	7 504	6 812	4 402	18 813	34 269	84 847	137 929
Periodens resultat	–	–	–	2 779	2 779	–	4 842	7 621
Valutaomräkningsdifferenser	–	–	2 013	–	2 013	–	1 448	3 461
Summa totalresultat	–	–	2 013	2 779	4 792	–	6 290	11 082
Utdelningar	–	–	–	–59	–59	–	–	–59
Emission av hybridobligationer	–	–	–	–	–	5 743	–	5 743
Emissionskostnader för hybridobligationer	–	–	–	–61	–61	–	–	–61
Återköp av hybridobligationer	–	–	–	–19	–19	–5 759	–	–5 778
Kupongkostnad på hybridobligationer, netto	–	–	–	–1 068	–1 068	1 068	–	–
Valutaomräkning av hybridobligationer	–	–	–	–866	–	866	–	–1 068
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	14	–866	–	–	–
Summa transaktioner med bolagets aktieägare	–	–	–	–2 059	–2 059	850	–	–1 209
Eget kapital 2024-12-31	95	7 504	8 825	5 123	21 547	35 118	91 137	147 803
Ingående balans 2025-01-01	95	7 504	8 825	5 123	21 547	35 118	91 137	147 803
Periodens resultat	–	–	–	6 547	6 547	–	6 116	12 663
Valutaomräkningsdifferenser	–	–	–3 187	–	–3 187	–	–2 294	–5 481
Summa totalresultat	–	–	–3 187	6 547	3 359	–	3 823	7 182
Emissionskostnader för hybridobligationer	–	–	–	–10	–10	–	–	–10
Återköp av hybridobligationer	–	–	–	129	129	–736	–	–608
Kupongkostnad på hybridobligationer, netto	–	–	–	–589	–589	91	–	–498
Kupongbetalning på hybridobligationer, netto	–	–	–	–	–	408	–	408
Valutaomräkning av hybridobligationer	–	–	–	1 082	1 082	–1 829	–	–747
Summa transaktioner med bolagets aktieägare	–	–	–	612	612	–2 067	–	–1 455
Eget kapital 2025-09-30	95	7 504	5 638	12 281	25 518	33 051	94 960	153 530
Periodens resultat	–	–	–	–5	5	–	398	393
Valutaomräkningsdifferenser	–	–	–2 004	–	–2 004	–	–1 372	–3 376
Summa totalresultat	–	–	–2 004	–5	–2 009	–	–974	–2 983
Återköp av hybridobligationer	–	–	–	9	9	–	–	9
Valutaomräkning av hybridobligationer	–	–	–	604	604	–604	–	–
Summa transaktioner med bolagets aktieägare	–	–	–	613	613	–604	–	9
Eget kapital 2025-12-31	95	7 504	3 634	12 890	24 123	32 448	93 986	150 557

¹ Justering av jämförbara perioder, se [not 1.6](#) för information kring ändring av redovisningsprinciper



Rapport över kassaflöden i sammandrag

miljoner SEK	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024
Löpande verksamheten					
Resultat före skatt	1 338	2 681	2 908	9 085	2 910
Justeringar för avstämning av resultat före skatt mot nettokassaflöden:					
Verkligt värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-1 697	-792	-3 838	-3 171	-2 209
Värdeförändringar exploateringsfastigheter	26	-1	10	-2	-14
Verkligt värdeförändringar finansiella derivatinstrument	-61	-147	292	-153	-368
Ränteintäkter	-36	-12	-37	-50	-32
Räntekostnader	1 580	1 663	1 616	1 676	1 461
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	-94	36	28	14	20
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	-682	-641	-463	-421	-364
Övriga justeringar	2 387	-242	2 285	-4 443	820
Förändringar i rörelsekapital:					
Ökning(-)/minskning(+) av hyresfordringar och övriga fordringar	-36	57	412	-752	-124
Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder och övriga skulder	46	-108	-257	-205	352
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 770	2 494	2 957	1 577	2 452
Betald ränta	-1 522	-1 547	-1 369	-1 746	-1 547
Erhållen ränta	30	3	28	42	29
Betald inkomstskatt	-256	-203	-382	-136	133
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	1 023	747	1 234	-263	1 067

miljoner SEK	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024
Investeringsverksamheten					
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-10
Investeringar i förvaltnings- och exploateringsfastigheter	-1 703	-976	-996	-817	-1 823
Likvid efter direkta transaktionskostnader från försäljning av fastigheter	3 075	3 316	3 763	4 778	3 402
Avyttring av affärsområde (Island)	-	-	-	-	686
Förvärv/försäljning av maskiner och inventarier	-8	-16	-16	-2	-20
Förvärv av immateriella tillgångar	-28	-17	-27	-15	-22
Andelar i intressebolag och joint ventures	166	-7	-8	57	91
Övriga kassaflöden från investeringsverksamheten	2	5	-3	-3	64
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	1 503	2 305	2 712	3 997	2 369
Finansieringsverksamheten					
Likvid från emission av räntebärande skulder	4 131	25 108	6 169	10 525	8 443
Återbetalning av räntebärande skulder	-7 025	-29 212	-8 644	-12 737	-22 356
Betald utdelning till ägare av preferensaktier	-	-	-	-	-0
Likvid från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	0
Likvid från emission av hybridobligationer	-	-	-	-	5 743
Återköp av hybridobligationer	-	-	-	-985	-5 759
Kupongkostnad på hybridobligationer	-	-	-305	-436	-148
Avveckling av finansiella derivatinstrument	0	-134	-	-	-
Övriga kassaflöden från finansieringsverksamheten	110	-4	-34	-16	110
Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten	-2 783	-4 242	-2 814	-3 649	-13 968
Nettoförändringar i likvida medel					
Likvida medel vid periodens början	4 523	5 705	4 532	4 547	15 283
Valutakursförändring i likvida medel	-87	8	40	-100	-203
Likvida medel vid periodens slut	4 179	4 523	5 705	4 532	4 547

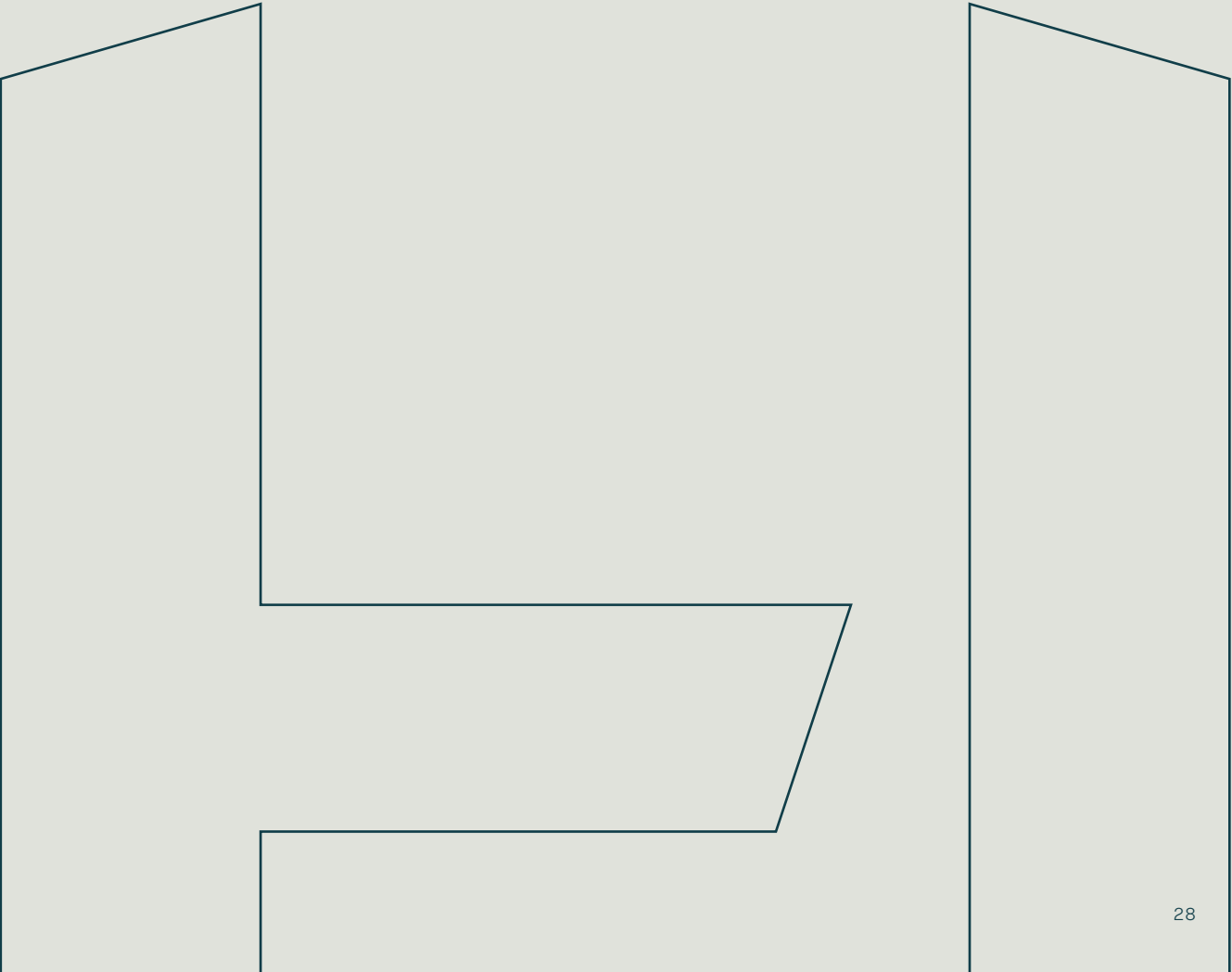


Heimstaden AB

fristående

I det här avsnittet återges Heimstadens finansiella information fristående för att visa enhetens resultat separat. Med fristående avses Heimstadengruppens förvaltningsbolag samt Heimstadens koncernbalansräkning exklusive balansräkningar för alla (delvis) ägda koncernbolag som ingår i koncernbalansräkningen, däribland men inte begränsat till Heimstaden Bostad AB.

Heimstaden Bostad AB:s utdelningspolicy	29
Fristående finansieringsöversikt	31



Heimstaden AB fristående

Förklaring till fristående vinstmedel

Rörelseintäkter omfattar Group Management-avtalet som berättigar till en årlig utdelning om 0,2% av Heimstaden Bostads bruttotillgångsvärde, vilket beräknas och betalas med 0,05% per kvartal. Tillkommande rörelseintäkter avser tillhandahållna sidotjänster.

Rörelsekostnader avser löner, lokaler och kostnader för tillhandahållna tjänster.

Utdelningar från Heimstaden Bostad avser erhållna utdelningar från Heimstaden Bostad enligt bestämmelserna i Heimstaden Bostads bolagsordning och aktieägaravtal.

Annan vinstutdelning är en generell post som innehåller vinstutdelningar av engångskaraktär (likvider från försäljning av tillgångar och/eller försäljning av aktier). För närvarande innehåller den här posten försäljningen av danska utvecklingstillgångar (kv. 1, 2025) och jämförelsetalen innehåller intäkter från försäljningen av den isländska portföljen (första halvåret 2024).

Betalningar för hybridvärdepapper avser betalda kassakuponger för hybridobligationerna i SEK och EUR. De betalda kassakupongerna är för närvarande uppskjutna enligt meddelande om uppskov för obligationerna i SEK (kv. 1, 2024) och meddelande om uppskov för obligationerna i EUR (kv. 4, 2024)

Heimstaden Bostad AB:s utdelningspolicy

Heimstaden Bostad har tre aktieslag: A-aktier, B-aktier och stamaktier. A-aktier berättigar till kvartalsvis utdelning om 0,05% av marknadsvärdet på Heimstaden Bostads förvaltningsfastigheter. Utdelning på B-aktier är beroende av Heimstaden Bostads belåningsgrad och avkastning på eget kapital. Ägare till stamaktier är berättigade till ytterligare utdelningar, vilka beslutas av bolagsstämman, under förutsättning att Heimstaden Bostad vidmakthåller sin financial policy. Utdelning betalas efter att ägare av A-aktier och B-aktier har fått sina utdelningar i sin helhet. Mer information om utdelningspolicyn finns i [Heimstaden Bostads bolagsordning](#).

Fristående vinstmedel

miljoner SEK	2025	2024
Rörelseintäkter	717	747
Rörelsekostnader	-354	-499
Rörelseresultat	363	248
Utdelning A-aktier	-	-
Utdelning stamaktier	-	-
Utdelning B-aktier	-	-
Utdelning från Heimstaden Bostad	-	-
Annan vinstutdelning	489	693
Justerade vinstmedel	852	940
Räntekostnad	-716	-591
Justerade vinstmedel efter räntekostnader	136	349
Betalningar av hybridvärdepapper	-	-343
Justerade vinstmedel efter skulder och hybridinstrument	136	7

Räntetäckningsgrad (ICR)

miljoner SEK	2025	2024
Justerade vinstmedel	852	940
Räntekostnad	-716	-591
Räntetäckningsgrad	1,2	1,6

Skulder och relevanta tillgångar

miljoner SEK	2025	2024
Räntebärande säkerställda skulder ¹	275	828
Räntebärande icke-säkerställda skulder ¹	9 728	9 847
Räntebärande skulder	10 003	10 676
Likvida medel ¹	-1 500	-900
Räntebärande nettoskulder	8 502	9 776
Heimstaden Bostads substansvärde	171 867	168 324
Eget kapital hänförligt till Heimstaden Bostads hybridvärdepapper och innehav utan bestämmande inflytande	-39 675	-38 907
Heimstaden Bostads justerade substansvärde	132 192	129 417
Heimstadens kapitalandel, %	36,0	36,2
Heimstadens kapitalandel	47 611	46 841
Förvaltningsfastigheter ¹	1 117	1 695
Relevanta tillgångar	48 728	48 535

¹ Skillnad mellan Heimstadens och Heimstaden Bostads konsoliderade belopp exklusive förutbetalda kostnader.

Nettobelåningsgrad

miljoner SEK	2025	2023
Räntebärande nettoskulder	8 502	9 776
Relevanta tillgångar	48 728	48 535
Nettobelåningsgrad, %	17,4	20,1

Likviditetsreserver

miljoner SEK	2025	2023
Likvida medel ¹	1 500	900
Outnyttjat kreditlöfte	–	–
Totalt	1 500	900
Beräknad räntekostnad (kommande 12 månader)	-771	-470

¹ Skillnad mellan Heimstaden AB:s och Heimstaden Bostads konsoliderade belopp exklusive förutbetalda kostnader.



Fristående finansieringsöversikt

Per den 31 december 2025 hade Heimstaden utestående seniora icke säkrade obligationer uppgående till 9 728 miljoner SEK, vilka är noterade på Nasdaq Stockholm och Euronext Dublin.

Förfallotid	Valuta	Utestående belopp (miljoner)	Varav eget innehav (miljoner)	Kreditbetyg	Rörlig/fast	Kupong (bps)	Börs	Identifieringsnummer (ISIN)
2030-01-29	EUR	430	–	B	Fast	838	Euronext Dublin	XS2984228838
2031-01-24	EUR	400	–	B	Fast	736	Euronext Dublin	XS3120113876
Summa EUR		830	–					

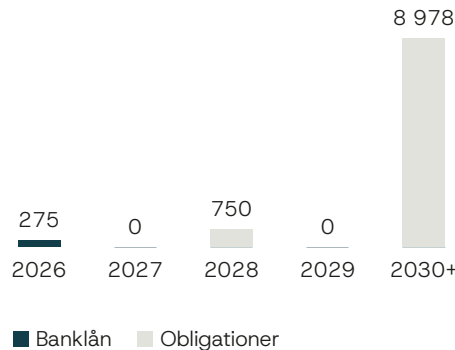
Förfallotid	Valuta	Utestående belopp (miljoner)	Varav eget innehav (miljoner)	Kreditbetyg	Rörlig/fast	Kupong (bps)	Börs	Identifieringsnummer (ISIN)
2028-07-29	SEK	750	–	B	Rörlig	Stibor 3m + 600	Euronext Dublin	XS2984228754
Summa SEK		750	–					

Per den 31 december 2025 hade Heimstaden utestående hybridobligationer med evig löptid uppgående till 7 705 miljoner SEK efter eget innehav, vilka är noterade på Nasdaq Stockholm.

Första villkorsändringsdag	Första villkorsändringsdag	Valuta	Utestående belopp (miljoner)	Varav eget innehav (miljoner)	Kreditbetyg	Rörlig/fast	Kupong (bps)	Börs	Identifieringsnummer (ISIN)
2026-10-15	2027-01-15	EUR	300	–	D	Fast	675	OMX Stockholm	SE0016278352
2024-10-11	2024-10-11	SEK	4 500	40	D	Rörlig	Stibor 3m + 590	OMX Stockholm	SE0012455111

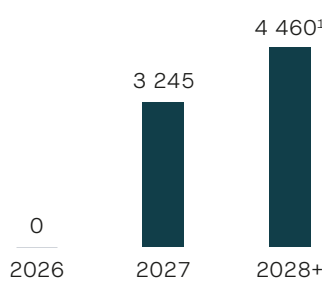
Förfalloprofil

miljoner SEK



Villkorsändringsdag för hybridobligationer

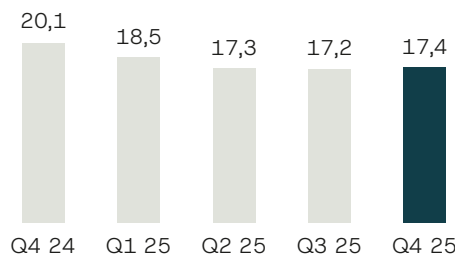
miljoner SEK



¹ Hybriden i SEK har ett datum för ränteökning år 2029

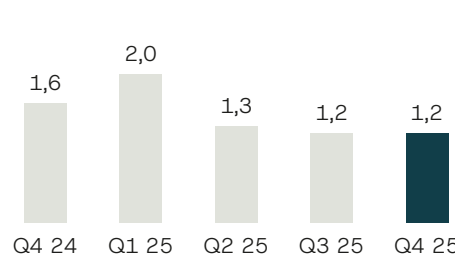
Nettobelåningsgrad

%



Räntetäckningsgrad

Multipel





Finansiell information

Förvaltningsberättelse	33
Bolagsstyrningsrapport	35
Hållbarhetsredovisning	43
Finansiella rapporter	101

Förvaltningsberättelse

Aktieägarstruktur



Årsöversikt

Driftnetto

Hyresintäkterna för året var i princip oförändrade och uppgick till 15 916 miljoner SEK (15 919). Denna stabilitet uppnåddes genom indexering och investeringar i hyresgästpassningar, medan valutaeffekter, privatisering och portföljförsäljning hade negativ inverkan.

Den årliga verkliga ekonomiska uthyrningsgraden låg kvar på 98,5% (98.5%). Under året förbättrades den verkliga ekonomiska uthyrningsgraden på kvartalsbasis men total-siffran minskade i början av första halvåret 2025 på grund av färdigställandet av 464 lägenheter i Storbritannien och stabiliserades sedan successivt under resten av året genom att uthyrningen ökade som planerat.

På årsbasis minskade fastighetskostnaderna med 6,1% till 4 378 miljoner SEK (4 661). Minskningen drevs av kostnadsbesparande åtgärder och digitalisering inom förvaltningsbolagen. Fastighetskostnaderna minskade ytterligare jämfört med föregående år till följd av minskad portfölj, vilket är ett direkt resultat av programmen för privatisering och portföljförsäljning.

Driftnettot ökade till 11 475 miljoner SEK (11 188), vilket ledde till en driftnettomarginal om 72,1% (70,3%) för de senaste tolv månaderna.

Förvaltningsfastigheter

Årets förändring i verkligt värde på förvaltningsfastigheter uppgick till 9 948 miljoner SEK (8 553), vilket motsvarar 3,0% (2,6%) av det verkliga värdet. Den genomsnittliga direktavkastningen var 3,69% (3,64%). Värderingarna gynnades av grundförutsättningarna i alla de nio länder där vi har portföljer, samt av stark utveckling på bo-stadsmarknaden i vissa länder. Totalt verkligt värde på förvaltningsfastigheter uppgick vid årets slut till 324 429 miljoner SEK (333 728). Realiserade vinster från avyttring av fastigheter ökade till 2 207 miljoner SEK (1 687) och avsåg avyttringar genom privatiseringsprogrammet, portföljförsäljning samt avyttring av exploateringsfastigheter.

Räntekostnader och skuldhantering

Räntekostnaderna för året uppgick till 6 536 miljoner SEK (6 554). Den genomsnittliga räntesatsen vid årets slut var 3,43%, jämfört med 3,01% för ett år sedan.

Som en del av flera åtgärder i skuldhanteringen emitterade Heimstaden i januari 2025 seniora ej säkerställda värdepapper till rörlig ränta uppgående till 750 miljoner SEK, samt seniora ej säkerställda värdepapper till fast ränta uppgående till 430 miljoner EUR. Vidare lades anbud på de befintliga värdepapperen i SEK och EUR som förfaller 2025 och 2026.

¹ Partnerskapet Heimstaden Bostad/Allianz äger en del av den svenska och tyska portföljen. Konsolideras som koncernbolag.

Heimstaden kompletterade sitt skuldhanteringsprogram ytterligare i juli. Det skedde i en finansieringsrunda där Heimstadens tidigare seniora ej säkerställda värdepapper till fast ränta uppgående till 400 miljoner EUR och med förfallodag i mars 2027, refinansierades genom emission av ett seniort värdepapper som förfaller i januari 2031.

Under året tog Heimstadens dotterbolag Heimstaden Bostad upp cirka 59 500 miljoner SEK (41 900) i lån för refinansiering och ny finansiering, dels kapitalmarknadslån utan säkerhet, dels en kombination av banklån med och utan ställda säkerheter.

Periodens resultat

De ovan nämnda faktorerna medförde att resultatet före skatt blev 16 012 miljoner SEK (10 403).

Eftersom skattekostnaden ökade till 2 955 miljoner SEK (2 781) uppgick årets resultat till 13 056 miljoner SEK (7 621).

Eget kapital

Eget kapital ökade til 162 090 miljoner SEK (159 485), drivet av totalresultat om 4 050 miljoner SEK, reducerat av valutaomräkningseffekter hänförliga till hybridobligationer. Aktiekapitalet består av 190 633 750 aktier till ett kvotvärde om 0,5 SEK. Inga av bolagets aktier ägs av bolaget. Inga nya aktier emitterades under året.

Moderbolagets resultat

Heimstaden AB är moderbolag. Moderbolagets verksamhet är att äga och förvalta aktier i dotterbolag samt att hantera extern upplåning och finansiella risker. Resultatet före skatt uppgick till –33 miljoner SEK (–273) och moderbolagets tillgångar till totalt 30 604 miljoner SEK (29 989).

Risker

För information om risker och riskhantering, se [sidorna 40–42](#).

Förslag till vinstdisposition

Enligt moderbolagets balansräkning står följande vinstmedel till årsstämman förfogande:

SEK	
Överkursfond	1 802 321 685
Hybridobligationer	7 705 454 189
Balanserade vinstmedel	10 203 018 992
Årets resultat	–164 148 987
Totalt	19 546 645 879

Inga utdelningar till preferensaktier föreslogs:

SEK	
Utdelning till aktieägare	–
Överkursfond	1 802 321 685
Hybridobligationer	7 705 454 189
Balanserade vinstmedel	10 038 870 005
Totalt	19 546 645 879

Det föreslås att 19 546 645 879 SEK som står till årsstämman förfogande balanseras i ny räkning. Ingen utdelning ska betalas till något aktieslag.

Bolagsstyrningsrapport

God bolagsstyrning är en central del i Heimstaden ABs kultur och skapar förtroende hos våra intressenter. Bolagsstyrningen bidrar till att styrelsen och koncernledningen kan säkerställa bolagets långsiktigt hållbara framgång genom effektiv förvaltning i den dagliga verksamheten.

Bolagsstyrningsstruktur	36
Bolagsstyrning, risk och efterlevnad	40

Regler och föreskrifter

Heimstaden AB (publ.) ("Bolaget") är ett svenskt publikt aktiebolag med preferensaktier noterade på Nasdaq First North Growth Market och företags- och hybridobligationer noterade på Nasdaq Stockholm och Euronext Dublin. Det innebär att Bolaget omfattas av en rad regler och föreskrifter som reglerar bolagsstyrningsfrågor. Dessa inbegriper svensk lag, bolagsordningen, föreskrifter för aktiemarknaden, interna regler och policyer samt Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Upplysningar om avvikelser från Koden lämnas på [sidan 37](#).

Styrelsens arbetsordning är tillgänglig på Bolagets externa hemsida. De anställda har tillgång till Bolagets övriga interna regler och policyer via intranätet.

Bolaget är en industriell investerare inom bostadsfastigheter och dess största investering är Heimstaden Bostad AB (publ.). Genom sitt dotterbolag Heimstaden Group Manager AB bistår Bolaget kunder med professionella kapital- och tillgångsförvaltningstjänster avseende bostadsfastigheter. Bolagets största kund inom kapital och tillgångsförvaltningstjänster är Heimstaden Bostad inom ramen för Group Management-avtalet.

I rollen som kapital- och tillgångsförvaltare fastställer, implementerar och förvaltar Bolaget policyramverk för sina kunder. Då Bolaget genom kapital- och tillgångsförvaltningstjänsterna utgör en integrerad del i kundens verksamhet gäller relevanta delar av kundens policyramverk även Bolaget i dess roll som investerings- och tillgångsförvaltare. Följaktligen säkerställer Bolaget att dess eget policyramverk stämmer överens med detta.

Struktur för bolagsstyrning

Aktiestruktur och ägare

Per den 31 december 2025 uppgick aktiekapitalet till 95 316 875 SEK fördelat på 190 633 750 aktier (varav 132 040 000 stamaktier och 58 593 750 preferensaktier), där alla har ett kvotvärde om 0,5 SEK per aktie. Stamaktier berättigar till 10 röster per aktie och preferensaktier berättigar till 1 röst per aktie på bolagsstämmor i Bolaget. Det finns inga begränsningar i hur många röster varje aktieägare får avlägga på en bolagsstämma.

Bolagets preferensaktier är noterade på Nasdaq First North Growth Market med tickern HEIM PREF. Alla Bolagets stamaktier ägs av Bolagets största aktieägare, Fredensborg AB, som ytterst kontrolleras av Ivar Tollefsen och Ninja Tollefsen.

Bolaget genomförde inga aktieemissioner eller återköp under 2025 och det gjordes inga kapitaltillskott.

Bolagsstämmor

Aktieägare som vill delta på en bolagsstämma, personligen eller via ombud, ska vara registrerad i aktieboken på avstämningsdagen och anmäla sitt deltagande inom föreskriven tid. Aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade måste tillfälligt omregistrera sina aktier i sitt eget namn för att få utöva sin rösträtt på en bolagsstämma. Omregistrering sker enligt instruktionerna i kallelsen till bolagsstämmen.

Kallelse till bolagsstämmor sker genom publicering av kallelsen på Bolagets hemsida och genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar samt annonsering i Svenska Dagbladet.

Aktieägare som vill att en fråga ska tas upp på bolagsstämman ska skicka en skriftlig begäran om detta till styrelsen. Frågan ska tas upp på bolagsstämman om styrelsen tar emot begäran senast sju (7) veckor före bolagsstämman, eller efter det datumet, förutsatt att begäran inkommit i god tid för att ärendet ska hinna tas upp i kallelsen.

Kallelser och protokoll samt annat material till bolagsstämman finns tillgängliga på [Bolagets hemsida](#).

Årsstämma 2025

Årsstämman 2025 hölls den 3 april 2025 på Carl Gustafs Väg 1, 217 42 Malmö, Sverige. På årsstämman deltog aktieägare som representerade 100% av Bolagets stamaktier och 0,44% av Bolagets preferensaktier, vilket motsvarar 69,40% av det totala aktiekapitalet och 95,77% av det totala antalet röster.

Valberedning

Bolaget har inte tillsatt någon valberedning. Den största aktieägaren, Fredensborg AS, tar fram förslag till årsstämman beträffande val av, och ersättning till, styrelseledamöter. Styrelsen tar fram förslag till val av extern revisor och ersättning till revisorer. Se även [sidan 37](#).

Andra aktieägare har rätt att nominera kandidater till styrelsen på samma sätt och inom samma tidsramar som gäller för andra förslag.

Styrelse (ESRS 2 GOV 1)

Styrelsens sammansättning

Styrelsen ansvarar för att övervaka och organisera Bolagets strategi, verksamhet och riskhantering, samt verka i Bolagets och aktieägarnas bästa intressen.

Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av tre till femton ledamöter, med upp till fem suppleanter. I bolagsordningen finns det inga begränsningar avseende personers möjlighet att väljas till styrelseledamöter.

Bolaget strävar efter en välbalanserad och mångsidig styrelsesammansättning i enlighet med punkt 4.1 i Koden, i syfte att främja Bolagets långsiktiga ekonomiska mål och hållbarhetsmål. Vid sammansättningen beaktas Bolagets verksamhet för att säkerställa att styrelseledamöterna har omfattande och relevant branschkompetens samt omfattande erfarenhet inom styrning, ekonomi och verksamhet. Under 2025 bestod styrelsen av 25% kvinnor och den uppfyllde kraven på oberoende enligt Koden.

Styrelsen per den 31 december 2025 presenteras på [sidan 39](#).

Styrelsens arbete

Styrelsen har antagit en arbetsordning och instruktioner till Co-CEOs som fastställer ansvarsfördelningen mellan styrelsen och Co-CEOs¹. Styrelsens arbete följer ett årshjul och den finansiella kalendern.

Ordföranden leder styrelsens arbete och har regelbunden kontakt med Co-CEOs för att löpande följa Bolagets verksamhet och utveckling samt samråda med Co-CEOs. Co-CEOs, CFO och Chief Legal Officer (som

sekreterare till styrelsen) deltar på alla styrelsemöten, medan andra lämpliga personer i ledningen deltar efter behov.

Bolagets Co-CEOs rapporterar till styrelsen och presenterar vid varje ordinarie styrelsemöte en rapport som innehåller information om Bolagets strategiska, ekonomiska och operativa utveckling.

Under 2025 höll styrelsen sex (6) styrelsemöten, exklusive per capsulam-beslut.

Utvärdering av styrelsen

Ordföranden ansvarar för att styrelsens arbete utvärderas varje år. Detta sker genom att styrelseledamöterna svarar anonymt på en enkät med frågor om styrelsens och ledningens arbete. Ordföranden samlar sedan in resultaten och presenterar dem som en egen punkt på dagordningen vid ett styrelsemöte där inga personer i ledningen närvarar.

Styrelsen genomför även en årlig granskning av Bolaget och dess verksamhet där relevanta rapporter från revisorn beaktas. I anslutning härtill håller revisorn möten med styrelsen utan att några personer i ledningen närvarar.

Ersättning till styrelseledamöter och ledning

Årsstämman fastställer ersättningen till styrelseledamöterna och beslutar hur arvodena ska fördelas mellan ledamöterna.

Vid årsstämman 2025 beslutades om följande ersättningar för tiden fram till nästa årsstämma: Bente A. Landsnes, Fredrik Reinfeldt och John Giverholt får 425 000 SEK vardera, och ordföranden Ivar Tollefsen får 800 000 SEK.

Avvikelser från Koden

Bolaget följer reglerna i Koden, med undantag för det som beskrivs nedan.

Bolaget har i sin bolagsordning gett styrelsen befogenhet att besluta om att en bolagsstämma kan hållas helt digitalt (jfr avsnitt 1.2 i Koden). Bolaget har bedömt att tillåtelse att hålla en bolagsstämma helt digitalt underlättar aktieägarnas möjlighet att delta, beaktat det spridda ägandet av Bolagets preferensaktier.

Bolaget har inte tillsatt någon valberedning (jfr avsnitt 1.3, 1.4, 2.1–2.7, 4.6, 9.1, 10.2 och 10.3 i Koden). Mot bakgrund av en koncentrerad ägarstruktur där Fredensborg AS kontrollerar 96% av rösterna i Bolaget, har det inte ansetts nödvändigt att tillsätta någon valberedning. Det ansvar som en valberedning normalt sett har, utövas av Fredensborg AS som huvudaktieägare. Se även [sidan 36](#).

Bolaget har inte tillsatt någon ersättningskommitté och inga formella riktlinjer gällande ersättningar tillämpas (jfr avsnitt 7.3–7.5 i Koden).

En granskning av ersättningsnivåer och ersättningsmodeller i Bolaget som helhet är på väg, bland annat vad gäller ersättningar till ledningen, som ett led i Bolagets åtgärder för att följa EU:s transparensdirektiv. Slutsatserna av denna granskning ska ligga till grund för utarbetandet och införandet av nya riktlinjer, som ska fastställa en ersättningsmodell både för ledningen och andra anställda. Ingen rörlig ersättning betalas till styrelseledamöter.

¹ Arbetsordning, instruktioner till Co-CEOs och den finansiella kalendern finns tillgängliga på [Bolagets hemsida](#).

Intern revisor

Styrelsen och ledningen utvärderar årligen behovet av en formaliserad intern revisionsfunktion utöver redan befintliga rutiner och funktioner för intern styrning och kontroll.

Mot bakgrund av att merparten av verksamhetens risker, rutiner och kontroller berör förvaltningen av Bolagets investeringar och/eller kunder, och att Heimstaden Bostad, som är Bolagets största investering och kund, har en stark intern kontrollfunktion, omfattas redan de väsentliga risker som påverkar koncernen av intern kontroll. En separat revisionsfunktion för Bolaget skulle inte tillföra mycket ny information och har därför inte bedömts nödvändig.

Extern revisor

I enlighet med bolagsordningen ska Bolaget utse en eller två revisorer, alternativt ett eller två registrerade publika revisionsbolag. Revisorn utses av årsstämman baserat på förslag från styrelsen. Vid årsstämman 2025 valdes revisionsbolaget EY för perioden fram till och med årsstämman 2026, med den auktoriserade revisorn Jonas Svensson som huvudansvarig revisor.

Ledning (ESRS 2 GOV 1)

Bolagets ledning består av sju personer. Co-CEOs rapporterar till styrelsen, och deras ansvarsområden regleras i en skriftlig instruktion till Co-CEOs. I Co-CEOs uppgifter ingår bland annat att säkerställa Bolagets strategiska, ekonomiska och operativa utveckling samt att övervaka dess resultat.

För att fullfölja sina centrala uppgifter har Bolaget tillsatt en ledningsgrupp som gör det möjligt för Bolaget att uppfylla sina strategiska mål och avtalsenliga förpliktelser i egenskap av kapital- och tillgångsförvaltare.

För att säkerställa Bolagets fortsatta framgång har ledningen tillsatt en investeringskommitté.

Investeringskommitté

Kommittén består av personer ur ledningen med styrelseledamoten John Giverholt som ordförande. Med hjälp av Bolagets investerings-team har kommittén ansvar för att granska och ta beslut om fastighetstransaktioner, samt att säkerställa förmånliga affärsavtal och stark finansiering. Kommittén har mandat att självständigt godkänna fastighetstransaktioner upp till 50 miljoner EUR, och ska lämna sitt utlåtande till styrelsen om transaktioner som överstiger 50 miljoner EUR. Samma kommitté stöder och utvärderar även investeringar som görs av kunder som Bolaget bistår med kapital- och tillgångsförvaltningstjänster. Kommitténs mandat för dessa uppdrag är anpassat efter respektive kunds aktieägaravtal och attest- och godkännandematriser.

Styrelse (ESRS 2 GOV1)



Ivar Tollefsen
Ordförande

Invalid år 2021

Född 1961 Nationalitet Norsk

Utbildning
–

Övriga uppdrag
Styrelseordförande i Fredensborg AS, Fredensborg 1994 AS, Servatur Holding AS och Heimstaden AB.

Anställningar och arbetslivserfarenhet
Grundare av och Co-CEO i Fredensborg AS, styrelseledamot i Heimstaden Bostad AB. Ivar har stor betydelse för Bolaget tack vare ett omfattande personligt kontaktnät och affärsrelationer.

Oberoende i förhållande till Bolaget
Nej

Oberoende i förhållande till största aktieägare
Nej. Indirekt huvudägare i Fredensborg AS.

Egna och närståendes aktieinnehav 2025
132 040 000 stamaktier och 3 000 000 preferensaktier.

Närvaro vid styrelsemöten
6 av 6



John Giverholt
Ledamot

Invalid år 2019

Född 1952 Nationalitet Norsk

Utbildning
Kandidatexamen, University of Manchester. Masterexamen i redovisning och revision, NHH Norges Handelshøyskole.

Övriga uppdrag
Styrelseledamot i Heimstaden Bostad AB och Fredensborg AS.

Anställningar och arbetslivserfarenhet
Omfattande erfarenhet från kapitalmarknaden, däribland CFO i DNB och VD i Ferd. Tidigare styrelseledamot i Telenor, Kongsberg Gruppen, Gjensidige Forsikring och Scatec Solar samt styrelseuppdrag i familjeägda bolag.

Oberoende i förhållande till Bolaget
Ja

Oberoende i förhållande till största aktieägare
Nej. Står i beroendeställning genom sitt styrelseuppdrag i Fredensborg 1994 AS.

Egna och närståendes aktieinnehav 2025
–

Närvaro vid styrelsemöten
6 av 6



Bente A. Landsnes
Ledamot

Invalid år 2024

Född 1957 Nationalitet Norsk

Utbildning
Frogner Handelshøyskole, Oslo, specialisering i redovisning och språk.

Övriga uppdrag
Vice ordförande i Norbit ASA, styrelseordförande i Hvitsten AS samt ledamot i Zagreb Stock Exchange Supervisory Board och Heimstaden Bostad AB. Tidigare styrelseledamot i Verdipapirsentralen ASA, Danske Bank A/S och Federation of European Securities Exchanges (FESE).

Anställningar och arbetslivserfarenhet
Lång erfarenhet inom finansiella tjänster, digital transformation, frågor som rör förändringsarbete och anseende, finansiell rapportering, investerarrelationer, bolagsstyrning och ESG. Tidigare VD för Oslobörsen.

Oberoende i förhållande till Bolaget
Ja

Oberoende i förhållande till största aktieägare
Ja

Egna och närståendes aktieinnehav 2025
–

Närvaro vid styrelsemöten
6 av 6



Fredrik Reinfeldt
Ledamot

Invalid år 2023

Född 1965 Nationalitet Svensk

Utbildning
Civilekonom, företagsekonomiska institutionen, Stockholms Universitet.

Övriga uppdrag
Styrelseordförande för Centrum för AMP, Visita och Drivkraft Sverige. Ordförande för Svenska Fotbollförbundet. Styrelseledamot i Heimstaden Bostad AB.

Anställningar och arbetslivserfarenhet
Erfaren politiker, partiledare för Moderaterna i tolv år och Sveriges statsminister under två mandatperioder. Sedan han lämnade politiken 2015 har han varit rådgivare till Nordic Capital och Bank of America Merrill Lynch.

Oberoende i förhållande till Bolaget
Ja

Oberoende i förhållande till största aktieägare
Ja

Egna och närståendes aktieinnehav 2025
–

Närvaro vid styrelsemöten
4 av 6

Co-CEOs



Helge Krogsbøl
Co-CEO

Anställd sedan 2018

Född 1968 Nationalitet Norsk

Utbildning
Markedsføringsskolen, Oslo

Tidigare erfarenhet
Omfattande erfarenhet från ledande befattningar som SVP, Pandox AB, regionchef hos Thon Hotels Benelux, Managing Partner hos Room2Room och VD i First Hotels.

Innehav av Bolagets värdepapper
163 000 preferensaktier



Christian Fladeland
Co-CEO

Anställd sedan 2019

Född 1986 Nationalitet Dansk

Utbildning
Masterexamen i ekonomi, Köpenhamns universitet

Tidigare erfarenhet
Omfattande erfarenhet från kapitalmarknader och fastighetsinvesteringar från rollen som Partner på Colliers International Denmark.

Innehav av Bolagets värdepapper
–

Bolagsstyrning, risk och efterlevnad

Bolaget eftersträvar en hög standard inom bolagsstyrning, riskhantering och efterlevnad. Bolagets centraliserade Governance, Risk and Compliance-funktion (GRC) utvecklar och övervakar Bolagets policyramverk, såväl för egen del som för kunderna. GRC-funktionen stöder och övervakar även användningen av risk- och efterlevnadsverktyg inom Bolagets kapital- och tillgångsförvaltningstjänster.

GRC-funktionen rapporterar till Chief Legal Officer som, eventuellt tillsammans med andra personer i ledningen, hänvisar frågor till styrelsen efter behov.

Utbildning

Alla anställda får utbildning i Bolagets policyer samt i kunders policyramverk och specifika policyer. Utbildningen genomförs både när man börjar på Bolaget och som ett återkommande inslag med obligatoriska kurser där deltagandet följs upp.

Affärspartners

Bolaget förväntar sig att dess affärspartners följer etiska standarder som överensstämmer med Bolagets egna, och eftersträvar skriftlig bekräftelse på detta i samtliga leverantörsavtal.

Förutom att externa leverantörer ska följa principerna i Bolagets Code of Conduct, bedöms de också utifrån etik och hållbarhet som en del i processen för tillbörlig aktsamhet i fråga om leverantörer. Bolaget bedömer också löpande affärspartners regelefterlevnad genom granskningar, enkäter för egenutvärdering och styrningsmöten.

Riskhantering

Bolagets mål för riskhantering är att maximera avkastningen i förhållande till en godtagbar risknivå, utan att kompromissa med Bolagets vision och värderingar i enlighet med Code of Conduct.

Bolaget är exponerat för ett antal risker/möjligheter som kan påverka dess verksamhet. Ledningen ansvarar för riskkontroller inom sina affärsområden, och tillsammans med GRC-funktionen identifieras, analyseras och bedöms dessa risker och möjligheter.

Som kapital- och tillgångsförvaltare och investerare, innefattar en noggrann riskhantering i förhållande till Bolaget även riskhantering i förhållande till dess verksamhet och till Bolagets investeringar och/eller kunder. I sin roll som förvaltare av Heimstaden Bostad deltar Bolaget i Heimstaden Bostads verkställande GRC- och internkontrollkommitté, och insikter därifrån kommer även Bolaget till del.

Förutom de allmänna verksamhetsrelaterade riskerna/möjligheterna såsom IT/cybersäkerhet och GDPR, redovisas här nedan några av de mer specifika risker inom fastighetsinvesteringar och kapitalförvaltning som skulle kunna påverka Bolaget:

Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisk innebär risken att inte få tillgång till lånemarknaden – inklusive kapitalmarknaden, bankfinansiering eller alternativa kreditkällor – till förmånliga villkor. Detta gäller såväl hantering av Bolagets refinansiering av lån som efterlevnaden av dess Financial Policy. Bola-

get har två ratings i S&P:s och Fitchs kategori "high yield". Bolagets tillgångsbas består främst av innehavet i Heimstaden Bostad, vilket innebär att långgivare finansierar en indirekt investering. Finansiering av indirekta investeringar med hög avkastning är vanligtvis förknippade med högre risk än finansiering av investeringar i kategorin investment grade. Av den anledningen kan prissättningen på lånemarknaden vara otillräcklig gällande längre tidsperioder, jämfört med företag som har direkta fastighetsinnehav inom kategorin investment grade.

En omfattande och detaljerad finansiell modell har upprättats för Koncernen, där stort fokus läggs på skuldernas förfalloprofil och effekterna av att refinansiera lån till rådande marknadsvillkor. Det gör det möjligt att i realtid utföra känslighetsanalyser av viktiga kreditmått som lånevillkor och kreditvärdighet. Därigenom säkerställs att Bolaget redan initialt är väl medvetet om huruvida något nyckeltal riskerar att äventyras. Under perioder med ovanligt hög volatilitet och ökad refinansieringsrisk på finansmarknaderna strävar Bolaget efter att skaffa sig bättre förutsättningar för att hantera framtida låneförfall. Detta sker genom att ha större kassareserver och tillgång till outnyttjad likviditet samt att säkra finansiering för längre perioder i förväg. Det senare inträffade i januari 2025 avseende belopp som förfaller i mars 2026 och i juli 2025 med avseende på belopp som förfaller i mars 2027.

Ränte- och valutarisk

Ränte- och valutaförändringar kan orsaka volatilitet i fråga om rapporterade finansiella siffror. Detta kan påverka Bolagets kreditmått negativt, samt leda till försämrade kreditbetyg och risk för att finansiella kovenanter inte uppfylls. Därför genomförs löpande en noggrann övervakning av ränte- och valutaförändringar. För att hantera och minska ränte- och valutarisk tillämpas lån med fast ränta och ränteswappar för att balansera räntesäkringsgraden i enlighet med Bolagets Financial Policy. Investeringar finansieras vanligtvis i lokal valuta (i den mån det är ekonomiskt motiverat och/eller tillgängligt).

Värderingsrisk

Förändringar i fastighetsvärden i Bolagets direkta eller indirekta investeringar påverkar Bolagets kreditmått, där lägre värderingar kan leda till försämrade kreditbetyg och risk för att finansiella kovenanter eller finansiella policyer inte efterlevs. Detta kan begränsa Bolagets förmåga att erhålla nya lån och dotterbolagens utdelningsmöjligheter.



Hantering av intern kontroll och risker

Intern kontroll

Denna rapport har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Koden, och det här avsnittet är begränsat till intern kontroll över den finansiella rapporteringen. Styrelsen har det övergripande ansvaret för att tillfredsställande interna kontroller genomförs av hela Bolagets finansiella rapportering. Därigenom säkerställs en tillförlitlig finansiell rapportering och efterlevnad av tillämpliga lagar och regler.

Bolagets mål för riskhantering är att maximera avkastningen på en acceptabel risknivå, utan att kompromissa med Bolagets vision, värderingar och Code of Conduct.

Kontrollmiljö

Bolaget strävar efter att ha tydliga roller och en tydlig ansvarsfördelning vad gäller riskhantering och interna kontroller. Uppdelningen av arbetsuppgifter och ansvarsområden finns dokumenterad och kommuniceras i styrelsens arbetsordning, i instruktionen till Co-CEOs samt i attest- och godkännandematrisen, så som den har godkänts av styrelsen.

Kontrollmiljön följer Bolagets organisationsstruktur med stöd av interna policyer och riktlinjer, i syfte att säkerställa att värderingar och strategiska mål efterlevs. I samband med arbete med Bolagets kunder eller för kundernas räkning, följs även respektive kunds policyer och riktlinjer.

Ledningen granskar, bedömer, planerar och verkställer fortlöpande ekonomiska resultat och interna kontrollaktiviteter, och rapporterar eventuella upptäckta problem till styrelsen.

Riskbedömning

Ledningen identifierar, analyserar och beslutar om matrisen för Bolagets väsentliga risker och möjligheter.

Risker relaterade till finansiell och operativ rapportering övervakas av ledningen och rapporteras till styrelsen.

Nyckelrisker, bland annat väsentliga fel i finansiell rapportering samt operativ ineffektivitet, bedöms regelbundet och motverkas genom de rutiner för riskhantering och kontroll som beskrivs på [sidorna 40 och 41](#) i denna bolagsstyrningsrapport.

Kontrollaktiviteter

Förebyggande, undersökande och korrigerande kontrollaktiviteter är integrerade på alla nivåer i hela organisationen. Syftet är att se till att eventuella fel i finansiell och operativ rapportering undviks alternativt identifieras och rättas till.

För denna bolagsstyrningsrapport, inkluderar kontrollaktiviteter för att förebygga risken för materiella felaktigheter i finansiell och operativ rapportering bland annat följande:

- Uppdelning av arbetsuppgifter, åtkomst- och godkännandeprocesser, inklusive av styrelsen godkända behörighetsmatriser.
- Operativ rapportering mot prognoser och budget genom den kvartalsvisa Business Review-processen.
- Intern process för kontrollgranskning som täcker den finansiella processen vid periodslut, redovisning i enlighet med redovisningsprinciper,

rapportering enligt gällande riktlinjer och bedrägeriförebyggande arbete.

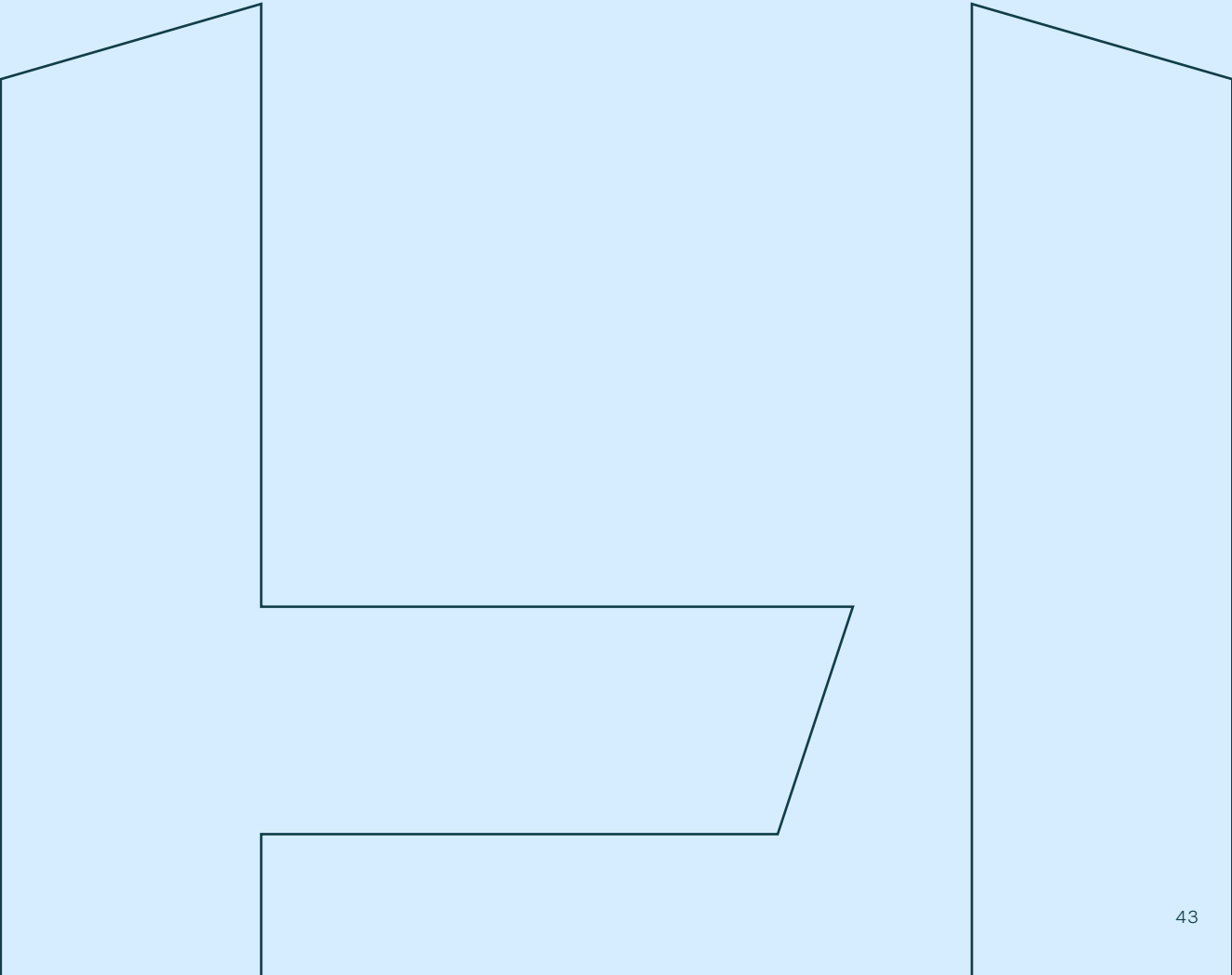
Information och kommunikation

Bolagets förväntningar vad gäller efterlevnad av Code of Conduct och interna policyer och riktlinjer kommuniceras till anställda och leverantörer. Anställda deltar i obligatoriska onlineutbildningar. Interna riktlinjer för den finansiella rapporteringen ägs av Chief Financial Officer, som har löpande kontakt med alla berörda funktioner i Bolaget. Därigenom säkerställs att riktlinjerna tillämpas konsekvent och att man främjar en kultur som vill uppnå förbättringar genom feedback.



Hållbarhets redovisning

Hållbarhet i korthet	44
Om denna hållbarhetsredovisning	45
Allmän information	46
Hållbarhetsstyrning	51
Information om samhällsansvar	75
Bolagsstyrningsinformation	87
Tillägg	92



Hållbarhetsprestanda

Hållbarhet i korthet

- En fortsatt stark tillgång till hållbar finansiering genom gröna tillgångar värderade till ungefär 76 miljarder SEK som underlag för emissioner av gröna obligationer om 13 767 miljoner SEK under räkenskapsåret 2025.
- Uppfyllde samtliga hållbarhetsrelaterade nyckeltal för utestående hållbarhetslänkade lån om 5 818 miljoner SEK, vilket stärker strategin för klimatomställning.
- Hållbarhetsinvesteringar från föregående år fortsatte att betala sig med 5% minskning av energiintensitet och 10% minskning efter väderkorrigering, vilket överstiger målet på 2%.
- Fortsatta framsteg mot vetenskapsbaserade mål med en minskning på 14,2% jämfört med basåret 2020, trots högre utsläppsfaktorer hos leverantörerna på flera marknader.
- Hyresgästernas energiförbrukning står för över 86% av de totala utsläppen.
- Hyresgästernas upplevelser förbättrades med högre betyg för kundtjänsten jämfört med föregående år, inklusive högre serviceindex, ökat kundförtroende och ökad trygghet.
- Sedan 2021 har samarbetet mellan Heimstaden och SOS Barnbyar nått mer än 100 000 barn i 26 länder inom ramen för 56 olika projekt. Under 2025 uppgick donationerna till 54 miljoner SEK. Stödet uppgår till totalt 454 miljoner SEK sedan samarbetet inleddes.

		2025	2024
Hållbar finansiering			
Verkligt värde gröna tillgångar	MSEK	75 920	72 420
Utestående gröna obligationer	MSEK	13 767	315
Utestående hållbarhetslänkade lån	MSEK	5 818	15 414
EU-taxonomin			
Taxonomiförenlig omsättning	%	22%	26%
Taxonomiförenliga CapEx	%	18%	22%
Taxonomiförenliga OpEx	%	4%	4%
Energi			
Förbättring av EPC-märkning	Enheter	5,425	–
Förbättring av EPC-märkning från E eller sämre till D eller bättre	Enheter	2 002	2 275
Absolut energiförbrukning	GWh	1 053	1 087
Väderkorrigerad energiintensitet	kWh/kvm	148	165
Utsläpp av växthusgaser			
Vetenskapsbaserade mål – 42% till 2030	%	–14,2%	–15,5%
Scope 1 och 2 marknadsbaserade	tCO2eq	167 972	153 643
Scope 3, kategori 13	tCO2eq	103 166	120 415
Viktade genomsnittliga utsläppsfaktorer	gCO2e per kWh	257	252
Inkluderande bostäder och arbeten			
Inkluderande bostäder	Enheter	4 889	4 977
Inkluderande jobb	Antal	238	263
Kundbetyg			
Serviceindex	0–100	74,8	71,3
Tar kunden på allvar	0–100	78,2	73,8
Trygghetsindex	0–100	76,2	73,6

Hållbarhetsbetyg



2025

2024

Försumbar risk

Försumbar risk



2025

2024

B

B



2025

2024

2 stjärnor

1 stjärna

Om denna hållbarhetsredovisning

ESRS2 BP–1 Grund för utarbetandet | ESRS 2 BP–2 Upplysningar med avseende på särskilda omständigheter

Denna rapport är en konsoliderad redovisning som omfattar Heimstaden och dess dotterbolag, inklusive Heimstaden Bostad AB. Samtliga upplysningar som presenteras i rapporten, inklusive hållbarhetsprestanda, miljö- och utsläppsdata, sociala indikatorer, bolagsstyrningsinformation samt övriga väsentliga nyckeltal, avser den samlade verksamheten i båda enheterna om inget annat anges. Inom de konsoliderade utsläppen utgör utsläpp från Heimstadens verksamhet, exklusive Heimstaden Bostad, 0,04 % av de totala rapporterade utsläppen. Den totala klimatpåverkan som redovisas i rapporten är därmed i allt väsentligt hänförlig till Heimstaden Bostads verksamhet.

I denna hållbarhetsredovisning avser hänvisningar till Heimstaden den konsoliderade koncernen bestående av Heimstaden och Heimstaden Bostad, om inte annat särskilt anges, och avser således inte Heimstaden som fristående bolag.

Heimstadens hållbarhetsredovisning omfattar styrning, resultat och framsteg mot viktiga ESG-områden och är upprättad i enlighet med den svenska årsredovisningslagen. Kapitel 6, inklusive implementeringen av EU:s direktiv om företagens hållbarhetsrapportering (CSRD), de tillhörande europeiska standarderna för hållbarhetsrapportering (ESRS) och EU-taxonomin (artikel 8).

De hållbarhetsfrågor som redovisas utgår från de väsentliga frågor som identifierats i samband med den dubbla väsentlighetsbedömningen (DMA) som utförts i enlighet med ESRS 1 Allmänna krav. En oberoende

översiktlig granskning av hållbarhetsredovisningen har genomförts av den externa revisorn EY.

Omfattningen av hållbarhetsredovisningen speglar de finansiella rapporterna. Den dubbla väsentlighetsbedömningen som beskrivs i ESRS 2 IRO 1 omfattar inverkningar, risker och möjligheter (IRO) i vår egen verksamhet samt i tidigare och senare led i värdekedjan (ESRS 2 SBM–1). Rapporten följer den indelning i kort, medellång och lång tidshorisont som definieras i ESRS 1.

- **Kort sikt:** räkenskapsåret från 1 januari 2025 till 31 december 2025, i linje med den rapporteringsperiod som täcks av de finansiella rapporterna
- **Medellång sikt:** från slutet av den kortsiktiga rapporteringsperioden till 5 år
- **Lång sikt:** mer än 5 år räknat från slutet av rapporteringsperioden

Betydande resurser allokeras till att implementera handlingsplaner för hållbarhet och uppnå långsiktiga strategiska mål. Vidare kommer detaljerade uppgifter om förväntad finansiell inverkan samt allokering av kapital- och driftsutgifter ifråga om väsentliga frågor att ingå i framtida rapporter.

Hållbarhetsredovisningen använder sig av samma grund för utarbetande, samma definitioner och uppskattningsmetoder som i hållbarhetsredovisningen för 2024, utan väsentliga förändringar. Förändringar vad gäller väsentliga frågor sedan rapporteringsperioden 2024 beskrivs i

avsnittet om den dubbla väsentlighetsbedömningen.

I de fall data är beroende av uppskattningar, som hyresgästernas energiförbrukning eller mått på dialogen med leverantörer, görs beräkningarna baserat på energideklarationer (EPC), lokala utsläppsfaktorer och tidigare information som är relevant i sammanhanget. De metoder som används vid beräkning och redovisning av hållbarhetsmått beskrivs i redovisningsprinciperna för respektive väsentlig fråga. Där framgår också om underliggande data är direkt uppmätta eller baseras på uppskattningar.

Införlivande genom hänvisning

I denna hållbarhetsredovisning är vissa ESRS-upplysningar införlivade genom hänvisning till andra delar av rapporten:

GOV 1: Information gällande styrelsen finns på [sidan 37](#)

GOV 5: Information gällande riskhantering finns på [sidan 40](#)

Hållbarhetsstyrning

ESRS 2 GOV 1 Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll | GOV-2 Information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan
GOV-3 Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem | GOV-4Förklaring om tillbörlig aktsamhet | GOV-5 Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering

Hänvisningar i denna rapport till styrelsen och A&GRC avser styrelsen och A&GRC i Heimstaden Bostad AB, om inte annat särskilt anges. Styrelsen har det yttersta ansvaret för att godkänna ESG-strategi och mål, inklusive utsläpp av växthusgaser (GHG), riskhantering, hantering av klimatrisker samt hantering av vattenrisker. Styrelsen övervakar Heimstaden Bostads resultat kvartalsvis genom Audit & Governance, Risk and Compliance Committee (A&GRC). Styrelsen i Heimstaden AB utövar samtidigt tillsyn över sitt innehav i syfte att säkerställa att innehavet verkar i linje med dess övergripande ESG-strategi i rollen som investerare och förvaltare.

Styrelsen delegerar befogenhet till A&GRC-kommittén gällande att granska interimsuppdateringar av policyer och relaterade metoder, inklusive DMA-uppdateringar, för att säkerställa anpassning till ESG-strategin och de mål som godkänts av styrelsen. Väsentliga ändringar av ESG-strategier eller mål är fortsatt styrelsens ansvar. A&GRC-kommittén granskar och rekommenderar väsentliga ändringar av ESG-strategin, policyer och relevanta mål som styrelsen sedan godkänner.

Den verkställande hållbarhetskommittén (ESC) granskar resultat, rekommenderar strategier och fastställer implementeringsplaner för prioriterade åtgärder i linje med relevanta redovisningsramverk och rapporterar till Co-CEOs. ESC består av följande: COO (ordförande), Co-CEOs, CFO, CLO och CPCO.

Incitamentssystem för landschefer innefattar resultatindikatorer som är kopplade till årliga minskningar av CO₂e-utsläpp och inköpt energi. 2025 var 10% av respektive bonusar bundna till dessa nyckeltal. Systemen granskas och uppdateras varje år för att spegla aktuella prioriteringar och godkänns av Co-CEO, CFO, COO och CPCO.

Redogörelsen för tillbörlig aktsamhet (ESRS 2 GOV-4) finns i bilagan till hållbarhetsredovisningen.

Heimstaden använder en strukturerad riskhantering och interna kontroller för att säkerställa att hållbarhetsredovisningen är korrekt och fullständig. Data konsolideras på koncernnivå med standardiserade definitioner och valideringskontroller i alla länder.

COO fastställer ESG-strategier, mål och nyckeltal och äger därtill förknippade risker. COO driver också hållbarhetsfrågorna inom organisationen.

CFO övervakar redovisningen och gör regelbundna uppdateringar till A&GRC, som rapporterar till styrelsen. Hållbarhetsdata omfattas av samma kontrollstandarder som den finansiella informationen och är föremål för oberoende granskningar och åtgärder som säkerställer tillförlitlighet och regelefterlevnad.

Policyhantering

Policyer, mål och åtgärder som hänvisas till i rapporten avser i huvudsak Heimstaden Bostad, om inte annat särskilt anges. Policyerna är även tillämpliga på Heimstaden AB i dess roll som kapital- och tillgångsförvalarekapitalförvaltare (Group Manager). Samtliga hållbarhetsrelaterade policyer görs tillgängliga för relevanta intressenter. Policyer som är tillämpliga på anställda och de som ansvarar för implementeringen finns tillgängliga på intranätet och understöds av intern kommunikation och utbildningsinsatser. Policyer som är relevanta för externa intressenter publiceras på den externa hemsidan.

Strategi och affärsmodell



Heimstadens strategi är att utöva tillsyn över och sätta riktningen för hållbarhetsstrategin i Heimstaden Bostad. Heimstaden tillhandahåller bolagsstyrning, strategisk samordning och inriktning för att säkerställa att hållbarhetsambitioner, mål och åtgärder integreras i verksamheten och genomförs på ett effektivt sätt. Den strategiska inriktning och de prioriteringar som beskrivs i detta avsnitt avser i huvudsak Heimstaden Bostads verksamhet och värdekedja, om inte annat särskilt anges.

Heimstaden Bostads affärsmodell bygger på att äga och förvalta bostadsfastigheter i syfte att erbjuda Friendly Homes till sina hyresgäster, samtidigt som långsiktigt hållbart värde skapas för investerare och samhället i stort.

Merparten av verksamheten fokuserar på uthyrning, underhåll och förbättringar av fastigheter som säkerställer komfort, trygghet och kvalitet i vår portfölj. Hållbarhet är integrerat i hela värdekedjan – från inköp och investeringsbeslut till dialogen med hyresgäster och vår sociala påverkan. Hållbarhet är en central del av affärsmodellen som vägleds av vetenskapsbaserade mål och ett åtagande om nettonollutsläpp i enlighet med Parisavtalets 1,5 °C. Heimstadens plan för klimatomställning innefattar energieffektivitet, förnybar energi, anpassningar och hållbar finansiering för att balansera tillväxt med ett miljömässigt och socialt ansvar. Heimstaden förvaltar över 156 000 bostäder på nio europeiska marknader och genererar merparten av sin omsättning från uthyrning av lägenheter. Detta är Heimstadens största ekonomiska verksamhet, men också den främsta källan till vår hållbarhetspåverkan genom strategier för energianvändning, koldioxidutsläpp och socialt välbefinnande.

I tidigare led: Investeringarna fokuserar på att upprätthålla och förbättra fastighetsportföljen genom energieffektiva renoveringar, moderniseringar och smarta byggnadssystem som förbättrar prestanda och minskar utsläpp. Arbetet levereras av pålitliga entreprenörer och partners som uppfyller strikta standarder vad gäller hållbarhet, säkerhet och arbetsvillkor.

Egen verksamhet: Den dagliga verksamheten omfattar fastighetsförvaltning, uthyrning och hyresgästkontakt genom en vertikalt integrerad plattform som säkerställer effektivitet, enhetlighet och hög servicekvalitet. Kontinuerliga förbättringar optimerar resursanvändningen och stärker hyresgästupplevelsen.

I senare led: Hyresgästerna bor i Heimstadens bostäder där fokus är en trygg, inkluderande och bekväm bostadsmiljö.

ESRS2 SBM–2 Intressenters intressen och synpunkter

Ett strategiskt engagemang i våra intressenter är en central del i Heimstadens hållbarhetsstrategi och ett led i vår ambition att verka på ett transparent och ansvarstagande sätt. En löpande dialog bidrar till att identifiera och prioritera relevanta frågor för Heimstaden och samhället i linje med strategiska och hållbarhetsrelaterade mål.

Dessa insikter är sedan vägledande vid valet av fokusområden, nyckeltal och framåtblickande åtaganden. Insikterna säkerställer också att målen speglar de frågor som har störst betydelse för de som berörs av, eller påverkar, Heimstadens verksamhet. Principerna för engagemang är definierade i vår Stakeholder Management Strategy och kopplade till den dubbla väsentlighetsbedömningen, som vägleder valet av frågor och främjar intressenternas mål. En löpande dialog i den dagliga verksamheten, kommunikation kring policyuppdateringar och smidiga kontakter stärker såväl beslutsfattande som avvägningar kring väsentlighet. Sammantaget leder det till kontinuerliga förbättringar genom bland annat granskning och justering av mål för att möta förväntningar och minska negativ inverkan.

Heimstaden strävar efter att upprätthålla långsiktiga relationer med viktiga intressenter vars åsikter formar fokusområden och målamationer. Tabellen beskriver intressentgrupper och typ av kontakter och hur de olika intressenternas perspektiv stöttar vår målsättning.

Intressenter	Typ av kontakt	Syfte	Resultat
Hyresgäster	Kundundersökningar, lokala evenemang, kundportal, digitalt hjälpcenter och andra kanaler. Kunder kan också flagga problem via vårt visseblåarsystem.	Erbjuda omtänksamma boenden genom att samla in, analysera och agera på feedback och förslag från hyresgäster.	Årliga förbättringsplaner med fokusområden som återvinning, energieffektivitet och kommunikation.
Anställda	Kvartalsvisa undersökningar, samtal om personlig kompetensutveckling, regelbundna utvecklingssamtal, utbildningar, konferenser och arbetsmiljögrupper. Anställda kan också flagga problem via vårt visseblåarsystem.	Skapa en omtänksam, högpresterande arbetsplats genom att samla in, analysera och agera på feedback och förslag från de anställda.	Löpande utveckling av processer, utbildningar och initiativ för en starkt företagskultur.
Leverantörer	Upphandlingsförfarande med möten, förhandlingar, orderräggning och process för tillbörlig aktsamhet (due dilligence). Leverantörer kan också flagga problem via vårt visseblåarsystem.	Säkerställa att leverantörer följer våra Business Partner Principles, utvärdera deras ESG-risker och metoder samt följa upp deras ESG-arbete.	Löpande utveckling av upphandlingsprocessen i syfte att prioritera leverantörer som tillämpar bästa praxis och hjälper oss att uppnå våra ESG-mål.
Offentliga organ	Delta i det offentliga samtalet genom medlemskap i branschorganisationer. Medverka i olika samtalsforum om bland annat stadsplanering, lokal trygghet och miljö. Direkt samverkan med kommuner och myndigheter, till exempel när vi ger oss in på nya marknader.	Säkerställa efterlevnad av aktuell och framtida lagstiftning, sprida kunskap om bästa branschpraxis samt samarbeta för att skapa trygga och inkluderande områden.	Bidra med expertutlåtanden kring kommande regleringar, antingen direkt eller via branschorganisationer. Utveckla lokala samarbeten, till exempel i form av Business Improvement Districts (BID).
Långgivare och investerare	Telefonkonferenser, års- och hållbarhetsredovisningar, emissioner av obligationer och gröna obligationer, ESG-frågeformulär för investerare/banker, kapitalmarknadspresentationer och enskilda möten med banker och investerare.	Kommunicera vår strategi till investerare och se till att vår strategi överensstämmer med bästa praxis på marknaden.	Tillgodose intressenternas krav på hållbarhetsdata och fullgöra vår skyldighet att hålla investerarna informerade om ESG-relaterade frågor.
Media	Uppdateringar via pressmeddelanden och intervjuer. Företagets talespersoner erhåller regelbunden medieträning, både på koncernnivå och lokal nivå.	Kommunicera öppet om våra mål och prestationer samt rapportera om vår inverkan på samhället, kunderna och branschen.	Skapa en tydlig medianärvaro och se till att finnas i det allmänna medvetandet när viktiga frågor diskuteras. Mediatäckningen mäts månatligen och delas med relevanta interna intressenter.
Aktieägare	Dialoger och möten med ägare, styrelsemöten, års- och hållbarhetsredovisningar, ESG-utvärderingar och -bedömningar, årsstämmor och möten med aktieägarrepresentanter.	Se till att vi följer vår hållbarhetsstrategi, uppfyller våra mål och levererar långsiktigt stabila vinster med hänsyn till människor, etik och miljö.	Tillgodose aktieägarnas behov av hållbarhetsdata och fullgöra vår skyldighet att hålla aktieägarna informerade om ESG-relaterade frågor.
Lokalsamhället	Möten med intresse- och branschorganisationer, samarbeten med lokala ideella organisationer och delta i arbetsmarknadsdagar. Medlemmar i lokalsamhället kan också flagga problem via vårt visseblåarsystem.	Skapa en löpande kontakt med lokalsamhället och ta socialt ansvar genom samarbeten för trygga och inkluderande bostadsområden.	Skapa jobb- och praktikmöjligheter för människor som står långt från arbetsmarknaden, erbjuda inkluderande bostadskontrakt i samarbete med lokala organisationer, fokusera på begränsning av och anpassning till klimatförändringar.



Processen att bedöma väsentlighet

IRO–1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter

I enlighet med CSRD, ESRS 1 och ESRS 2 IRO–1 har Heimstaden tagit fram en strukturerad DMA–process för att identifiera och prioritera hållbarhetsrelaterade inverkningar, risker och möjligheter i värdekedjan. Bedömningen integrerar både perspektivet inverkansväsentlighet (inifrån och ut) och finansiell väsentlighet (utifrån och in) och säkerställer att upplysningarna speglar de frågor som är mest relevanta för berörda intressenter och för Heimstadens långsiktiga värdeskapande.

Den dubbla väsentlighetsbedömningen är fast förankrad i styrningsramverket. Därigenom anpassas prioriterade hållbarhetsfrågor till strategier, riskhantering och kapitalallokering. Översikten tillhandahålls av ESC med stöd från Sustainability– och GRC–funktionerna, granskas av A&GRC–kommittén och godkänns av styrelsen i händelse av eventuella ändringar när det gäller väsentliga frågor. Metoden följer de principer som beskrivs i EFRAG ESRS Implementation Guidance avseende väsentlighet samt riktlinjerna i FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer för multinationella företag.

Detta säkerställer omfattande överväganden av mänskliga rättigheter, tillbörlig aktsamhet om miljön och ansvarsfullt företagande. En dubbel väsentlighetsbedömning utförs regelbundet för att bibehålla relevans och proportionalitet över tid. Vartannat år sker en fullständig omprövning och varje år granskningar för att validera och uppdatera resultaten utifrån regelverk, intressenternas förväntningar och verksamhetens utveckling. Strategin omfattar:

Identifiering

Granskning av ESRS–ämnen och underämnena med avseende på affärsaktiviteter, inverkningar från intressenter och beroenden i värdekedjan.

Intressentkontakter

Insamling av data från viktiga interna och externa intressenter, inklusive anställda, hyresgäster, investerare, leverantörer, finansiella partner samt representanter från samhället. Resultaten rapporteras till A&GRC samt till

styrelsen under genomgången av den dubbla väsentlighetsbedömningen

Bedömning

Utvärdering av identifierade inverkningar, risker och möjligheter med hjälp av EFRAG–kriterier. Inverkansväsentlighet bedöms med avseende på screening av tillgångar, skala, omfattning, återställbarhet och sannolikhet, och allvarlighetsgraden prioriteras för frågor gällande mänskliga rättigheter. Finansiell väsentlighet bedöms med avseende på sannolikhet och storleken på potentiella finansiella effekter.

Validering och integrering

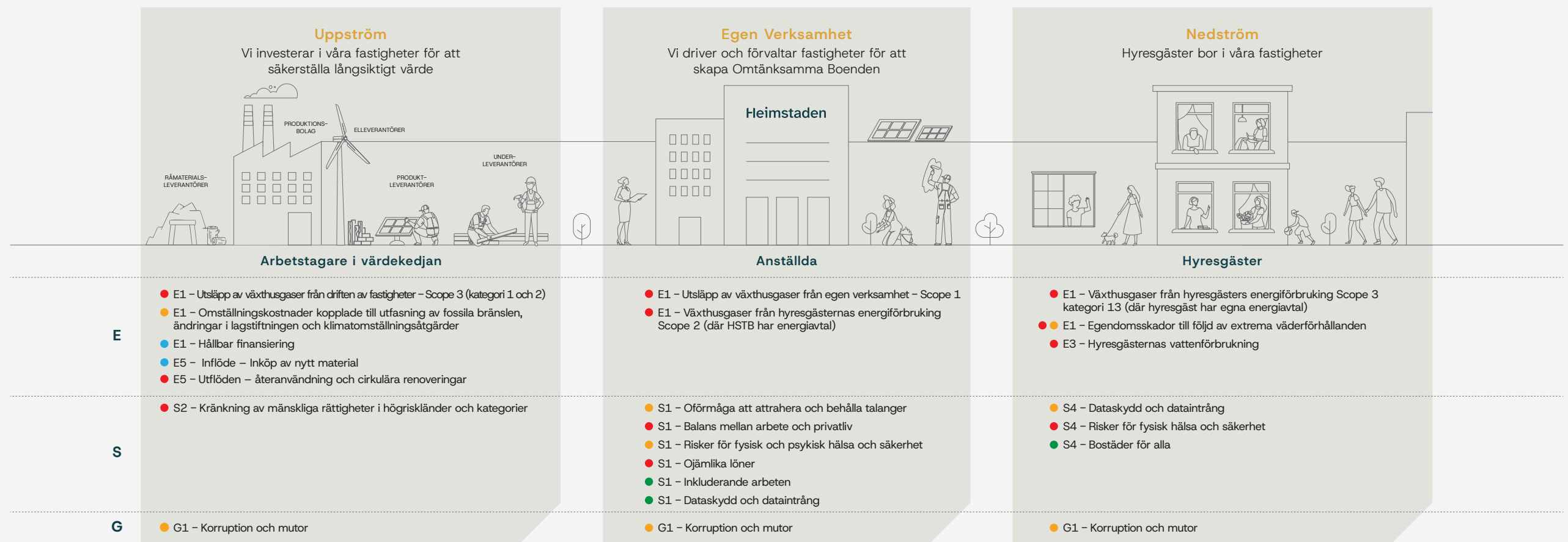
Validering genom en etablerad styrningsprocess och integrering av resultat i företagsstrategier, riskhantering och resultatrapportering för att kombinera hållbarhetsfrågor med finansiella mål.

Genom en omfattande dubbel väsentlighetsbedömning som genomfördes 2024 fastställdes en ESRS–anpassad baslinje och vilka hållbarhetsfrågor som är viktigast för Heimstaden och dess intressenter. Under 2025 reviderades bedömningen utifrån ämnenas relevans och justerade klassificeringar till följd av regulatoriska förändringar, feedback från intressenter och interna analyser i enlighet med EFRAG–riktlinjerna.

Heimstadens inverkningar på människor och miljö	Inverkansväsentlighet	Dubbel väsentlighet
	E3 – Vattenresurser och marina resurser S2 – Arbetstagare i värdekedjan	E1 – Klimatförändringar E5 – Resursanvändning och cirkulär ekonomi S2 – Den egna arbetskraften S4 – Konsumenter och slutanvändare
Heimstadens inverkningar på människor och miljö	Ingen väsentlighet	Finansiell väsentlighet
	E2 – Miljöföroreningar E4 – Biologisk mångfald och ekosystem S3 – Berörda samhällen	G1 – Ansvarsfullt företagande
Finansiell inverkan på Heimstaden		

SBM-3 Väsentliga inverknings, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Den dubbla väsentlighetsbedömningen identifierade 20 väsentliga frågor som vägleder Heimstadens strategi för att hantera IRO:er. Dessa frågor är integrerade i Heimstadens hållbarhetsstrategi och affärsmodell. De finansiella effekterna avspeglas i fastighetsvärderingen och antaganden om kassaflöden, vilket sätter fokus på frågor som klimatförändringar, resurscirkularitet, arbetskraftens välbefinnande och ansvarsfullt företagande. Väsentliga frågor sträcker sig från leveranskedjan till investeringar, drift och relationerna med hyresgästerna, och beaktas under olika tidshorisonter. Till riskerna hör utsläpp, material och arbetsförhållanden, medan möjligheterna främst handlar om inkluderande bostäder, hållbar finans och cirkulära renoveringar. Resultaten förstärker våra befintliga strategiska prioriteringar och vår affärsmodell inom hela värdekedjan. Utifrån de väsentliga inverknings, risker och möjligheter som identifierats i den dubbla väsentlighetsbedömningen har ledningen inte identifierat någon väsentlig risk för att det under nästa räkenskapsår kommer att ske några väsentliga justeringar av de värden på tillgångar och skulder som redovisas i den finansiella rapporten. Illustrationen visar var väsentliga inverknings, risker och möjligheter uppstår i vår värdekedja.



E1 Klimatförändringar

Klimatförändringar är ett viktigt fokusområde för Heimstadens klimatstrategi. Strategin följer en bana mot nettonoll genom att arbeta för att minska utsläpp och göra fastigheterna bättre rustade för klimatrisker med hjälp av uppgraderingar av energieffektivitet, hållbar finansiering och riktade anpassningar.

Heimstadens klimatstrategi vilar på validerade vetenskapsbaserade mål, ett åtagande om nettonollutsläpp och följer Parisavtalets 1,5-gradersmål. Sammantaget visar det på ett robust åtagande om minskade utsläpp och långsiktig resiliens i Heimstadens portfölj.

Planen för klimatomställning har tagits fram i enlighet med ramverket UK Transition Plan Task Force (TPT). Den beskriver en tydlig och transparent väg mot att uppnå en minskning på 42% i absoluta utsläpp i scope 1, 2 och 3 (kategori 13 – tillgångar som leasas i senare led) till 2030, från basåret 2020 samt nettonollutsläpp senast 2050.

Genom en holistisk strategi integreras begränsningar, anpassningar och finansieringsåtgärder på alla marknader och i hela värdekedjan. Arbetet omfattar åtgärder som ska bidra till utfasningen av fossila bränslen, bättre energi- och vatteneffektivitet samt utbyggnad och generering av förnybar energi. Klimatriskbedömningar integreras systematiskt i processer som rör förvärv, utveckling och löpande insatser för att säkerställa långsiktig resiliens. Genom Heimstadens ramverk för grön och hållbarhetslänkad finansiering anpassas kapitalallokeringen till klimatmål som stöder en hållbar tillväxt och värdeskapande.

Under 2025 uppvisade klimatstrategin fortsatta framsteg genom mätbara utsläppsminskningar, energiprestanda och stabila resultat i portföljer med fokus på utfasning av fossila bränslen mot nettonollmål.

Förbättrad EPC-märkning

5 425 enheter

Minskad väderkorrigerad energiintensitet

10%

Minskning av utsläpp – mot SBTi-mål

14,2%

Ämne

- Begränsning av klimatförändringar
- Anpassning till klimatförändringar
- Energi

Viktiga policyer och ramverk

- Sustainability Policy
- Climate Adaptation Catalogue
- Energy Management Guidelines
- Standard Operating Procedures (SOP) för energi
- Ramverk för grön och hållbarhetslänkad finansiering

Viktiga mål

- Utsläppsminskning på 42% till 2030
- Nettonoll till 2050
- Minska inköpt energi med 2% per år

Nyckelåtgärder

- Utfasning av fossila bränslen (olja, kol, uppvärmning med gas)
- Energieffektiverande åtgärder (isolering, värmepumpar, smarta mätare)
- Förbättring av EPC-märkning
- Integrering av förnybar energi (solceller, avtal om inköp av grön energi)
- Bedömning av klimatrisker och planer för anpassning per fastighet
- Ökad hållbarhetslänkad finansiering

E1–1 Omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna | **E1–4** Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

Heimstadens omställningsplan för klimatet fastställer ett medellångsiktigt mål till 2030 om att minska de absoluta utsläppen med 42%. Målet främjar Heimstadens ambition att fasa ut fossila bränslen i portföljen och stärka långsiktig resiliens. Målet avspeglar även Heimstadens arbete mot en anpassning till Parisavtalets 1,5–gradersmål och att uppnå nettonollutsläpp av växthusgaser till 2050. Heimstaden är inte uteslutet från EU:s referensvärden för anpassning till Parisavtalet.

Klimatomställningsplanen innehåller begränsningar, anpassningar och finansieringsåtgärder för alla marknader. Den kombinerar energieffektivitet, elektrifiering, utökning av förnybara energikällor samt klimatanpassningar med stöd av scenarioanalyser som genomförts enligt ramverket TCFD. Den första analysen utfördes 2022 och uppdaterades 2025 med IPCC RCP-scenarierna 2,6 respektive 4,5 och 8,5 för att testa resiliensen i portföljen och investeringsstrategin.

Klimatstyrningen är en del av Heimstadens organisationsstruktur. Styrelsen, A&GRC-kommittén och ESC övervakar framstegen och godkänner klimatomställningsplanen med tillhörande mål medan implementeringen leds av Group Manager och landschefer.

Den rörliga ersättningen till landscheferna är kopplad till nyckeltal för utsläpp och energiminskning, vilket stärker ansvarstagandet i verksamheten. Stödjande åtgärder innefattar våra Energy Management Guidelines (2023–2025) med avseende på korrekta data och optimering, målen för marknadsnivåer enligt EU:s direktiv för byggnaders energiprestanda (EPBD) som omarbetas för 2026 och den årliga granskningen av klimatnyckeltal i linje med ESRS 2 GOV 3.

Heimstaden åtar sig också att säkerställa att 27% av leverantörerna av varor och tjänster ska ha vetenskapsbaserade mål senast 2027. Åtagandet innebär att vårt arbete för minskade koldioxidutsläpp utvidgas bortom den direkta verksamheten, med ett starkt klimatansvar i hela värdekedjan som följd.

Omställningsplanen för klimatet prioriterar utfasningen av fossila bränslen för högintensiva tillgångar och fokuserar på praktiska, skalbara åtgärder som är skräddarsydda efter lokala energiförhållanden och aktuella regelverk. Nyckelåtgärder innefattar isolering och fasadrenoveringar, optimering av värmesystem, digitala energistyrssystem och förbättringar av EPC-betyg genom löpande renoveringar och förbättringar i fastigheterna.

Heimstaden fortsätter att fasa ut fossila bränslesystem genom att ersätta olje- och gaspannor med värmepumpar, hybrid- och centrala geotermiska installationer. Samtidigt utökas kapaciteten vad gäller solcellspaneler till tak och vi tecknar långsiktiga avtal om förnybar energi. Anpassningsåtgärder enligt Climate Adaptation Catalogue hanterar fysiska klimatrisker genom förbättrade dagvattensystem, gröna tak och system med passiv kylning.

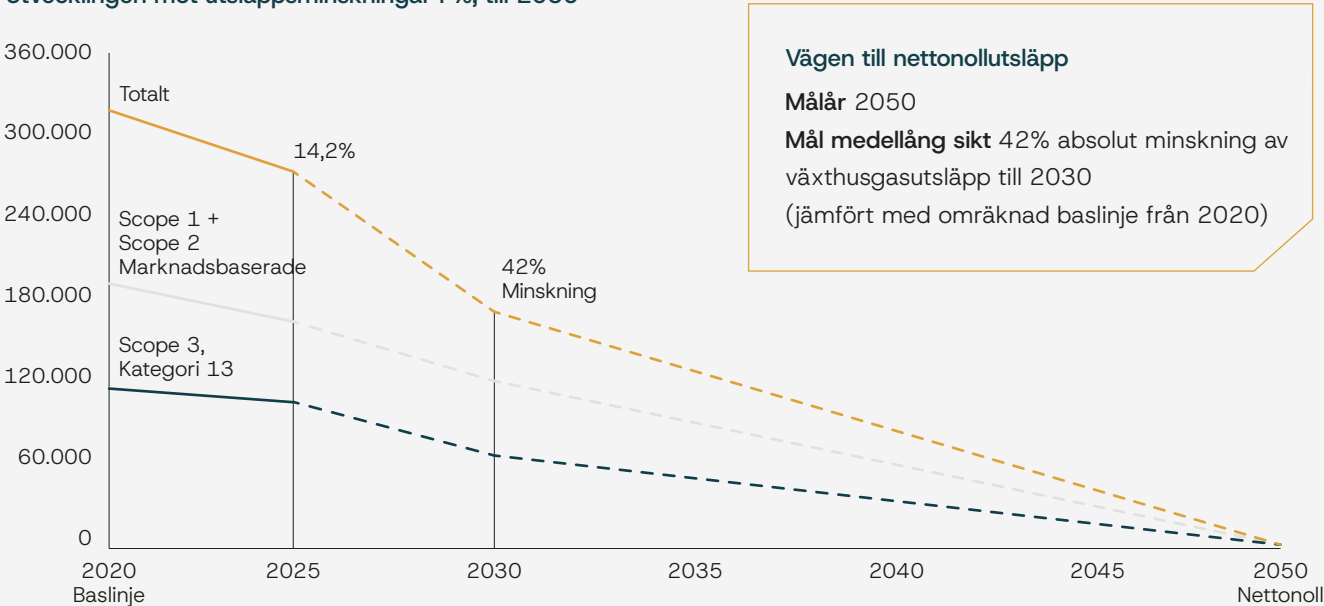
Genom ramverket för grön och hållbarhetslänkad finansiering erhålls finansiering till utfasning av fossila bränslen och anpassningar. Därigenom möjliggörs investeringar i projekt som är anpassade till EU-taxonomin och levererar mätbara miljöfördelar. Framstegen mot klimatmålen övervakas kvartalsvis och redovisas årligen i hållbarhetsredovisningen. Den integrerade strategin säkerställer att mekanismer för policy, styrning och finansiering tillsammans leder till mätbara utsläppsminskningar

och en motståndskraftig, energieffektiv fastighetsportfölj.

Planen för klimatomställning stöds av en plan för kapitalinvestering på 5 000 miljoner SEK, som fördelas fram till 2030, med syftet att uppnå SBTi-målet och utfasningen av fossila bränslen.

Omställningsplan

Utvecklingen mot utsläppsminskningar i %, till 2050¹



¹ Utvecklingen efter 2030 är figurativ och beror på utsläppsfaktorer och hur snabbt minskningen av växthusgaser går

Vetenskapsbaserade klimatmål¹

			2025	Baslinje (omräknad) 2020	Mål
Scope 1, CO2e	ton	23 639	28 966	–	–
Scope 2, marknadsbaserade CO2e	ton	144 333	171 707	–	–
Scope 3, kategori 13, CO2e	ton	103 166	115 242	–	–
Totala utsläpp som ingår i målet			271 138	315 916	–
% förändring av CO2e-utsläppen jämfört med 2020, med en omräknad referensnivå			–14,2%	–	–42% till 2030
Andel leverantörer, sett till utgifter, som har vetenskapsbaserade mål ²			12%	–	27% till 2027

¹ Målet är en minskning på 42% senast 2030

² Målet är 27% senast 2027. Data omfattar helåret, alla länder

Viktiga drivkrafter för utfasning av fossila bränslen

Drivkraft 1

Energieffektivitet och optimering

Förbättra byggnadsprestanda genom uppgraderingar av isolering, optimering av värmesystem och avancerad energihantering. Arbeta mot målsättningen att minska inköpt energi per kvadratmeter med 2%.

Drivkraft 2

Elektrifiering och utfasning av fossila bränslesystem

Omställning från fossilbaserad uppvärmning till förnybara energikällor och elektriska lösningar. Driftsättning av värmepumpar, hybridsystem och elektrifierade tekniker möjliggör utfasningen av uppvärmning med fossila bränslen på alla marknader.

Drivkraft 3

Integrering av förnybar energi

Utöka generering och inköp av förnybar energi i hela portföljen genom inköp av ursprungscertifierad förnybar el som främjar omställningen till förnybar energi.

Drivkraft 4

Beroende av extern energiomställning

Engagera beslutsfattare och leverantörer att stötta olika metoder för att fasa ut fossila bränslen och ställa om till grön energi.

Hållbar finansiering

Kapitalallokeringen anpassas till klimatmål genom ramverket för grön och hållbarhetslänkad finansiering. Prioriteringarna fokuseras på investeringar i taxonomiförenliga projekt med störst potential för utsläppsminskningar och långsiktigt värdeskapande.

ESRS 2 IRO–1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga klimatrelaterade inverkningar, risker och möjligheter

Heimstadens strategi för klimatriskhantering är anpassad till rekommendationerna från TCFD och ESRS. Klimatrelaterade IRO:er bedöms för att förstå de möjliga effekterna på tillgångarnas prestanda, resiliensen i portföljen och långsiktig bärkraftighet för verksamheten.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för ämnet men översikten över klimatriskerna har delegerats till A&GRC-kommittén, medan Group Manager, med stöd av GRC- och Sustainability-funktionerna, koordinerar genomförandet. Landsteamen utför de lokala riskbedömningarna och anpassningsåtgärderna. Resultaten konsolideras genom digitala verktyg internt och årligen i den dubbla väsentlighetsbedömningen och hållbarhetsredovisningen.

Inom ramen för klimatplanen granskar Heimstaden verksamhet och strategiska planer med avseende på faktiska och potentiella framtida källor till växthusgasutsläpp genom en strukturerad process som följer fastställda policyer. Där identifieras både aktuella utsläppskällor som uppvärmning med fossila bränslen, elnätsanpassningar till förnybara källor, energianvändning och renoveringsarbeten i fastigheterna, men även framtida utsläppsrisker från nya energisystem och hyresgästernas förbrukningsmönster.

Under 2022 genomförde Heimstaden sin första koncernöverskridande klimatriskbedömning och klimatscenarioanalys som reviderades under 2025. Arbetet följer rekommendationerna i TCFD vad gäller att identifiera och utvärdera klimatrelaterade inverkningar, risker och möjligheter samt testa resiliensen i investeringsstrategin. Scenarioanalysen visar hur olika klimatscenarier påverkar Heimstadens verksamhet och portfölj, både kortsiktigt och långsiktigt.

Analyserna baseras på offentliga källor som Copernicus Climate Change Service (C3S), Europeiska miljöbyråns rapporter utifrån EU:s översvämningsdirektiv samt riskstudier för avrinningsområden från International Commission for the Protection of the Rhine (ICPR) och International Commission for the Protection of the Danube River (ICPDR). Resultaten matas in direkt i den dubbla väsentlighetsbedömningen, vilket säkerställer att finansiell och miljömässig väsentlighet beaktas tillsammans.

Scenarioanalys

	Kort sikt 2040	Kort sikt 2040	Lång sikt 2100	Lång sikt 2100
RPC	2,6	8,5	2,6	8,5

	Lagar och bestämmelser	Teknik	Marknad	Anseende	Akut	Systemiskt
Ökande genomsnittstemperaturer	Värdet av finansiella tillgångar påverkas	Tekniska lösningar för energieffektivitet	Marknadspriser för tjänster och varor ändras på grund av högre kostnader för koldioxidutsläpp	Energikrav i miljöcertifieringar	Ökad ohälsa bland människor	Ökad efterfrågan på fastighetsunderhåll
	Ökade kostnader för skatt och försäkringar	Fossilfria värmesystem	Krav på lägre utsläpp av växthusgaser vid nybyggnation	Sämlre bostäder	Hotade ekosystem och förlust av biologisk mångfald	Försämrade vattenkvalitet
	Ökade kostnader för koldioxidutsläpp				Mindre produkter och timmer från skogsbruk	
Stigande havsnivå	Svårigheter att försäkra påverkade fastigheter	Ökad efterfrågan på system för skadekontroll	Vissa fastigheter kanske inte går att hyra ut	Priset på mark och fastigheter påverkas	Fastighetsrelaterade skador	Vissa platser blir obeboeliga
Extrem värme	Lagstiftning om värmekontroll relativt kundernas hälsa	Ökat behov av kylsystem		Sjunkande kundnöjdhet	Skogsbränder	Hälsoproblem, ökad dödlighet, torka och vattenbrist
Kraftiga regn	Lagstiftning om översvämningskydd för fastigheter	Efterfrågan på vatten- och stormresistenta tekniska lösningar		Kundernas tillhörigheter förstörs	Kortvariga översvämnningar	Återkommande översvämnningar som förstör tillgångar och kundernas tillhörigheter
					Kraftiga flöden	

Scenarioantaganden

- RCP 2,6 – Låga utsläpp: En kraftfull klimatpolitik leder till negativa globala utsläpp år 2100, där temperaturökningen begränsas till 0,5–1,5 °C.
- RCP 4,5 – Medelstora utsläpp: Utsläppen kulminerar omkring 2040 och temperaturökningen stabiliseras runt 2–3 °C till 2100.
- RCP 8,5 – Höga utsläpp: Begränsade åtgärder och fortsatt höga utsläpp leder till en temperaturökning på 3,5–5 °C fram till 2100.



Heimstaden identifierar klimatrelaterade risker som härrör från både fysiska faror och drivkrafter för omställning. Fysiska faror klassificeras som akuta eller kroniska. Det möjliggör en konsekvent bedömning i resiliensanalysen. Akuta fysiska faror innefattar händelser som extrema regn, översvämningar och värmeböljor som kommer plötsligt. Kroniska fysiska faror innefattar gradvisa förändringar som stigande genomsnittstemperaturer, långsiktiga förändringar i nederbördsmönster och stigande havsnivåer.

Omställningsriskerna bedöms som en separat kategori och innefattar regulatoriska förändringar, fluktuationer i energipriser, marknadens förväntningar och tekniska krav. Dessa tre kategorier tillämpas på ett enhetligt sätt vid granskning av exponering, känslighet och adaptiv kapacitet i tillgångsbasen.

En viktig utmaning i klimatriskbedömningen är att förena TCFD:s långsiktiga tidshorisonter med operativa planeringscykler. Medan TCFD fokuserar på längre tidshorisonter utgår affärsplaneringen från kortare cykler: kort sikt (1 år), medellång sikt (2–5 år) och lång sikt (längre än 5 år). Genom att förena dessa ramverk kan de långsiktiga klimatprognoserna översättas till mer kortsiktiga operativa strategier som stärker resiliensen i planeringen av både investeringar och underhåll.

Vid identifiering av relevanta klimatrelaterade risker och möjligheter används data från FN:s klimatpanel IPCC, där RCP-scenarierna (Representative Concentration Pathways) 2,6 respektive 4,5 och 8,5 tillämpas på båda tidshorisonterna 2040 och 2100. Bedömningarna baseras också på data från SMHI, EEA, Copernicus och regionala översvämningsmodeller för att kvantifiera medellång och lång exponering mot extrema regn, värmestress och stigande havsnivåer. Dessa scenarier är vägledande för bedömningen av fysiska risker och omställningsrisker vid olika globala utsläppsbanor.

Klimatrisk och sårbarhetsbedömningen tillämpas på fastighetsnivå med en taxonomianpassad metod. Bedömningen baseras på en enda datakälla för alla länder och förlitar sig på historiska väderdata och framtida klimatscenarier. Klimatexponering och sårbarhet räknas sedan in i respektive fastighets slutliga riskbetyg. Fastigheter med hög risk prioriteras för begränsning och anpassning. De markerade områdena på höger sida representerar avgörande klimatrelaterade risker och möjligheter som påverkar organisationen.

	Kraftig nederbörd och översvämning	Värme ­ stress
Fysiska risker	Analyser av 3 585 byggnader visar 35% med hög risk enligt RCP 4,5 och 59% enligt RCP 8,5 med störst exponering i Tyskland, Danmark, Nederländerna och Sverige.	Kronisk risk kopplad till högre medeltemperaturer. Värme orsakar ingen direkt skada på byggnader men påverkar hyresgästernas mående och ökar efterfrågan på kyla. Enligt RCP 8,5 visar flera marknader en ökad exponering mot längre värmeperioder under sommaren.
	Beroendet av fossila bränslen:	Policy- och marknadsförändringar:
Omställningsrisker	En långsam anpassning till förnybara energikällor och nya regulatoriska krav kan leda till ökade efterlevnadskostnader, minskad konkurrenskraft samt risk för att energiintensiva tillgångar blir föråldrade, vilket på lång sikt kan påverka möjligheten att nå netto ­ nollmål. Dessa omställningsrisker bedöms i hela värdekedjan.	En ökad utfasning av fossila bränslen och effektivare energistandarder i EU kan leda till högre renoveringskostnader, men också skapa incitament för grön finansiering och höjda fastighetsvärden.
Möjligheter	Investeringar i energieffektiva renoveringar, förnybar energi och hållbara finansieringsinstrument stärker långsiktigt värdeskapande. Dessa åtgärder minskar driftkostnaderna, förbättrar prestanda och innebär framsteg mot miljömålen. De bidrar också till att skydda tillgångars värde, främja en stabil beläggningsgrad, sänka försäkringspremierna och minska exponeringen mot störningar orsakade av väderrelaterade händelser.	

Resultaten från klimatrisk- och scenarioanalyser införlivas systematiskt i den dubbla väsentlighetsbedömningen för att säkerställa dubbla överväganden av:

Finansiell väsentlighet som speglar inverkningarna från klimatrelaterade faror på tillgångars värden, underhålls- och driftkostnader samt finansieringsvillkor i den egna verksamheten och tillgångar i senare led.

Miljömässig väsentlighet som utvärderar portföljens bidrag till utsläpp av växthusgaser, resursanvändning och långsiktig klimatesiliens längs värdekedjan i senare led.

Heimstaden genomför klimatrelaterade scenarioanalyser för att utvärdera fysiska och omställningsrelaterade risker på kort, medellång och lång sikt. Framåtblickande prognoser avseende värmestress, extrema regn, översvämningar och policyändringar hjälper till att illustrera hur exponering och sårbarhet kan utvecklas.

I bedömningen beaktas också hur ändringar i lagstiftning, energipolitik, koldioxidprissättning och teknik kan leda till ökade kostnader för fastigheter som förlitar sig på uppvärmning med fossila bränslen eller föråldrade energisystem. Å andra sidan kan dessa ändringar också skapa möjligheter till uppgraderingar av energieffektivitet, projekt kring förnybar energi och hållbar finansiering. Dessa insikter införlivas i den dubbla väsentlighetsbedömningen genom att identifiera väsentliga risker och möjligheter för respektive tidshorisont och uppskatta deras potentiella finansiella och operativa effekter.

Resultaten av den dubbla väsentlighetsbedömningen vägleder investeringsbeslut, underhållsplanering och dialogen med leverantörer. Risker prioriteras med hjälp av betyg som speglar sannolikhet, finansiella och

miljömässiga konsekvenser och överensstämmelse med vår långsiktiga strategi. De markerade områdena nedan representerar avgörande klimatrelaterade risker och möjligheter som påverkar organisationen.

Bedömningen av resiliens baseras på en strukturerad granskning av klimatrelaterade inverknings i scenarier för 2040 respektive 2100. Den omfattar alla affärsenheter som innehar eller förvaltar fastigheter och spänner över hela investeringsportföljens geografiska täckning med data på landsnivå från nationella klimatorgan och FN:s klimatpanel (IPCC).

Analysen fokuserar på fastighetsdrift, kapitalplanering och hyresgästrelaterade inverknings. Samtidigt beaktas energileveranser i tidigare led liksom effekter i senare led på det långsiktiga tillgångsvärdet. Dessa gränser tillämpas konsekvent för att tolka resiliensresultaten och jämföra utfallen i olika scenarier. Överlag visar resiliensanalysen att strategin förblir stabil i flera olika klimatscenarier. Portföljdiversifiering, energieffektiviserande åtgärder och hållbar finansiering stärker vår förmåga att hantera klimatrisker.

Den formella scenarioanalysen är koncentrerad till medellång och lång sikt, eftersom RCP-scenarierna är utformade för långsiktig klimatmodellering, medan kortsiktiga effekter utvärderas genom operativa riskprocesser. Ökade regnnivåer och värmestress kräver löpande anpassningar och bättre dataintegrering framöver.



ESRS 2 SBM-3 Väsentliga inverknings, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Inverknings, risker och möjligheter

Tabellen nedan sammanfattar väsentliga inverknings, risker och möjligheter under Klimatförändringar. Den beskriver hur var och en hanteras genom policyer och åtgärder både i tidigare led i verksamheten och i senare led i värdekedjan.

Tidshorisont: Kort, medellång och lång sikt. Gäller samtliga väsentliga ämnen nedan.

Ämne	Underämne	Beskrivning	Hantering	Inverkans- väsentlighet	Finansiell väsent- lighet	Positiva eller negativa inver- kningar/risker eller möjligheter	Faktisk/ Potentiell	Riktning i värdekedjan		
								I tidigare led	Verksamhet	I senare led
Begränsning av och anpassning till klimatförändringarna	Hållbar finansiering	Ramverket för grön och hållbarhetslänkad finansiering innebär att Heimstaden kan finansiera utsläppsminskningar och projekt för ökad resiliens och minska exponeringen för omställningsrisker.	Finansieringen styrs av ramverket för grön och hållbarhetslänkad finansiering. Innan nya investeringar godkänns granskas de med avseende på anpassningar till EU-taxonomin och klimatesiliens. Rapporter om årlig allokering och påverkan granskas och godkänns externt och är vägledande för den framtida kapitalplaneringen.		●	Möjlighet	Båda delarna	●	●	●
Anpassning till klimatförändringar	Egendomsskador till följd av extrema väderförhållanden	Kraftigare nederbörd, översvämningar och värmeböljor kan öka kostnaderna för fastigheterna och sänka värderingen. De kan också orsaka skador eller andra försämringar och minska hyresgästernas komfort. Dessa fysiska risker har identifierats i klimatscenarier med höga utsläpp (RCP 4,5 och 8,5).	I Climate Adaptation Catalogue fastställs processen för identifiering av risker och betyg för exponering. Data från IPCC, Copernicus C3S, SMHI, EEA, ICPR och ICPDR utgör grunden för analysen som först utfördes 2022 och reviderades 2025. Resultaten ligger till grund för investeringar i dräneringssystem, översvämningsskydd, gröna tak och funktioner för passiv kylning. Framstegen övervakas genom den dubbla väsentlighetsbedömningen och regelbundna underhållsplaner för fastigheterna.	●	●	Negativa inverknings och risker	Båda delarna			●
Begränsning av klimatförändringar	Utsläpp av växthusgaser från driften av fastigheter	Utsläpp av växthusgaser från energi och bränslen som används under företagets direkta verksamhetskontroll, inklusive gemensamma utrymmen, byggnadssystem fastighetsförvaltning. Dessa utsläpp varierar beroende på byggnadens energieffektivitet, energikällor och arbetssätt.	I Sustainability Policy och Energy Management Guidelines fastställs åtgärder för minskning. Till åtgärderna hör övergång till fjärrvärme eller geotermisk värme samt installation av högeffektiva värmepumpar eller AI-baserad styrning av smarta energimätare. Scope 1 och 2 granskas månatligen mot SBTi-anpassade mål.	●		Negativa inverknings	Båda delarna		●	●
Begränsning av klimatförändringar	Omställningskostnader kopplade till utfasning av fossila bränslen och ändringar i lagstiftningen	Striktare energistandarder och mekanismer för koldioxidprissättning ökar kostnaderna för regelefterlevnad och renovering, samtidigt som det uppmuntrar till investeringar i koldioxidsnål teknik.	Omställningsrisker bedöms genom klimatomställningsplanen och scenarioanalyser som överensstämmer med 1,5-gradersmålet (RCP 2,6). Vid kapitalallokering prioriteras tillgångar som uppvisar bäst potential för minskade utsläpp och förbättrad resiliens. Regulatorisk exponering och kostnadsprognoser uppdateras årligen i DMA.		●	Risk	Båda delarna	●	●	●
Energi	Utsläpp av växthusgaser från hyresgästernas energiförbrukning	Den energi som används till uppvärmning, kylning och hushållsström är fortfarande en stor källa till utsläpp av växthusgaser i scope 3, kategori 13 – Tillgångar som leasas i senare led (där hyresgästerna har egna energitaxor). Påverkan är störst på marknader där energin fortfarande är baserad på fossila bränslen, avseende samtliga tidshorisonter.	I Energy Management Guidelines föreskrivs rutiner för datainsamling och engagemang. Smarta mätare och digitala verktyg gör det möjligt att kommunicera i realtid. Där så är möjligt främjas olika effektiviseringsprogram och alternativ med förnybar el. Resultaten ligger till grund både för den kortsiktiga driftplaneringen och den mer långsiktiga strategin för utfasning av fossil energi.	●		Negativa inverknings och risker	Båda delarna		●	●



E1–2 Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna | E1–3 Åtgärder och resurser med avseende på klimatförändringspolicyer

Identifierade inverkningar, risker och möjligheter är kopplade till Heimstadens hållbarhetsrelaterade policyer och de åtgärder som vidtas för att uppnå klimatmålen. Dessa policyer finns på intranätet och granskas regelbundet för att säkerställa att de följer regulatoriska krav och kommuniceras genom interna utbildningar och ledarskapsprogram.

Ledningen, med stöd av People & Culture-funktionen, säkerställer en konsekvent tillämpning på alla marknader. Sustainability Policy och tillhörande anvisningar och riktlinjer beskriver arbetet med att begränsa klimatförändringarna genom att minska utsläppen i scope 1, 2 och 3 i enlighet med Parisavtalet. I policyn anges också målen för hållbarhetsarbetet, på kort och lång sikt. Policyn täcker alla typer av utsläpp i hela värdekedjan.

Klimatrelaterade inverkningar och risker som identifierats genom olika verktyg utgör underlag för beslut om investeringar, renoveringsarbete och åtgärder för ökad resiliens. Dessa åtgärder stöttar målen för minskade utsläpp, förbättrad energiprestanda och ökad integrering av förnybar energi. Framstegen mot klimatmålen 2030 och 2050 övervakas genom miljöledningssystemet (EMS) som följer upp nyckeltal och ligger till grund för beslut.

Sustainability Policy	Hörnstenen i miljöledningssystemet är vår Sustainability Policy. Där fastställs ambitionen att minska utsläppen inom scope 1, 2 och 3 i enlighet med Parisavtalets 1,5-gradersmål. Heimstaden åtar sig att minska sina utsläpp med 42% fram till 2030 (från 2020 års nivåer) och uppnå nettonoll senast 2050. Policyn omfattar all verksamhet och samtliga aktiviteter i värdekedjan och de klimatmål som anges genomsyrar arbetet med förvärv, underhåll och inköp. Sustainability Policy godkänns av styrelsen och granskas två gånger om året av GRC- och Sustainability-funktionerna.
Energy Management Guidelines	Riktlinjerna tillhandahåller praktiska rutiner för energimätning, korrektheten i data och optimering av prestanda. De säkerställer 100 procent datatäckning av scope 1 och 2, sätter standarden för energigranskningar och definierar minimikraven för effektivitet vad gäller renovering och nybyggnation.
Climate Adaptation Catalogue	Beskriver metoder för riskbedömning, betyg för exponering och prioritering av anpassningsåtgärder. Informationen baseras på upplysningar från IPCC, Copernicus C3S, SMHI och EEA samt analyser av flodområden (ICPR, ICPDR). Katalogen ger vägledning för platsspecifika resiliensåtgärder och säkerställer att klimatrisker beaktas vid beslut om investeringar och underhåll.
Omställningsplan för klimatet	Planen fastställer vägen mot utfasning av fossila bränslen och omställning till förnybar energi i flera olika klimatscenarier (RCP 2,6, 4,5 och 8,5). Här införlivas policy-, teknik- och marknadsrisker i affärsplaneringen, vilket säkerställer efterlevnad av nya regler och tillgång till grönt kapital.

Ramverk för grön och hållbarhetslänkad finansiering	I ramverket definieras kriterier för finansiering av klimatrelaterade projekt. På så vis säkerställs att alla finansierade aktiviteter uppfyller kraven i EU-taxonomin. Ramverket kopplar finansieringsvillkor till nyckeltal för prestanda såsom energiintensitet och minskad koldioxidanvändning, och rapporterna om årlig allokering och påverkan granskas och godkänns externt.
Miljöledningssystem (EMS)	EMS-systemet är anpassat för att samordna åtgärder för energieffektivitet, minskat avfall och klimatanpassningar. Det anpassar den dagliga verksamheten utifrån regulatoriska krav och långsiktiga hållbarhetsmål och möjliggör en systematisk uppföljning av framsteg.

Ungefär 1 200 miljoner SEK investerades i hållbarhetslänkade projekt. Åtgärderna omfattade alla marknader med fokus på energieffektivitet, integrering av förnybar energi och klimatreiliens. Implementeringen av dessa åtgärder understöds av Heimstadens förmåga att säkerställa finansiella resurser till gynnsamma villkor, inklusive hållbarhetslänkade lån, som kan sänka kapitalkostnaden när miljöprestandan förbättras.

Taxonomianpassade projekt och tillgångar underlättar tillgången till gröna obligationer som främjar finansieringen av investeringar som minskar utsläpp och förbättrar tillgångskvaliteten på lång sikt. För nybyggnation och större ombyggnadsprojekt använder Heimstaden principerna för livscykelanalys (LCA) som vägledning för utformning och materialval under hela tillgångens livscykel.



Drivkrafter för utfasning av fossila bränslen

Energieffektivitet och optimering	För en portfölj med 7 995 enheter i Tyskland och Sverige har Heimstaden åtagit sig att anpassa sig till utfasningen av fossila bränslen enligt CRREM. Det kommer att leda till minskade driftutsläpp och ökad energieffektivitet i hela portföljen. Värmesystemet uppgraderades för 16 445 enheter, eller så vidtogs andra åtgärder för optimering. För 15 733 enheter förbättrades byggnadens klimatskal, och totalt förbättrades energiprestandan för över 32 000 enheter. Åtgärderna stöttades av investeringar på 800 miljoner SEK för fastighetsrenovering och isolering, vilket förbättrade EPC-betygen för hela portföljen. Investeringen ökade andelen tillgångar med EPC A från 9% år 2024 till 11% 2025, och under året uppgraderades 2 002 enheter från EPC E eller sämre till EPC D eller bättre.
Elektrifiering och utfasning av fossila bränslesystem	2025 investerades 116 miljoner SEK i omställning av värmesystem. Bland annat kopplades 463 enheter i Tjeckien bort från ett koldioxidintensivt fjärrvärmesystem och 13 fastigheter i Tyskland och Danmark med totalt 811 enheter kopplades bort från värmecentraler drivna med olja eller naturgas. De anslöts istället till system med värmepump. Sedan 2020 har över 40% av enheterna i portföljen som värms med oljepannor ställts om. Nu återstår endast 593 enheter i Tyskland som fortfarande värms med oljepanna. Det finns en färdig plan för omställning av de återstående enheterna, med implementering schemalagd till 2026 och 2027.
Integrering av förnybar energi	Heimstaden siktar på att köpa 100% av sin elektricitet genom kontrakt för förnybar energi. Certifikat för förnybar energi finns vanligtvis tillgängliga i slutet av rapporteringsåret, eller i början av nästa. 13% av dessa avtalsenliga instrument är obundna.
Beroende av extern energiomställning	Heimstaden har säkrat åtaganden om utfasning av fossila bränslen från fjärrvärmeleverantörer som täcker 89 827 enheter. Det representerar 86% av våra nuvarande scope 2-utsläpp. Trots detta ökade utsläppsfaktorerna hos leverantörer på alla marknader under 2025, vilket ledde till förändringar i SBTi under 2025 – något lägre än förra året på -14,2%, jämfört med -15,5% för 2024. En ökad drifteffektivitet, tack vare isoleringsprojekt och utfasning av fossildrivna värmesystem, motverkade dessa ökningar något. Heimstaden är därmed fortfarande på rätt väg för att möta SBTi-målet. Om utsläppsfaktorerna för leverantörer hade varit kvar på nivån för räkenskapsåret 2024 hade framstegen varit ännu större. Det visar hur leverantörernas prestanda har en allt större inverkan på vårt arbete mot vetenskapsbaserade mål och ambition om nettonollutsläpp.

Hållbar finansiering

Hållbar finansiering är en nyckelfaktor i Heimstadens hållbarhetsstrategi. Hållbarhetslänkade lån kopplar finansieringsvillkor till mätbar miljöprestanda och Heimstadens ramverk för grön och hållbarhetslänkad finansiering säkerställer att kapital främjar EU-taxonomiförenliga projekt. Rapporter om allokering och påverkan säkerställs genom extern granskning av EY. Berättigad användning av likvider och kriterier för allokering anges nedan:

- **Nya byggnader:** Byggda efter 1 januari 2021 och utformade med minst 10% lägre energibehov än standarden för nära nollenergibygnader.
- **Befintliga byggnader:** Byggda före 1 januari 2021 och utrustade med energihanteringssystem och antingen EPC-klass A eller inom topp 15% av den nationella energiprestandan.
- **Större renoveringar:** Projekt som minskar energibehovet med minst 30%, eller uppfyller nationella standarder för renovering.
- **Åtgärder för energieffektivisering:** Investeringar i värmepumpar, smart styrning, effektiv belysning, fönster, isolering, ventilation, optimering av uppvärmningen, effektiva pumpar och lösningar som möjliggör användning av förnybar energi.

Tabellen nedan visar en översikt över gröna tillgångar och hållbarhetslänkad finansiering:

miljoner SEK	2025	2024
Verkligt värde för gröna tillgångar – EU-taxonomiförenliga fastigheter	75 920	73 420
Utestående gröna obligationer	13 767	315
Utestående lån med hållbarhetslänkade nyckeltal	5 818	15 415

Hållbarhetslänkade nyckeltal för marginalminskning 2025

miljoner SEK	Mål	Resultat
Sustainalytics-betyg	Försumbar risk	Försumbar risk
SBTi-mål för minskning av utsläpp	14,1%	14,2%
Förbättring av EPC-märkning från E eller sämre till D eller bättre (i enheter, ackumulerat) ¹	4 000	4 277

¹ Ackumulerad förbättring mätt från basåret 2023, med start vid 0



Ramverket för hållbarhetslänkad finansiering har tagits fram i linje med principerna för hållbarhetslänkade obligationer 1 (SLBP) som fastställdes av International Capital Markets Association (ICMA) i juni 2020, samt principer för hållbarhetslänkade lån 2 (SLLP) som fastställdes av Loan Markets Association (LMA), Asia Pacific Loan Market Association (APLMA) och Loan Syndication and Trading Association (LSTA) i mars 2023. Detta ramverk ersätter det tidigare ramverket för gröna obligationer som publicerades 2019. Sustainability har tillhandahållit en fristående kommentar till ramverket som verifierar dess trovärdighet, påverkan och anpassning till ICMA- och LMA-principerna.

Ramverkets mål är att anskaffa kapital genom gröna obligationer och lån (instrument för grön finansiering). Nettointäkterna från instrumenten för grön finansiering ska helt eller delvis finansiera eller refinansiera en portfölj med godtagbara gröna projekt (portföljen kommer härafter att kallas portföljen med godtagbara gröna projekt). Godtagbara projekt är tillgångar, investeringar och/eller driftskostnader som Heimstaden använder och som gör det möjligt att motverka klimatrelaterade förändringar och anpassa verksamheten efter klimatrelaterade förändringar, genom godtagbara gröna projekt i linje med EU-taxonomin.

Omställningen till en koldioxidsnål, klimatrezilient och miljömässigt hållbar ekonomi är beroende av kapital. Genom ramverket för gröna obligationer avser Heimstaden att allokera kapital till miljömässigt hållbara projekt. Heimstadens hållbarhetsstrategi fokuserar på att uppgradera sina fastigheter till modern standard med både miljömässiga och sociala fördelar. I linje med Parisavtalet prioriteras ett minskat koldioxidavtryck, ökad energieffektivitet och förstärkt klimatrezilienz.

Allokeringen av de gröna obligationerna baseras på fastighetsvärderingar och valutakurser per den 31 december 2025. Den representerar den andel av fastighetsvärdet som finansierats av de gröna obligationerna. Rapporten om konsekvenser för 2025 omfattar de fastigheter som finansierats av gröna obligationer från 2025 och bekräftar att de följer Heimstadens ramverk för gröna obligationer från 2023. De berörda projekten främjar omställningen till en koldioxidsnål, klimatrezilient och miljömässigt hållbar ekonomi. Detta har stärkt Heimstadens åtagande att minska utsläppen i scope 1, 2 och 3 med 42% från baslinjen 2020.

Under den aktiva perioden allokerades likviderna från de gröna obligationerna till befintliga taxonomiförenliga gröna tillgångar som uppfyller erkända prestandamått, med ett värde om 76 miljarder SEK. Det inkluderar byggnader som tillhör de övre 15% av det nationella fastighetsbeståndet vad gäller det primära energibehovet (PED) i Sverige och Tyskland, samt fastigheter med EPC-energiklass A i Danmark.

Detta säkerställer full anpassning till ramverket för gröna obligationer. Anpassningen har utvärderats enligt kriterierna för att väsentligt bidra till anpassningen till klimatförändringarna, och inkluderar efterlevnad av kravet att inte orsaka betydande skada i enlighet med minimiskyddsåtgärderna. Detta säkerställer full anpassning till ramverket för gröna obligationer.

Allokerade likvider och konsekvensrapport

Plats	Totalt antal kvadratmeter	Allokerat belopp (MSEK)	Kriterier för anpassning till EU-taxonomin
Sverige	74 165	2 726	Topp 15%
Tyskland	119 691	5 012	Topp 15%
Danmark	118 875	6 029	EPCA
Totalt	312 721	13 767	–

¹ De angivna siffrorna avser portföljen med gröna tillgångar som allokerats till utestående gröna obligationer 31 december 2025



Översikt över energideklarationer

Land	Sverige		Tyskland		Danmark		Tjeckien		Nederländerna		Norge		Storbritannien		Polen		Finland		Totalt
EPC	kWh/m²/år	# enheter	kWh/(kvm år)	# enheter	kWh/kvm/år	# enheter	kWh/kvm/år	# enheter	kWh/kvm/år	# enheter	kWh/kvm/år	# enheter	SAP Assessment score	# enheter	kWh/(kvm år)	# enheter	E-nummer (kWh/kvm/år)	# enheter	# enheter
A 2020					20	1257													1 257
A 2015					<30 + 1000/A	3 803													3 803
A 2010					<52,5 + 1650/A	3 354													3 354
A+++									≤50	156									156
A++									≤75	55									55
A+			<30	154					<105	180									334
A	≤50	647	<50	4 636					<160	2 882	≤97				≤59	211	E-nummer ≤ 75		8 376
B	≤75	2 678	<75	3 012	<70+ 2200/A	4 173	<75	1 875	<190	2 544	≤115	19	81-91	957	≤70	596	76 ≤ E-nummer ≤ 100	160	16 013
C	≤100	2 198	<100	3 248	<110+ 3200/A	6 452	<100	10 663	<250	3 427	≤140	329	69-80	351	≤88	1 154	101 ≤ E-nummer ≤ 130	517	28 340
D	≤135	8 288	<130	4 689	<150+ 4200/A	655	<150	15 971	<290	1 019	≤179	444	55-68	6	≤105		131 ≤ E-nummer ≤ 160	786	31 859
E	≤180	21 058	<160	6 094	<190+5200/A	10	<200	10 032	<335	560	≤220	857			≤123	135	161 ≤ E-nummer ≤ 190	1 294	40 040
F	≤235	12 875	<200	5 222	<240+ 6500/A		<250	1 085	<380	271	≤280	1 049			≤140		191 ≤ E-nummer ≤ 240	77	20 579
G	>235	2 184	<250	1 589	>240+ 6500/A	2	>250	1 870	>380	283	>F	553					241 ≤ E-nummer	128	6 609
H			>250	1 352															1 352
Ingen märkning				178		18				51		2		99					348
Omfattning totalt för märkningen																			
A-enheter	1%		16%		42%				28%						9%				11%
B–C-enheter	8%		21%		53%		30%		54%		8%		93%		86%		21,2%		41%
D–E-enheter	60%		35%		3%		63%		13%		37%				5%		70,4%		32%
F–H-enheter	31%		27%				7%		5%		54%						8,4%		15%
Ingen EPC-märkning			1%		2%						1%		7%						1%

Andelen certifierade fastigheter

Plats	Certifikat	2025	2024
Sverige	Miljöbyggnad	13%	15%
Danmark	DGNB	1%	1%
Polen	BREEAM	95%	95%
Andelen totala kvm för certifierade fastigheter		5%	5%

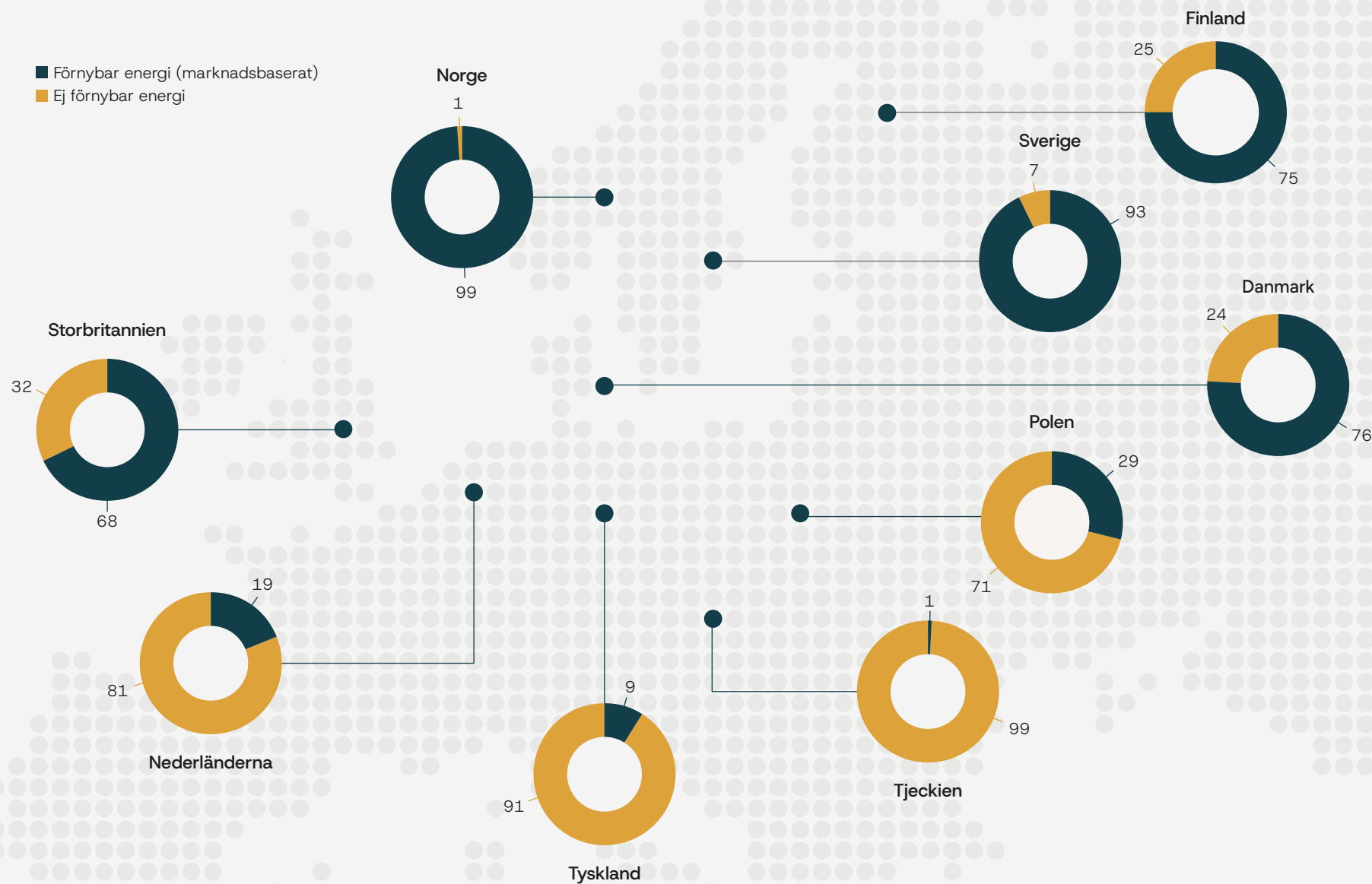
Andel EU Taxonomi linjerade fastigheter (topp 15% energiklass A kriterie)

Plats	2025
Grön byggnadsarea (miljoner kvm)	2.3
Totalt antal kvadratmeter (miljoner kvm) n	11.0
Andel EU taxonomi linjerade fastigheter	23%

E1-5 Energianvändning och energimix

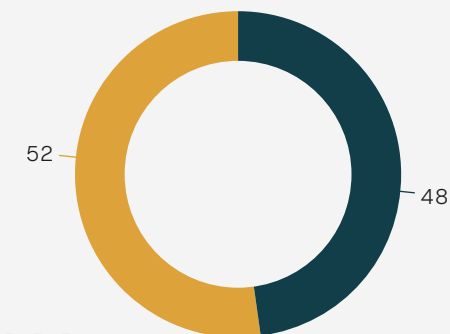
Procent

■ Förnybar energi (marknadsbaserat)
■ Ej förnybar energi



Total inköpt energi 2024

Procent



Total inköpt energi 2025

Procent



■ Förnybar energi (marknadsbaserat)
■ Ej förnybar energi



Energiförbrukning och energimix

	Sverige		Tyskland		Danmark		Tjeckien		Nederländerna		Norge		Storbritannien		Polen		Finland		Totalt	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Energiförbrukning och energimix																				
1. Bränsleförbrukning från kol och kolprodukter (MWh)		–		–		–		–		–		–		–		–		–		–
2. Bränsleförbrukning från råolja och petroleumprodukter (MWh)		–	5 189	6 479		–		–		–		–		–		–	215	5 189	6 694	
3. Bränsleförbrukning från naturgas (MWh)		–	95 409	90 305	1 843	790	1 499	3 759	6 055	6 636		–		–		–	–	104 806	101 490	
4. Bränsleförbrukning från andra fossila källor (MWh)		–	73	–	–	–	330	296	–	–		–		–		–	–	403	296	
5. Förbrukning av inköpt eller förvärvad elektricitet, värme, ånga och kylning från fossila källor (MWh)	32 670	15 105	58 774	62 322	15 271	22 356	289364	296 643	–	–	85	135	232	–	10 971	8 299	6 186	6 484	413 577	411 344
6. Total användning av fossil energi (MWh) (beräknad som summan av raderna 1–5)																				
	32 670	15 105	159 445	159 106	17 114	23 146	291193	300 698	6 055	6 636	85	135	232	–	10 971	8 299	6 186	6 700	523 974	519 824
Andel fossila källor i total energianvändning (%)	7%	3%	91%	93%	24%	32%	99%	96%	81%	78%	1%	1%	32%	–	71%	72%	25%	27%	50%	48%
7. Användning från kärnenergikällor (MWh)																				
Andel från kärnenergikällor i total energianvändning (MWh)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
8. Bränsleförbrukning för förnybara energikällor, inbegripet biomassa (inklusive industriavfall och kommunalt avfall av biologiskt ursprung, biogas, förnybar vätgas osv.) (MWh)	327	968	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	327	968
9. Förbrukning av inköpt eller förvärvad elektricitet, värme, ånga och kylning från förnybara källor (MWh)	422 284	447 361	15 608	11 632	53 177	49 186	4 095	11 247	1 436	1 915	12 108	23 254	485	236	4 516	3 298	18 336	18 062	532 021	566 191
10. Förbrukning av egenproducerad förnybar icke-bränsleenergi (MWh)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
11. Total användning av förnybar energi (MWh) (beräknad som summan av raderna 8–10)																				
	422 612	448 329	15 608	11 632	53 177	49 186	4 095	11 247	1 436	1 915	12 108	23 254	485	236	4 516	3 298	18 336	18 062	532 349	567 159
Andel förnybara källor i total energianvändning (%)	93%	97%	9%	7%	76%	68%	1%	4%	19%	22%	99%	99%	68%	100%	29%	28%	75%	73%	50%	52%
Total energianvändning (MWh) (beräknad som summan av raderna 6 och 11)																				
	455 282	463 434	175 053	170 738	70 291	72 331	295288	311 944	7 491	8 551	12 193	23 390	717	236	15 487	11 598	24 522	24 762	1 056 323	1 086 982
Totalt efter väderkorrigering ²	479 334	478 170	200 566	220 390	79 533	80 234	311468	387 016	9 277	10 001	13 090	23 356	872	499	16 618	15 561	25 165	27 559	1 135 923	1 242 787
Energiintensitet, kWh/kvm/år ^{1, 2}	139	141	103	98	75	75	139	130	85	98	185	202	281	290	101	126	136	141	138	145
Väderkorrigerad energiintensitet i kWh/kvm/år ²	146	145	119	131	84	82	147	181	104	115	202	204	281	290	110	174	142	162	148	165
Årlig förändring i energiintensitet i kWh/kvm/år (väderkorrigerad) ²	1%	–	–9%	–	2%	–	–19%	–	–10%	–	–1%	–	–3%	–	–37%	–	13%	–	–10%	–
Solceller totalt ²																				
Egenproducerad el (solceller), kWp ²	2 523	1 820	–	–	720	719	–	–	451	213	–	–	–	–	431	25	24	24	4 148	2 801
Beräknad energiproduktion, MWh ^{1, 2}	1 967	1 101	–	–	1 000	1 000	–	–	381	174	–	–	–	–	377	25	20	20	3 745	2 320

¹ Baserat på jämförbara fastigheter. Mer information finns i avsnittet Allmän information. Mål: Minska mängden inköpt energi med 2% per år (väderkorrigerat).

² Enhetsspecifikt, Polen rapporterar faktiska värden för produktion från solceller.

E1–6 Bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 1, 2, 3 och totala växthusgasutsläpp

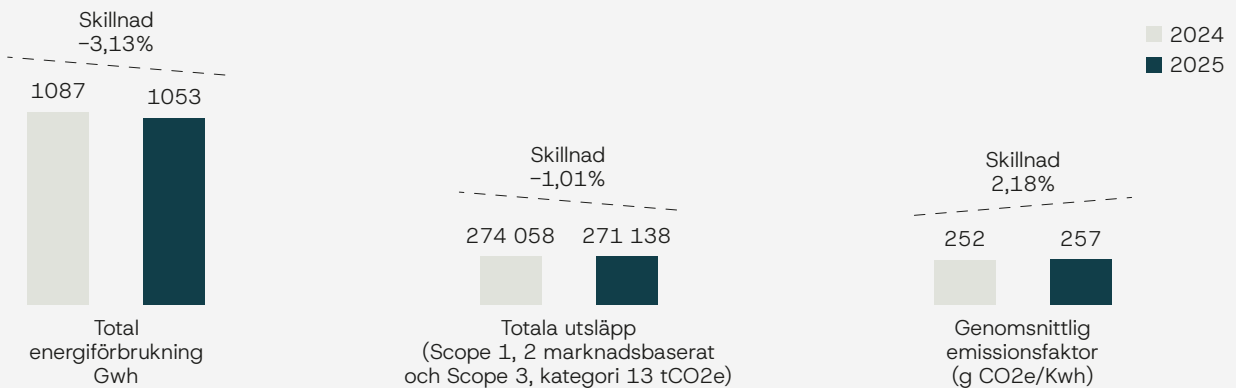
Energiintensitet per nettointäkt

Växthusgasintensitet per kvm	2025	2024	%
Total energiförbrukning per nettointäkt (MWh/MSEK)	58,6	61,8	–5
Nettointäkter som används för att beräkna växthusgasintensitet	18 033	17 631	
Nettointäkter, övriga	–	–	
Nettointäkter per finansiell rapport	18 033	17 631	

Växthusgasintensitet per nettointäkt

	2025	2024	%
Totala utsläpp av växthusgaser (platsbaserade) (tCO2eq/MSEK)	16	17	–6
Totala utsläpp av växthusgaser (marknadsbaserade) (tCO2eq/MSEK)	15	16	–6

Viktade genomsnittliga utsläppsfaktorer



Växthusgasintensitet per kvm

Växthusgasintensitet per kvm ¹	2025	2024	%
Scope 1 och 2 (kg CO2e/kvm)	15	15	–
Utsläpp enligt scope 1, 2 och 3 (kg CO2e/kvm)	25	24	4

¹ Enhetsspecifikt

Bruttoväxthusgasutsläpp och totala växthusgasutsläpp

tCO ₂ eq	2025	2024	%
Scope 1–växthusgasutsläpp			
Bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 1	23 639	20 485	15
Varav värme till fastigheter ¹	22 241	19 175	16
Varav fordon ¹	1 397	1 311	7
Scope 2–växthusgasutsläpp			
Platsbaserade bruttoväxthusgasutsläpp scope 2 (tCO2eq)	153 041	160 728	–5
Marknadsbaserade bruttoväxthusgasutsläpp scope 2 (tCO2eq)	144 333	133 014	9
Betydande växthusgasutsläpp inom scope 3			
Totala indirekta bruttoutsläpp scope 3 (tCO2eq)	146 874	120 415	
1. Inköpta varor och tjänster	15 860	–	
2. Kapitalvaror	19 132	–	
3. Bränsle- och energirelaterade verksamheter (ingår inte i scope 1 eller 2)	3 515	–	
13. Tillgångar som leasas i senare led	103 166	120 415	–14
15. Investeringar	5 201	6 661	
Totala utsläpp av växthusgaser scope 1, 2 (platsbaserade) och 3	323 554	308 290	
Totala utsläpp av växthusgaser scope 1, 2 (marknadsbaserade) och 3	314 846	280 575	

¹ Enhetsspecifikt

² Återstående scope 3-kategorier står vardera för mindre än 0,5% av scope 3–utsläppen och betraktas som oväsentliga för Heimstadens affärsmodell och klimatprioriteringar. Beräkningen av utsläpp av växthusgaser följer principerna för finansiell kontroll. Mer ingående information finns i redovisningsprincipen.

E3 Vattenresurser och marina resurser

E3-1 Policyer för vattenresurser och marina resurser | E3-2 Åtgärder och resurser för vattenresurser och marina resurser

E3-3 Mål för vattenresurser och marina resurser | E3-4 Vattenförbrukning

Hyresgästernas vattenförbrukning identifieras som ett väsentligt ämne på grund av dess miljöpåverkan i senare led i värdekedjan. Heimstaden verkar inte i marina miljöer, men en ansvarsfull vattenanvändning i fastighetsportföljen bidrar till hållbar resurshantering, kostnadseffektivitet och klimatesiliens. Vattenrelaterade risker som vattenbrist, översvämningar och nedbrytning av infrastruktur är integrerade i den övergripande strategin för hållbarhet och riskhantering, vilket säkerställer beredskap för förändrade klimatvillkor och lokal vattentillgång.

Heimstaden hämtar allt vatten för den egna verksamheten från ländernas lokala kommunala anläggningar. Heimstaden använder inte ytvatten eller grundvatten och hämtar inte vatten direkt från naturliga vattendrag eller marina miljöer. Heimstaden hanterar hyresgästernas vattenförbrukning genom löpande övervakning, program för ökad medvetenhet och uppgraderingar av systemens effektivitet. Dessutom görs riktade investeringar baserade på vår Sustainability Policy, Climate Adaptation Catalogue och Energy Management Guidelines. Alla policyer finns att tillgå på intranätet och hemsidan, för både interna och externa intressenter. Strategin fokuserar på att minska förbrukningen, förebygga läckage och optimera prestanda i alla fastigheter med målet att reducera hyresgästernas vattenförbrukning med minst 1% per kvadratmeter och år fram till 2030 (baslinjen 2019). Framstegen mot målet kontrolleras årligen.

Ämne

- Hyresgästernas vattenförbrukning

Viktiga policyer och ramverk

- Sustainability Policy
- Climate Adaptation Catalogue
- Energy Management Guidelines

Viktiga mål

- Minska vattenförbrukningen med minst 1% per kvm och år fram till 2030

Nyckelåtgärder

- Installation av smarta vattenmätare.
- Vattensnåla armaturer
- Integrering av bedömningar av vattenrisker i den bredare hållbarhetsstrategin
- Program för dialog med hyresgäster



ESRS 2 SBM-3 Väsentliga inverknings, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Tidshorisont: Kort, medellång och lång sikt.

Ämne	Underämne	Beskrivning	Hantering	Inverkans- väsentlighet	Finansiell väsent- lighet	Positiva eller negativa inver- ningar/risker eller möjligheter	Faktisk/ Potentiell	Riktning i värdekedjan		
								I tidigare led	Verksamhet	I senare led
Vatten	Hyresgästernas vattenförbruk- ning	Hyresgästerna står för merparten av det vatten som förbrukas i Heimstadens fastigheter. En högre förbrukning ökar behovet av uppvärmning och behandling, vilket ökar utsläppen av växthusgaser och trycket på lokala vatten- och avloppssystem. Detta gäller i synnerhet i områden med hög vattenstress och områden som påverkas av perioder med torka.	Hanteras med hjälp av smarta mätare, detektering av läckage och vattensnåla armaturer tillsammans med medvetenhet från hyresgäs- ternas sida och en integrerad planering av klimatanpassningar.	●		Negativa inverknings och risker	Båda delarna		●	

Omfattande åtgärder under 2025 förbättrade effektiviteten och mätningarna blev mer noggranna. Smarta mätare installerades på flera marknader, vilket möjliggjorde övervakning i realtid och tidig detektering av läckage, medan gamla armaturer byttes ut mot vattensnåla modeller. Renoveringar i Sverige, Finland och Tjeckien ökade mätningarna och uppgraderingarna, och i pilotprojekt testades värmeåtervinning från avloppsvatten för att kombinera energi och vattneffektivitet. I Sverige har Heimstaden investerat totalt 27 miljoner SEK i ett projekt för att installera individuella vattenmätare för hyresgästerna. Målet är att öka medvetenheten om vattenförbrukningen och ge hyresgäs- terna ansvar för sina egna vattenräkningar.

Investeringar i effektiva armaturer, mätare och läckageprevention minskar driftkostnaderna och stärker resiliensen mot volatilitet i priser på el, vatten och gas. I kombination med olika program för dialoger med hyresgästerna säker- ställer dessa åtgärder en ansvarsfull vattenanvändning och långsiktig drifteffektivitet. Bedömningar av vattenriskerna är integrerade i bredare utvärderingar av tillgångar och upphandlingar för att identifiera högriskplatser och skaffa underlag för vilka investeringar som ska prioriteras.

Vattenförbrukning

	Enhet	2025	2024	2019 (baslinje)
Total vattenförbrukning	Miljoner m³	10 771 608	11 284 001	3 437 108
Vattenförbrukning i områden med hög vattenstress	Miljoner m³	136 373	124 372	-
Vattenförbrukning per MSEK i nettoomsättning	Miljoner m³/MSEK i nettoomsättning	589	641	-
Vattenförbrukning per MEUR i nettoomsättning	Miljoner m³/MEUR i nettoomsättning	6 461	-	-
Vattenintensitet i fastigheter	m³ per kvm och år	0,90	1,05	1,3

E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi

E5–1 Policyer för resursanvändning och cirkulär ekonomi | E5–2 Åtgärder och resurser för resursanvändning och cirkulär ekonomi | E5–3 Mål för resursanvändning och cirkulär ekonomi

Heimstaden hanterar resursanvändning och cirkulär ekonomi genom ansvarstagande materialinköp, effektiva renoveringar och projekt för avfallsminskning. Samtliga projekt utgår från Sustainability Policy, Ecosystem Services and Biodiversity Guidelines och Procurement Manual. In- och utflöden av material utgör både miljömässiga och affärsmässiga risker, medan cirkulära system och renovering bidrar till resiliens och värdeskapande.

Heimstaden hanterar inverkningar från resursanvändning och cirkulär ekonomi genom Sustainability Policy, Procurement Manual och Ecosystem Services and Biodiversity Guidelines. Det främjar ansvarsfulla materialinköp, effektiv design och cirkulära renoveringar. Heimstaden bygger vidare på tidigare initiativ för cirkulära principer för renoveringar och rivning med hög grad av återvinning. I linje med det fortsätter vi att integrera hållbara och PVC-fria material med låga utsläpp i nybyggnationer och renoveringar för att förlänga livslängden på fastigheterna och sänka den inbäddade koldioxidnivån. Modulära konstruktioner och regionala inköp bidrar till att minimera avfallet och transportutsläppen, och genom samarbeten med återanvändningsföretag i Danmark och Tjeckien främjas återanvändning och återvinning av material.

Som ett led i utvecklingen anpassas också rutinerna för inköp och dokumentation så att information om materialkategorier och flöden av återanvändning och avfall kan ordnas på ett sätt som speglar kraven i ESRS.

Heimstaden arbetar också med externa partners och leverantörer för att stötta en gradvis omställning mot mer strukturerade rapporteringsformat som på ett bättre sätt samlar in data för en cirkulär ekonomi. Åtgärderna skapar förutsättningar för klarare insikter och utgör grunden för framtida mätbara mål när det gäller materialeffektivitet och cirkulär prestanda. Detta ger Heimstaden ytterligare möjligheter att definiera tydliga mål, att systematiskt spåra framsteg, och att förbinda sig till kontinuerliga förbättringar över tid.

Ämne

- Resursinflöden, inklusive resursanvändning
- Resursutflöden avseende produkter och tjänster

Viktiga policyer och ramverk

- Sustainability Policy
- Ecosystem Services and Biodiversity Guidelines
- Procurement Manual
- Business Partner Principles and Guidelines

Nyckelåtgärder

- Cirkulär renovering och initiativ för återanvändning i Danmark och Tjeckien
- Integrering av cirkulär design och modulär konstruktion i nybyggnationer och renoveringar
- Utveckling av process och system för kvantitativ redovisning



ESRS 2 SBM-3 Väsentliga inverknings, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Tidshorisont: Medellång och lång sikt. Gäller båda dessa väsentliga ämnen.

Ämne	Underämne	Beskrivning	Hantering	Inverkans- väsentlighet	Finansiell väsent- lighet	Positiva eller negativa inver- ningar/risker eller möjligheter	Faktisk/ Potentiell	Riktning i värdekedjan		
								I tidigare led	Verksamhet	I senare led
Resursinflöden, inklusive resur- sanvändning	Inflöde – inköp av råmaterial	Inköp av material såsom betong, stål och timmer utgör möjlig- heter att minska vår miljöpåverkan och stärka materials resiliens genom ökad användning av återvunna material, alternativa material och effektiv design. Dessa metoder kan minska koldi- oxidutsläppen, stöder effektiv användning av resurser samt minskar exponeringen för varuunderskott och prisvolatilitet	Fokus på hållbara inköp, återvunnet material och effektiva mate- rial i nybyggnationer och renoveringar.		●	Möjlighet	Båda delarna	●	●	●
Resursutflöden avseende produkter och tjänster	Utflöden – återanvändning och cirkulära renoveringar	Renoveringar och rivningar genererar avfall, men skapar också möjligheter till återanvändning och återvinning som minskar förekomsten av inbäddad koldioxid och bevarar resurser.	Materialutflöden hanteras genom att integrera cirkulära och modulära principer i arbetet med renovering och nybyggnation.	●		Negativa inverknings och risker	Båda delarna		●	●

Nyckelåtgärder för resursanvändning och cirkulär ekonomi

Inflöde

2025 installerade Heimstaden 131 hela kök, inklusive bänkskivor, i Danmark till en total kostnad om 8,5 miljoner SEK. Alla kök som installerades under året var Svanenmärkta, vilket säkerställer att miljöhänsyn togs när köken upp-
handlades. Den nordiska Svanenmärkningen är en verifierad extern certifiering som täcker råvaror, produktion, användning och kassering. Certifieringen stöder en minskad miljöpåverkan över hela produktens livscykel och ligger i
linje med Heimstadens prioritering av ansvarsfull resursanvändning och cirkulär ekonomi.

Utflöde

Heimstaden har omvandlat 150 ton överblivet fönsterglas till ny isolering i glasfiberull, som en del av ett renoveringsprojekt i större skala av fastigheterna i Hostrups Have i Frederiksberg. Projektet utgör en investering på 26 miljoner
SEK. Initiativet genomfördes i samarbete med Heimstaden Denmark, BYENS TAG & FACADE A/S och Saint Gobain Isover Denmark. Det byggde på en cirkulär metod som utvecklats av Isover för att producera ny isolering av glasfi-
berull från återvunna glasrester från renoveringsprojekt. Som en del av projektet omvandlades 5 200 fönster till ungefär 80 000 m² glasfiberull.

Totalt 52 lägenheter revs i Tjeckien, och 51 av dessa utfördes av en rivningsfirma med en återvinningsfrekvens på över 90%. Det säkerställde att majoriteten av de material som avlägsnades från hemmen sparades och förbereddes
för återvinning. Totalt han nästan 8 500 ton material återvunnits eller förberetts för återanvändning, en hög nivå av materialåtervinning från rivningar.

EU-taxonomin

De taxonomiberättigade aktiviteterna har identifierats genom en detaljerad granskning av den delegerade klimatakten (kommissionens delegerade förordning (EU) 2021/2139), den kompletterande delegerade klimatakten (kommissionens delegerade förordning (EU) 2022/1214), den delegerade klimatakten (kommissionens delegerade förordning (EU) 2023/2486) och ändringarna i den delegerade klimatakten (kommissionens delegerade förordning (EU) 2023/2485).

Femton aktiviteter har bekräftats vara taxonomiberättigade inom tre olika miljömål: Begränsning av klimatförändringar, Anpassning till klimatförändringar och Övergång till en cirkulär ekonomi.

Dessa innefattar: byggnation och renovering av energieffektiva byggnader. Installation, underhåll och reparation av teknik för förnybar energi och laddstationer. Konsulttjänster och andra tjänster avseende energiprestanda och hantering av klimatrisk. När det gäller samtliga aktiviteter främjas rutiner för den cirkulära ekonomin som rivning, materialåtervinning och återanvändning. För att kvalificera sig enligt förordning (EU) 2020/852 måste en ekonomisk verksamhet uppfylla följande: Bidra väsentligt till minst ett miljömål, inte orsaka någon betydande skada för återstående mål (DNSH-principen), uppfylla minimiskyddsåtgärderna för socialt ansvar och bolagsstyrning samt uppfylla de tekniska granskningskriterierna (TSC).

Anpassningen har bedömts utifrån bilaga I i den delegerade klimatakten. Alla berättigade aktiviteter som omfattas av taxonomin genomgår en ingående utvärdering för att bekräfta efterlevnad av TSC- och DNSH-kraven. Heimstaden har omfattande styrningsprocesser som ska

förhindra korruption, främja rättvis konkurrens, beskattning, mänskliga rättigheter och säkerställa efterlevnad av minimiskyddsåtgärderna. Mått som omsättning, investeringar i fastigheter (CapEx) och driftkostnader (OpEx) fördelas över taxonomiförenliga verksamheter genom en transparent princip som säkerställer att enbart de aktiviteter som uppfyller tekniska kriterier inkluderas.

Under 2025 var 22% av omsättningen taxonomiförenlig enligt målet om begränsning av klimatförändringar, en liten minskning jämfört med 2024 på grund av en ny bedömning av befintliga EU-taxonomiförenliga fastigheter. Anpassningen av investeringar i fastigheter (CapEx) uppnådde 18%, en minskning jämfört med 2024. Anpassningen av CapEx var högre under 2024 på grund av förvärv och ägande av nybyggen, medan anpassningen 2025 endast avspeglar CapEx som är förenliga med EU-taxonomin. Heimstadens verksamhet omfattas alltjämt till 100% av taxonomiförordningen och bidrar till EU:s miljömål. Siffrorna för omsättning, CapEx och OpEx som tillämpats i redovisningsmallarna har hämtats från 2025 års koncernredovisning som presenteras i denna årsredovisning.

Siffrorna för omsättning, CapEx och OpEx som tillämpats i redovis

ningsmallarna har hämtats från koncernredovisningen som presenteras på [sidorna 111 och 123](#) i denna årsredovisning. Omsättningen motsvarar beloppen som framgår av Hyresintäkter som betalas av hyresgäster. CapEx baseras på tillägg, renoveringar och investeringar. OpEx speglar kostnader som presenteras tillsammans med underhåll, reparationer och servicekostnader som ingår i fastighetskostnader och övriga rörelsekostnader.

Data säkerställer fullständig konsekvens mellan årsredovisningen och mallarna för taxonomirapportering och speglar samma principer för redovisning och konsolidering som tillämpas i årsredovisningen som helhet.

Ekonomiska verksamheter som ingår i anpassningen till EU-taxonomin presenteras i sin helhet i taxonomitabellerna, inklusive efterlevnad av de tekniska screeningkriterierna. Detta inkluderar EPC A eller topp 15% av de nationella riktlinjerna, klimatriskbedömningar och DNSH-krav som utvärderats och dokumenterats i enlighet med den delegerade akten på klimatområdet. Heimstaden har inga ekonomiska verksamheter relaterade till kärnkraft eller fossilgas och dessa verksamheter är därmed inte tillämpliga för upplysningar om EU-taxonomin.

Summering av ekonomiska verksamheter som omfattas av taxonomiförordningen respektive är förenliga med taxonomin.

	Omfattas, i %		Förenlighet, i %	
	2025	2024	2025	2024
Omsättning	100	100	22	26
CapEx	100	100	18	25
OpEx	100	100	4	4



Taxonomiförenlig omsättning

	År			Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h)						Andel av omsättningen som är förenlig med taxonomiförordningen (A.1.) eller som omfattas av taxonomin (A.2.) omsättning, år n-1 (18)		Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)	
	Kod (a) (2)	Omsättning (3)	Andel av omsättningen, år n (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Miljöförordningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Miljöförordningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)				
Ekonomiska verksamheter (1)		miljoner SEK	%	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																				
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	3 487	21,9%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	J	J	J	J	J	J	J	25,9%		T
Omsättning från aktiviteter som omfattas av och är förenliga med taxonomin (A.1)		3 487	21,9%	78,1%	0%	0%	0%	0%	0%	–	J	J	J	J	J	J	J	25,9%		
Varav möjliggörande verksamheter		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	–	–	–	–	J	J	J	J	0,0%	E	
Varav omställningsverksamheter		3 487	21,9%	0%						–	–	–	–	J	J	J	25,9%		T	
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (g)																				
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL											
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	12 429	78,1%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									74,1%		
Omsättning från aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		12 429	78,1%	78,0%	0%	0%	0%	0%	0%									74,1%		
A. Omsättning från verksamheter som omfattas av taxonomin (A1+A2)		15 916	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%											
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Omsättningen från verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0%																	
TOTALT		15 916	100%																	



Taxonomiförenliga investeringar i fastigheter (CapEx)

	År			Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h)						Andel taxo- nomiförenliga (A.1.) eller som omfattas av taxonomin (A.2.) CapEx, år N-1 (18)				Kategori möjlig- görande verk- samhet (19)	Kategori omställ- ningsverk- samhet (20)
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (a) (2)	CapEx (3)	Andel av CapEx, år n (4)	Begränsning av klimat- förändringar (5)	Anpassning till klimat- förändringar (6)	Vatten (7)	Miljöförör- eningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimat- förändringar (11)	Anpassning till klimat- förändringar (12)	Vatten (13)	Miljöförör- eningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskydd- såtgärder (17)	%	E	T		
		miljoner SEK	%	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T	
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																					
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																					
Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning	CCM 7.3	300	6,7%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	3,9%	E	–		
Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnader)	CCM 7.4		0,0%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	0,0%	E	–		
Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda	CCM 7.5	28	0,6%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	0,1%	E	–		
Installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi	CCM 7.6	8	0,2%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	0,1%	E	–		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	434	9,8%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	21,0%	–	T		
Tjänster i samband med byggnaders energiprestanda	CCM 9.3	6	0,0%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	0,0%	E	–		
Rivning och nedmontering av byggnader och andra konstruktioner	CE 3.3	2	0,0%	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	0,0%	E	–		
CapEx för miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga) (A.1)		778	17,5%	18,6%	0%	0%	0%	0%	0%	J	J	J	J	J	J	J	25,0%				
Varav möjliggörande verksamheter		343	7,7%	8,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	J	J	J	J	J	J	J	4,1%	E			
Varav omställningsverksamheter		434	9,8%	10,6%						J	J	J	J	J	J	J	21,0%		T		
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (g)																					
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL												
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	3 661	82,5%	EL	EL	EL	EL	EL	EL								75,0%				
CapEx för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		3 661	82,5%	81,0%	0%	0%	0%	0%	0%								75,0%				
A. CapEx för verksamheter som omfattas av taxonomin (A1 + A2)		4 439	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%												
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																					
CapEx för verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0%	0%																		
TOTALT		4 439	100%																		



Taxonomiförenliga driftkostnader (OpEx)

	År			Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h)							Andel taxo- nomiförenliga (A.1.) eller som omfattas av taxonomin (A.2.) OpEx, år N-1 (18)	Kategori möjlig- görande verk- samhet (19)	Kategori omställ- ningsverk- samhet (20)	
	Kod (a) (2)	OpEx (3)	Andel av OpEx, år n (4)	Begränsning av klimat- förändringar (5)	Anpassning till klimat- förändringar (6)	Vatten (7)	Miljöförör- eningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimat- förändringar (11)	Anpassning till klimat- förändringar (12)	Vatten (13)	Miljöförör- eningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskydd- såtgärder (17)				
Ekonomiska verksamheter (1)		miljoner SEK	%	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																				
Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning	CCM 7.3	0,5	0,0%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	J	0,1%	E	–
Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnader)	CCM 7.4	0,0	0,0%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	J	0,0%	E	–
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	141,0	4,3%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	J	4,0%	–	T
Tjänster i samband med byggnaders energiprestanda	CCM 9.3	0,7	0,0%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	J	0,1%	E	–
OpEx för miljömässigt hållbara verksamheter (taxo- nomiförenliga) (A.1)		141	4,3%	4,3%	0%	0%	0%	0%	0%	J	J	J	J	J	J	J	J	4,1%		
Varav möjliggörande verksamheter		–	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	J	J	J	J	J	J	J	J	0,1%	E	
Varav omställningsverksamheter		141	4,0%	4,0%						J	J	J	J	J	J	J	J	4,0%		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (g)																				
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL											
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	3 119	95,7%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									95,8%		
CapEx för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomi- förenliga) (A.2)		3 119	95,7%	96%	0%	0%	0%	0%	0%									95,8%		
A. OpEx för verksamheter som omfattas av taxo- nomin (A1 + A2)		3 261	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%											
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
OpEx för verksamheter som inte omfattas av taxo- nomin		0	0%																	
TOTALT		3 261	100%																	

Redovisningsprinciper – Miljö

Upplysningskrav i ESRS	Datapunkt/mått	Redovisningsprincip
Enhetsspecifika mått	Omfattning och avgränsningar	Insamlade och sammanställda data som tillhandahålls i rapporten har samlats in från olika system i samtliga länder. Jämförbara fastigheter: Fastigheter med ett helt års energi- och vattendata (2025-01-01 till 2025-12-31), där Heimstaden står för fastighetens energi- och vattenavtal.
Enhetsspecifika mått	Miljöcertifieringar	Miljöcertifikat redovisas utifrån de totala kvm som täcks av certifieringar över hela portföljen.
Enhetsspecifika mått	Bostadsrättsföreningar	Heimstaden följer principerna för finansiell kontroll enligt växthusgasprotokollet. Energi- och vattenförbrukning från bostadsrättsföreningar redovisas under scope 1 och 2 i de fall Heimstaden har 50% eller större andel ägande eller rösträtt. Övrigt rapporteras enligt scope 3. Landsspecifika tillvägagångssätt varierar beroende på datatillgänglighet.
Enhetsspecifika mått	Energideklarationer (EPC)	Data avseende energideklarationer samlas in i samtliga länder där Heimstaden bedriver verksamhet. I länder där det inte finns någon motsvarande EPC-standard beräknar Heimstaden energiklassen med metoder som motsvarar de som används i andra europeiska länder. Energiklassningen skiljer sig väsentligt mellan de nio länder där Heimstaden äger fastigheter. Det leder till utmaningar när man ska jämföra prestanda mellan olika länder och när man ska ta fram en samlad översikt över koncernens resultat. Heimstaden spårar förbättringar av EPC-märkningen på enhetsnivå och därför lämnas upplysningar om antalet enheter under 2025.
E1-5	Elförbrukning	Överlag omfattar hållbarhetsredovisningen den elektricitet som används i gemensamma utrymmen i byggnaderna. Elektriciteten är 100% förnybar.

Upplysningskrav i ESRS	Datapunkt/mått	Redovisningsprincip
E1-5	Energiförbrukning och energimix	Redovisningen omfattar energi som Heimstaden köpt in (scope 1 och 2). Den omfattar inte hyresgästernas energidata när de har egna elavtal (scope 3, kategori 13). Energidata innefattar uppvärmning och elförbrukning, som samlas in kvartalsvis och årligen i alla nio länder via olika system och sammanställs i en digital plattform för hållbarhetsredovisningen. Heimstaden, hyresgästen eller en bostadsrättsförening kan vara den avtalspart som ansvarar för att tillhandahålla energi till hyresgästernas utrymmen. Detta skiljer sig åt i olika länder och påverkar därmed vilken mängd energi Heimstaden köper in i respektive land. I de fall då faktiska energiförbrukningsdata inte var tillgängliga från leverantörerna vid utarbetandet av hållbarhetsredovisningen har uppskattningar gjorts för att kompensera för de data som saknas. Uppskattningarna baseras på lokal expertis i respektive land utifrån historiska data, energideklarationer och/eller bästa tillgängliga statistik. Beräkningsmetodiken ändrades från och med 2024, vilket har lett till en omräkning av energiintensitet och väderkorrigerad intensitet för 2024 för att säkerställa jämförbara siffror. Den nuvarande beräkningen återspeglar förbrukningen för de områden där Heimstaden står på avtalet. Förändringen har tillämpats retroaktivt och jämförelsetal har räknats om.
E1-5	Värmeförbrukning	Energi till uppvärmning köps ofta in av Heimstaden och ingår därför i rapporteringen för Sverige, Tyskland, Norge, Tjeckien, Danmark, Polen och Finland. I Nederländerna och Storbritannien har hyresgästerna vanligtvis egna energiavtal, och Heimstaden saknar därmed tillgång till den informationen. Som en följd omfattar rapporteringen endast uppvärmningsdata för en begränsad del av våra fastigheter där. Heimstaden använder omvandlingsfaktorer från lokala energileverantörer för att omvandla liter olja och kubikmeter naturgas till MWh. För bränslemixen i fjärrvärme används en liknande strategi med utsläppsfaktorer från lokala energileverantörer. Utsläppsfaktorerna för uppvärmning avser 2024, i de fall utsläppsfaktorer för 2025 inte var tillgängliga. Uppvärmning som produceras med värmepumpar eller annan eluppvärmning redovisas under elförbrukning.



Upplysningskrav i ESRS	Datapunkt/mått	Redovisningsprincip
E1–6	Bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 1, 2, 3 och totala växthusgasutsläpp	Utsläppsfaktorer samlas in årligen och sammanställs via en digital plattform för hållbarhetsredovisningen. - Utsläpp redovisade i scope 1 härrör från bränsleförbränning, där Heimstaden har kontrakterat energileverantören för uppvärmning av fastigheterna, samt från läckage av köldmedier, bränsle som används i Heimstadens egna servicebilar och i bilar med finansiella leasingavtal. - Våra redovisade utsläpp enligt scope 2 härrör från inköpt värme, kyla och el i våra fastigheter, där Heimstaden står för avtalet. - Våra redovisade utsläpp enligt scope 3 för 2024 och 2025 omfattar alla kategorier som är tillämpliga för Heimstadens organisation. GHG-data i redovisningen samlas in och redovisas i enlighet med principen om finansiell kontroll i växthusgasprotokollet. De gaser som ingår i våra beräkningar är huvudsakligen CO2 och CH4 men kan också innefatta köldmedier eller CH₂ och N₂O som används i produktionen av fjärrvärme. Utsläppsfaktorer för marknadsbaserade beräkningar erhålls direkt från energileverantörerna. Utsläppsfaktorerna från Association of Issuing Bodies (AIB) används för platsbaserad el i scope 2, och från Exiobase för scope 3, kategori 1 och 2. För scope 1, 2 och 3, kategori 3 och 13, använder Heimstaden utsläppsfaktorer från International Energy Agency (IEA) och The Department for Environment, Food and Rural Affairs of the Government of the United Kingdom (DEFRA) för olika energibränslen. GWP-betygen (Global Warming Potential) från IPCC:s fjärde bedömningsrapport används för kylmedel. Utsläppsfaktorer för elektricitet är från 2025, medan de för uppvärmning huvudsakligen är från 2024, och i vissa fall 2023. Heimstaden redovisar utsläpp enligt scope 3 för kategori 13 (hyresgästers energianvändning, exklusive avfall), eftersom det är en viktig källa till det totala koldioxidavtrycket. Beräkningarna utgår från uppskattningar baserade på energideklarationer och använder standardiserade värden för kWh per kvadratmeter.

Upplysningskrav i ESRS	Datapunkt/mått	Redovisningsprincip
E1–6	Bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 1, 2, 3 och totala växthusgasutsläpp	För att säkerställa korrekthet används landsspecifika metoder som speglar skillnader i energihantering och rapporteringskrav. Heimstaden har ett mål för leverantörsengagemang (ingår i vårt SBTi-godkända klimatmål) som gäller kategori 1, vilket är det andra stora scope 3-området. Siffrorna från 2025 är inkluderade för att följa upp Heimstadens framsteg mot klimatmålen. Nya förvärv som gjorts under året är exkluderade från beräkningarna, eftersom de inte har någon väsentlig påverkan på de slutliga siffrorna. För utsläppsberäkningar uppskattas 100% av utsläppen i scope 3, kategori 13. Utsläpp från Kojamo Oyj räknas in i scope 3 kategori 15, investeringar baserade på koncernens ägarandel på 20 procent. De rapporterade utsläppen representerar 20 procent av Kojamo Oyjs scope 1 och scope 2-utsläpp och inkluderas med ett års eftersläpning i rapporteringen.
E1–6	Omräkningar av basår	För varje förvärv och avyttring kan Heimstadens totala växthusgasutsläpp förändras. Heimstaden har antagit 2020 som basår och utvecklat principer för omräkning av basåret i linje med växthusgasprotokollet. Omräkningar av basåret är nödvändiga för att kunna jämföra utsläpp och följa upp utvecklingen på jämförbar basis under en längre period.
Enhetsspecifika mått metriska	Andel utgifter avseende leverantörer som har SBTi-baserade mål	Andel utgifter avseende leverantörer som har SBTi-baserade mål beräknas genom att konsolidera totala utgifter för leverantörer med SBTi-baserade mål och dela med totala utgifter (exklusive Heimstaden, energi, hyra och kapitalvaror).
E3	Vattenförbrukning	Vattenförbrukning rapporteras kvartalsvis och årligen i alla nio länder via olika system och sammanställs i en digital plattform för hållbarhetsredovisningen.
Tredjepartsvalidering	Miljömått	Nyckeltalen har inte varit föremål för separat verifiering från tredje part, annat än genom den översiktliga granskning som utförs av EY i enlighet med CSRD-kraven.

S1 Den egna arbetskraften

S1–5 Mål för hur väsentliga negativa inverkningar ska hanteras, positiva inverkningar stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras

Människor utgör grunden för Heimstadens långsiktiga värde och vi avser att skapa en stöttande och inkluderande kultur som främjar rättvisa, hälsa och utveckling i alla delar av organisationen.

Heimstaden stöttar den egna arbetskraften genom rättvis behandling, säker arbetsmiljö och jämlik tillgång till utveckling med hjälp av ansvariga medarbetare och säkerhetspolicyer. Arbetsförhållanden och lika möjligheter påverkar välbefinnande, produktivitet och förmågan att attrahera och bibehålla talanger. Risker relaterade till hälsa, säkerhet, rättvisa löner och inkludering kan påverka engagemang och prestation, medan en stark kultur, rättvisa ersättningar och inkluderande anställningar skapar förutsättningar för långsiktig stabilitet och värdeskapande. Alla väsentliga risker och möjligheter avser hela arbetskraften, förutom inkluderande arbeten.

Ämne

- Arbetsvillkor
- Likabehandling och lika möjligheter för alla

Viktiga policyer och ramverk

- Code of Conduct
 - Inklusive mänskliga rättigheter och arbetsrätt
- People & Culture Policy och People & Culture Manual
 - Här ingår riktlinjer för hälsa och säkerhet på arbetsplatsen, mångfald, inkludering och tillhörighet, gott ledarskap, möjligheter till utveckling och välbefinnande

Viktiga mål

- Målet för engagemang är den övre 25:e percentilen i medarbetarundersökningen.
- 100% deltagande i Reflect & Act – en reflekterande utvecklingsplan
- Inga oförklarliga löneskillnader (mellan könen eller andra)
- Upprätthålla en frivillig personalomsättning på under 15%
- 50/50-balans mellan könen i organisationen
- 190 inkluderande jobb till 2026

Nyckelåtgärder

- Kampanj för psykisk hälsa
- Implementering av globalt system för könsbaserade löneskillnader
- Implementering av EU:s lönetransparensdirektiv
- Ny Diversity Board har utsetts för perioden 2025 till 2026
- Global DEIB-utbildning har lanserats på flera språk
- Utbildningsprogram för framväxande ledarskap
- Workshop inriktad på hållbarhet för koncern och länder



ESRS 2 SBM-3 Väsentliga inverknings, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Tidshorisont: Kort, medellång och lång sikt. Gäller samtliga väsentliga ämnen nedan.

Ämne	Underämne	Beskrivning	Hantering	Inverkans- väsentlighet	Finansiell väsent- lighet	Positiva eller negativa inver- ningar/risker eller möjligheter	Faktisk/ Potentiell	Riktning i värdekedjan			
									I tidigare led	Verksamhet	I senare led
Arbetsvillkor	Balans mellan arbete och privatliv	Perioder av hög arbetsbelastning och otydliga förväntningar kan påverka välbefinnande, motivation och engagemang. Undersökningsresultaten lyfter fram behovet av psykisk trygghet, tillit och bättre balans.	Chefer övervakar arbetsbelastningen, säkerställer att mängden övertid är hanterbar och har rutiner för tydlig kommunikation. Månatliga teman för välbefinnande, mikroutbildningar och flexibilitet skapar förutsättningar för hälsosamma arbetsrutiner.	●		Negativa inverkningar	Båda delarna		●		
Arbetsvillkor	Risker för fysisk hälsa och säkerhet	Anställda kan vara utsatta för risker på grund av arbetsuppgifter och psykisk påfrestning. Skadefrekvens, sjukdomsrelaterad frånvaro och feedback i undersökningar speglar behovet av ett fortsatt stöd för säkerhet och välbefinnande.	Utbildningen omfattar säkerhetsrutiner, ergonomi, farliga material och nödberedskap. Program för välbefinnande, säkerhetsinstruktioner på alla språk samt löpande övervakning av säkerhetsmått styr förbättringsarbetet.	●		Negativa inverkningar	Båda delarna		●		
Arbetsvillkor	Oförmåga att attrahera talanger	Talangbrist påverkar servicekvalitet, operativ kapacitet och nöjdheten bland hyresgästerna. En hög personalomsättning eller begränsad intern mobilitet leder till ökade rekryteringskostnader och operativa störningar.	Undersökningar om engagemang, resultatsamtal, ledarskapsutveckling och intern successionsplanering skapar förutsättningar för att få behålla personal. Personalomsättningen övervakas och analyseras. Rekryteringsprocesser förbättras för ökad rättvisa och effektivitet.		●	Risk	Båda delarna		●		
Likabehandling och lika möjligheter för alla	Ojämlika löner	Oförklarade löneskillnader leder till risker kopplade till rättvisa och regelefterlevnad Skillnader mellan olika marknader leder till utmaningar vad gäller ett konsekvent ersättningssystem.	Genom årliga lönerrevisioner med Mercer-metoden hanteras löneskillnader. Analyser av löneskillnader på grund av kön inkluderar faktorer som ålder och prestation. En tydlig struktur med löneintervaller främjar rättvisa och konkurrenskraftiga löner.		●	Risk	Båda delarna		●		
Likabehandling och lika möjligheter för alla	Bristande mångfald och inkludering	Begränsad mångfald, särskilt i ledande befattningar, minskar representationen och kan påverka innovation, företagskultur och lika möjligheter.	Verktyg för att minska orättvis behandling, utbilda bra ledare, tillämpa flexibla helgdagar och riktade rekryteringsåtgärder främjar inkluderingen. Diversity Board är vägledande i initiativ och samarbeten för att främja rekryteringar baserade på mångfald.	●		Negativa inverkningar			●		
Likabehandling och lika möjligheter för alla	Inkluderande arbeten	Inkluderande arbeten ger möjligheter till människor som befinner sig långt från arbetsmarknaden och stärker social inkludering och representation i hela arbetskraften.	Ungdomsjobb och roller för social inkludering erbjuds i lokala organisationer med mer än femtio anställda.	●		Positiva inver- ningar	Båda delarna		●		



S1-1 Policyer för den egna arbetskraften | **S1-2** Rutiner för kontakter med den egna arbetskraften och arbetstagarrepresentanter angående inverkningar | **S1-3** Rutiner för att gottgöra för negativa inverkningar och kanaler genom vilka de egna arbetstarna kan uppmärksamma problem | **S1-17** Incidenter, anmälningar och allvarliga inverkningar på mänskliga rättigheter

Heimstaden leder sin arbetskraft genom policyer som främjar rättvisa, säkra och inkluderande arbetsförhållanden. Heimstaden har inte identifierat någon verksamhet eller några geografiska områden med betydande risk för tvångsarbete eller barnarbete. Dessa frågor har bedömts som icke-väsentliga och tillhörande upplysningar är därför inte tillämpliga. Alla policyer gällande arbetskraft granskas regelbundet för att säkerställa att de följer tillämpliga regler och bestämmelser. Policyerna är tillgängliga för de anställda via intranätet och kommuniceras genom obligatoriska utbildningar och annan löpande intern kommunikation.

Policyerna omfattar balans mellan arbete och fritid, hälsa och säkerhet på arbetsplatsen, mångfald och inkludering, rättvisa löner, etiskt uppförande, utveckling och mänskliga rättigheter, i enlighet med FN:s vägledande principer, ILO:s deklaration och den allmänna förklaringen om de mänskliga rättigheterna. Landscheferna har stöd från People and Culture-funktionen som säkerställer att våra policyer tillämpas på ett konsekvent sätt på alla marknader. Dessutom får de anställda omfattande introduktionsutbildningar och löpande möjligheter till rollspecifika kurser.

Dialogen med de anställda är central för att upprätthålla en medvetenhet om arbetsförhållanden och en förmåga att identifiera risker och inverkningar. Engagemang stöttas genom olika forum, säkerhetsutskott, ledarskapskommunikation, reflekterande samtal, enskilda samtal, större sammankomster och olika aktiviteter som arrangeras av Diversity Board. I nuläget är dessa åtgärder införlivade i befintliga processer och den dagliga verksamheten. Därför har inga betydande ekonomiska resurser (capex eller opex) tilldelats och inte heller planeras det några väsentliga framtida finansiella anslag.

Anställda kan flagga för problem och få stöd genom flera olika kanaler. Visselblåsarkanalen, som administreras externt, möjliggör anonym rapportering av missförhållanden eller brott mot Code of Conduct, andra interna policyer och olika lagar och regler. Dessutom finns det lokala klagomålsfunktioner via chefer och People and Culture eller relevant GRC-funktion som främjar snabba åtgärder och ansvarstagande, se vidare avsnitt G1.

Incidentrapportering och feedback från anställda fångas upp i interna system där alla bekräftade visseblåsarärenden granskas och rapporteras varje halvår till A&GRC-kommittén. Baserat på dessa resultat vidtas åtgärder och förebyggande insatser, vilket stärker transparensen och främjar kontinuerliga förbättringar. Sammantaget skapar det förutsättningar för en företagskultur som bygger på öppenhet och integritet och vårt åtagande om en arbetsplats fri från diskriminering, trakasserier och oetiska affärsmetoder.

Det högre antalet visseblåsarfall under 2025 speglar en ökad medvetenhet bland de anställda och ett förtroende för rapporteringsmekanismerna efter riktad utbildning i visseblåsarfrågor. Dessutom har flera ärenden rört problem som det vore lämpligare att hantera genom lokala etablerade klagomålsfunktioner.

Fall av visseblåsning och diskriminering

	2025	2024
Antal rapporterade visseblåsarfall	25	9
Antal bekräftade visseblåsarfall	5	2
Diskrimineringsincidenter	–	–
Antal rapporterade fall av diskriminering/trakasserier i samtliga rapporterade visseblåsarfall	3	1
Antal bekräftade fall av trakasserier i samtliga rapporterade visseblåsarfall	2	–

S1–4 Åtgärder avseende väsentliga inverkningar på den egna arbetskraften, och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller den egna arbetskraften, och dessa åtgärders ändamålsenlighet | **S1–9** Mångfaldsindikatorer | **S1–16** Ersättningsmått

För att hantera väsentliga inverkningar när det gäller att attrahera och behålla talanger, främja balans mellan arbete och privatliv, lika behandling samt fysiskt och psykiskt välbefinnande, har Heimstaden vidtagit en rad riktade åtgärder under 2025, och flera är på gång för 2026. Ledarskapsförmågan stärktes genom initiativ som bland annat Heimstaden Academy, New at Leading, utbildning och samtal utifrån principen Reflect and Act. Balansen mellan arbete och fritid främjas av tydliga förväntningar på arbetsbelastning, vägledning för chefer och flexibilitet vad gäller ledighet. Hälsa och säkerhet stärktes genom olika teman för att främja ett tillväxtfokuserat tankesätt, kampanjen Mental Health och säkerhetsinstruktioner.

Likabehandling och inkludering stärktes genom utbildningar inom mångfald, jämställdhet, inkludering och fokus på känslan av tillhörighet för bättre lärande. Andra insatser var en ökad tydlighet vad gäller mångfald i jobbbannonser och arbetet med att bygga varumärket som en inkluderande arbetsgivare. Det nya systemet för analyser av könsbaserade löneskillnader implementerades och projektet kring EU:s lönetransparensdirektiv lanserades för att säkerställa fullständig efterlevnad. Rekryteringsprocesserna uppdaterades genom ett nytt system som förbättrar kandidaternas upplevelse och tillhandahåller data för snabbare beslut.

Diversity Board som bildades för perioden 2025–2026 ger långsiktig styrning, översyner och strategisk vägledning avseende likabehandling, inkludering och tillhörighet. Styrelsen främjar lika möjligheter i hela organisationen, inkluderande beslutsfattande och en arbetsmiljö där de anställda känner sig respekterade, värdesatta och kan bidra med sina perspektiv.

Mångfaldsindikatorer

	2025					2024				
	Kvinnor (%)	Antal kvinnor	Män (%)	Antal män	Totalt	Kvinnor (%)	Antal kvinnor	Män (%)	Antal män	Totalt
Könsfördelning i styrelsen	25	1	75	3	4	25	1	75	3	4
Könsfördelning i koncernledningen ¹	29	2	71	5	7	29	2	71	5	7
Könsfördelning i lokala ledningsgrupper ^{2,3}	40	32	60	48	80	36	27	64	47	74
Könsfördelning, samtliga chefer ³	36	104	64	181	285	35	91	65	172	263
Könsfördelning, samtliga anställda ^{3,4}	39	772	61	1 209	1 982 ⁵	39	770	61	1 278	2 048
Yngre än 30 år	49	130	51	137	267	45	114	55	142	256
30–50 år	41	446	59	637	1 084 ⁵	39	451	61	703	1 155 ⁵
Äldre än 50 år	31	196	69	435	631	32	205	68	433	638

¹ Målet är 50–50, inklusive VD

² Inklusive landschef

³ Enhetsspecifikt

⁴ Exklusive 1 ”icke angivet kön”

⁵ Totalt antal anställda inkluderar 1 ”icke angivet kön”

Ersättningsmått (löneskillnader och total ersättning)

	2025	2024
Löneskillnad mellan kvinnor och män	11,15%	11,85%
Den årliga totala ersättningsgraden för den högst betalda personen i förhållande till medianvärdet för den totala ersättningen för alla anställda (exklusive den högst betalda personen)	17,09	28,88

Reflect and Act

	2025	Mål
Slutförandegrad	91,8%	100%

S1–6 Uppgifter om företagets anställda | S1–7 Uppgifter om arbetstagare i företagets egen arbetskraft som inte är anställda

Heimstaden sätter upp tidsbundna och resultatorienterade mål för att minska de negativa inverkningarna på arbetskraften, främja positiva resultat och hantera väsentliga risker och möjligheter som identifierats genom den dubbla väsentlighetsbedömningen. Dessa mål är vägledande för hur man ska nå prioriterade områden som välbefinnande, inkludering, rättvisa löner, utbildning och utveckling samt hälsa och säkerhet. Målen tas fram och granskas årligen med hjälp av insikter från medarbetarundersökningar, teamdialoger och kontakter med representanter för arbetstagare. På så vis säkerställs att resultatuppföljning och tidigare erfarenheter och lärdomar ligger till grund för det löpande förbättringsarbetet.

En fullständig bild av arbetskraften kräver detaljerad information om anställda och icke-anställda arbetstagare. Heimstaden övervakar och offentliggör viktiga demografiska data inklusive åldersfördelning, könsfördelning, typ av anställning, geografisk spridning och andra arbetskraftsrelaterade upplysningar som främjar en effektiv planering, hantering av inverknings samt bedömning av risker och möjligheter. Information om icke-anställda arbetstagare ingår också för att säkerställa transparens gällande de personer som medverkar till Heimstadens värdeskapande men som inte är direkt anställda.

Icke-anställda arbetstagare utgörs huvudsakligen av externa konsulter som anlitas för specifika projekt eller specialiserade uppdrag och ingår inte i den ordinarie arbetskraften.

Den frivilliga personalomsättningen för 2025 uppgick till 14%, medan den ofrivilliga personalomsättningen uppgick till 15%.

Totalt antal anställda (antal personer)

	2025			2024		
Totalt antal anställda (antal personer)	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män
Totalt antal anställda	1 982 ¹	772	1 209	2 049 ¹	770	1 278
Totalt antal tillsvidareanställda	1 807 ¹	696	1 110	1 894 ¹	708	1 185
Totalt antal tillfälligt anställda	175	76	99	155	62	93
Totalt antal behovsanställda	–	–	–	–	–	–
Totalt antal heltidsanställda	1 818 ¹	669	1 148	1 921 ¹	689	1 231
Totalt antal deltidsanställda	164	103	61	128	81	47
Totalt antal anställda som har lämnat sin anställning	567			612		
Personalomsättning i procent	29%			30%		

¹Inkluderar 1 "icke angivet kön"

Antal anställda i länder som representerar minst 10% av det totala antalet anställda

	Tjeckien	Tyskland	Sverige	Danmark
Totalt antal anställda	587	344	477	276
Totalt antal tillsvidareanställda	528	315	452	258
Totalt antal tillfälligt anställda	59	29	25	18
Totalt antal behovsanställda	–	–	–	–

Uppgifter om icke-anställda arbetstagare i företagets egna arbetskraft

	2025	2024
Icke-anställda arbetstagare ¹	67	73

¹ Icke-anställda arbetstagare = tillfälligt anställda, externa konsulter (specifik person som arbetar inom ett specifikt område eller projekt eller som representerar Heimstaden under konsultperioden)

S1-13 Mått för utbildning och kompetensutveckling | S1-14 Mått för arbetsmiljö | S1-15 Mått för balans mellan arbete och fritid

Den kvartalsvisa medarbetarundersökningen besvarades av 95% och ger värdefulla insikter om engagemang, inkludering, välbefinnande och ledarskapsstöd. Dessa ligger sedan till grund för lokala åtgärds- och handlingsplaner.

Under 2025 reviderades både omfattningen och kvaliteten på frågorna i medarbetarundersökningen. Detta resulterade i en mer fokuserad och precis undersökning som bättre kunde identifiera relevanta insikter och hantera förbättringsåtgärder på ett mer riktat och effektivt sätt.

Måtten för arbetsmiljö 2025 speglar ett fortsatt fokus på förebyggande av skador och det har skett ett antal positiva utvecklingsåtgärder. Antalet allvarliga arbetsrelaterade skador minskade från 18 till 8, vilket lett till en förbättring av olycksfallsfrekvensen. Det totala antalet registrerbara skador ökade (95 jämfört med 84) men minskningen av allvarliga skador visar på framsteg i hanteringen av de allvarligaste säkerhetsriskerna. Inga arbetsrelaterade dödsfall registrerades, varken 2024 eller 2025.

Heimstadens interna policy säkerställer lika rätt till föräldraledighet för alla anställda, oavsett kön. Utvecklingen av anställda stöttas genom regelbundna utvecklingssamtal där samtliga anställda deltar. För att stärka kompetenser och efterlevnad har 8 031,25 timmar med obligatorisk utbildning genomförts under redovisningsperioden.

Mått för arbetsmiljö

	2025	2024
Dödsolyckor	–	–
Allvarliga arbetsrelaterade skador (olyckor)	8	18
Andel allvarliga arbetsrelaterade skador	2,3	4,9
Registreringsbara arbetsrelaterade skador	95	84
Frekvensen av registreringsbara arbetsrelaterade skador	27,4	23,0
Olycksfallsfrekvens (LTIFR)	2,3	4,9
Lost Day Rate (LDR)	87,3	61,4
Incidenter	31	32
Sjukfrånvaro	6,4%	5,4%
Antal arbetade timmar	3.470,421	3 659 300
Frånvaro i dagar	1 515	1 123
Total Recordable Case Frequency (TRCF)	29,7	27,9
Andel av alla anställda som omfattas av ett arbetsmiljösystem	–	–
Skador och ohälsa i samband med tjänsteresor	–	–

Medarbetarundersökning¹

	2025	2024
Engagemang	7,8	7,6
Mångfald och inkludering	8,4	8,7
Hälsa och välbefinnande	8,3	8,1

¹ Jämförelsenormen för de 25% främsta vad gäller engagemang är 8,2

S1–8 Kollektivförhandlingarnas omfattning och social dialog | S1–10 Rimliga löner

Dialog och representation stöttas genom kollektivavtal, strukturerade konsultationer och regelbunden kommunikation.

Kollektivavtal finns i Tjeckien, Sverige, Danmark och Tyskland och täcker ungefär 56,5% av antalet anställda, och på övriga marknader finns motsvarande villkor och strukturer för dialog. Ytterligare kanaler innefattar säkerhetsutskott, ledarskapskommunikation, dialoger baserade på Reflect and Act och direkt-dialog med arbetstagarrepresentanter. Dessa mekanismer säkerställer att de anställda kan bidra till den utveckling som rör arbetsförhållanden och att deras perspektiv ligger till grund för förbättringar, riskhantering och fastställande och uppföljning av arbetsrelaterade mål. Heimstaden för inte statistik över hur stor andel av de anställda globalt som har arbetstagarrepresentanter, och verkar enbart i EES-länderna.

Heimstaden säkerställer att alla anställda får rimliga löner baserat på nationella jämförelser och regelbundna lönerevisioner. Det fanns inga anställda som tjänade under tillämplig jämförelsenorm för rimliga löner 2025.

Under 2025 reviderades målet Inkluderande arbeten för att spegla samma proportionella relationer som när de ursprungliga målen fastställdes – cirka 10% av den totala arbetskraften. Det säkerställer att målet även fortsatt är representativt för organisationens nuvarande storlek och tar hänsyn till den minskning av antalet anställda som gjorts sedan de ursprungliga målen sattes.

Kollektivavtalstäckning

Anställda – EES (för länder med mer än 50 anställda som utgör mer än 10% av det totala antalet anställda)

	2025	2024
0–19%	Tyskland	Tyskland
20–39%	Danmark	
40–59%		Danmark
60–79%		
80–100%	Tjeckien och Sverige	Tjeckien och Sverige

Inkluderande jobb: Socialt inkluderande jobb och ungdomsjobb (enhetsspecifikt)

	2025	2024
Totalt antal inkluderande jobb ¹	238	263
varav socialt inkluderande jobb	14	22
varav ungdomsjobb	224	241

¹ Inkluderande jobb är ett fokusområde först när den lokala organisationen har uppnått 50 anställda. Omfattar alla personer som varit anställda under året.

S2 Arbetstagare i värdekedjan

S2-1 Policyer för arbetstagare i värdekedjan | **S2-2** Rutiner för kontakter med arbetstagare i värdekedjan angående inverkningar | **S2-3** Rutiner för att gottgöra för negativa inverkningar och kanaler genom vilka arbetstagare i värdekedjan kan uppmärksamma problem | **S2-4** Åtgärder avseende väsentliga inverkningar på arbetstagare i värdekedjan, och sätt att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna vad gäller arbetstagare i värdekedjan, och dessa åtgärders ändamålsenlighet | **S2-5** Mål för hur väsentliga negativa inverkningar ska hanteras, positiva inverkningar stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras

Heimstaden har åtagit sig att främja ansvarstagande affärsmetoder i hela värdekedjan. En stark policyimplementering, löpande dialog med intressenter och noggrann översyn bidrar till att förebygga negativa inverkningar och stöttar positiva resultat för boende, samarbetspartners och samhället.

Heimstaden leder arbetstagare i värdekedjan genom etablerad strukturerad styrning, policyer och tillsynsmekanismer som främjar ett ansvarsfullt företagande i hela verksamheten. Heimstadens strategi fokuserar på att hantera etiska, sociala och efterlevnadsrelaterade risker genom ett tydligt ansvarstagande, leverantörskrav och systematiska processer för bedömning, engagemang och uppföljning. Dessa grunder ger stöd för en enhetlig implementering på olika marknader och ger ett ramverk för att hantera risker, incidenter och förbättringar på ett transparent och kontrollerat sätt.

Heimstaden upprätthåller etiska standarder genom vår Code of Conduct och Whistleblowing Policy. Dessa standarder säkerställer transparens och ansvarstagande i verksamheten och värdekedjan. Heimstadens nolltolerans mot tvångsarbete, barnarbete, människohandel och andra kränkningar av mänskliga rättigheter stärks av åtagandet att bekämpa modernt slaveri och uttalandet om mänskliga rättigheter, där Co-CEOs ansvarar för implementering. Alla relevanta policyer granskas åtminstone årligen för att säkerställa att de är fortsatt relevanta och efterlevs i hela värdekedjan. Policyerna finns på Heimstadens hemsida.

Ämne

- Kränkning av mänskliga rättigheter i länder och kategorier med hög risk

Viktiga policyer och ramverk

- Code of Conduct
 - Inklusive mänskliga rättigheter och arbetsrätt
- Whistleblowing Policy
- Business Partner Policy och Business Partner Principles
- Åtagande att bekämpa modernt slaveri
- Uttalande om mänskliga rättigheter

Viktiga mål

- 100% av Heimstadens kontrakterade affärspartners undertecknar Business Partner Principles (BPP)

Nyckelåtgärder

- Självtvärdering för leverantörer
- Kontakt med leverantörer

ESRS 2 SBM-3 Väsentliga inverknings, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Tidshorisont: Kort, medellång och lång sikt.

Ämne	Underämne	Beskrivning	Hantering	Inverkans- väsentlighet	Finansiell väsent- lighet	Positiva eller	Faktisk/ Potentiell	Riktning i värdekedjan		
						negativa inver- ningar/risker eller möjligheter		I tidigare led	Verksamhet	I senare led
Arbetsvillkor	Kränkning av mänskliga rättigheter i länder och kategorier med hög risk	Arbetstagare i högriskområden i värdekedjan relaterade till exempelvis inköp av solpaneler och byggmaterial, kan vara föremål för kränkningar av mänskliga rättigheter i form av tvångsarbete, barnarbete, människohandel eller osäkra arbetsförhållanden. Begränsad transparens och komplexa förhållanden avseende underleverantörer kan skapa en större exponering för dessa risker. Alla Tier 1-leverantörer är inkluderade i omfattningen.	Nolltolerans gäller enligt Code of Conduct, Modern Slavery Act Statement och Business Partner Principles. Alla nya leverantörer måste besvara ett formulär för självutvärdering. Effektiviteten övervakas genom kvalitativa metoder, inklusive självutvärdering och riskutvärderingar.	●		Negativa konsekvenser och risker	Båda delarna	●		

Principer för affärspartners

Heimstadens största leverantörer är EU-baserade byggföretag som arbetar enligt avtal om nyckelfärdiga hus och har fullt ansvar för sin egen arbetskraft. För att säkerställa ett ansvarstagande företagande i hela värdekedjan kräver Heimstaden att alla leverantörer ska följa våra Business Partner Principles. I Business Partner Principles, som tagits fram i enlighet med FN:s globala överenskommelse, fastställs obligatoriska krav på mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, miljö och antikorrup-tion för alla leverantörsavtal. 2025 hade 68% av de nya leverantörerna antagit dessa principer. Heimstaden tar fram processer för en löpande dialog med arbetstagare i värdekedjan för att uppmuntra dem att följa upp resultat i förhållande till uppsatta mål och dra värdefulla lärdomar av det.

Leverantörsbedömningar och engagemang

Heimstaden identifierar och bedömer väsentliga negativa inverknings på arbetare i värdekedjan genom sina processer för tillbörlig aktsamhet i fråga om leverantörer. Alla nya leverantörsavtal kräver att man fyller i ett formulär för självutvärdering. Där ingår Business Partner Princip-

les som en obligatorisk komponent och är det viktigaste verktyget för att bedöma leverantörer med avseende på miljömässiga och sociala kriterier. Leverantörer som är verksamma i högre riskkategorier omfattas av en förbättrad process för tillbörlig aktsamhet för att identifiera faktiska och potentiella negativa inverknings på arbetstagare i värdekedjan, oavsett om det är systemiskt eller kopplat till specifika affärsrelationer eller enskilda incidenter. Identifierade inverknings är primärt relaterade till arbetsförhållanden och hälso- och säkerhetsrisker bland underleverantörer och leverantörer även om potentiella inverknings från omställningen mot grönare och klimatneutral drift också beaktas. Kontakten med leverantörer innefattar utbildning och möten med enskilda leverantörer utifrån riskprofil, inköpsvolym och antalet rapporterade incidenter. Genom dessa aktiviteter får Heimstaden en indirekt spegling av arbetstagarnas åsikter. Insatserna genomförs olika ofta beroende på kontext och omständigheter, och insikterna ligger till grund för utformningen av policyer och åtgärder. Kontakterna leds av Contract Managers med översyn från Group Procurement. Heimstaden hanterar dessa frågor genom fastställda policyer, interna rutiner och förvaltningsmetoder. Dessa kräver inte någon betydande andel avsatta resurser (CapEx

eller OpEx) utöver den normala löpande verksamheten. Därför har heller inga väsentliga ekonomiska resurser allokerats i dagsläget, eller för framtiden.

Visselblåsning och åtgärder

Heimstaden har infört lämpliga kanaler för rapportering av incidenter och lagöverträdelser. Genom visselblåsarfunktionen går det att rapportera anonymt. Rapporterna skickas först till koncernen, därefter till Legal & GRC i respektive land, alternativt till People & Culture, beroende på ärendet. Allvarliga överträdelser, som mutor, korruption eller överträdelser av arbetsmiljöbestämmelser leder till att kontrakt avslutas, och i vissa fall sker även vidarerapportering till behörig myndighet. Respektive processer för visselblåsning och inköp fastställer tydliga rutiner för utredning och åtgärd. Heimstaden engagerar berörda arbetstagare och intressenter för att säkerställa rättvisa utfall, inklusive eventuell ersättning, justeringar av kontrakt och utökade kontroller för att förhindra att problemet inträffar igen. A&GRC-kommittén och GRC-funktionen, tillsammans med berörda verksamhetschefer, utövar tillsyn över åtgärder och gottgörelse. Inga allvarliga mänskliga rättighetsfrågor eller incidenter inträffade under 2025.

S4 Konsumenter och slutanvändare

S4-1 Policyer för konsumenter och slutanvändare | **S4-2** Rutiner för kontakter med konsumenter och slutanvändare angående inverknings | **S4-3** Rutiner för att gottgöra för negativa inverknings och kanaler genom vilka konsumenter och slutanvändare kan uppmärksamma problem | **S4-4** Åtgärder avseende väsentliga inverknings för konsumenter och slutanvändare och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller konsumenter och slutanvändare, och dessa åtgärders ändamålsenlighet | **S4-5** Mål för hur väsentliga negativa inverknings ska hanteras, positiva inverknings stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras

Heimstadens prioritet är att förbättra kundupplevelsen och främja inkluderande bostäder. Ett starkt fokus på dataskydd, hälsa och säkerhet samt social inkludering bidrar till att minimera riskerna och skapa långsiktigt värde, vilket stärker hyresgästernas trivsel och förtroende för Friendly Homes-konceptet.

Heimstadens strategi mot konsumenter och slutanvändare är centrerad kring att bygga upp tillit, skydda hyresgästernas rättigheter och främja inkluderande och säkra boendemiljöer. Genom strukturerat engagemang, tydliga ansvarsområden och robust dataskydd och säkerhetsramverk strävar Heimstaden efter att hantera riskerna avseende integritet, hälsa och säkerhet, samtidigt som man skapar positiva sociala resultat. Strategin stöttar långsiktigt nöjda hyresgäster, stärker relationen i lokalsamhället och underbygger en enhetlig servicekvalitet på de olika marknaderna.

Heimstadens Privacy Policy och Privacy Manual anger principer för en transparent och rättvis behandling av personuppgifter i linje med GDPR. Dessa säkerställer korrekthet, minimal insamling och fastställda perioder för lagring. Ytterligare säkerhetsåtgärder som kryptering, åtkomstkontroll och incidenthantering bidrar till att skydda hyresgästernas information.

Policyn finns på vårt interna intranät. CLO övervakar att policyn följs med stöd från Group Legal & GRC samt lokala Legal & GRC-team eller finsteam. Ytterligare emfas läggs på säkerheten genom att Business Partner Principles och Code of Conduct understryker att hållbarhet, etiska inköp och kvalitetsmaterial är förutsättningar för att kunna erbjuda hälsosamma och trygga boendemiljöer.

Ämne

- Dataskydd och dataintrång
- Risker för fysisk hälsa och säkerhet
- Inkluderande bostäder

Viktiga policyer och ramverk

- Code of Conduct
- Business Partner Policy och Business Partner Principles
- Privacy Policy och Privacy Manual

Viktiga mål

- Kundundersökning
 - Serviceindex (mål 72,6)
 - Tar kunden på allvar (mål 75,3)
 - Trygghetsindex (mål 74,6)
- 5 000 inkluderande bostadskontrakt till 2026

Nyckelåtgärder

- Kundnöjdhetsundersökning
- Lokala evenemang och aktiviteter
- Utbildning i digital integritet

ESRS 2 SBM-3 Väsentliga inverknings, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Tidshorisont: Kort, medellång och lång sikt. Gäller samtliga väsentliga ämnen nedan.

Ämne	Underämne	Beskrivning	Hantering	Inverkans- väsentlighet	Finansiell väsent- lighet	Positiva eller negativa inver- ningar/risker eller möjligheter	Faktisk/ Potentiell	Riktning i värdekedjan		
								I tidigare led	Verksamhet	I senare led
Informationsrelaterade inverknings för konsumenter och/eller slutanvändare	Dataskydd och dataintrång	Att inte följa dataskyddslagar som GDPR kan leda till böter och skada vårt anseende.	Säkerställande av en rättvis och transparent databehandling enligt GDPR med stöd av Privacy Policy och Privacy Manual, kryptering, åtkomstkontroll och tydliga regler för lagring. Regelbundna riskbedömningar, uppdateringar om överträdelser, tydlig struktur för gottgörelse och obligatoriska utbildningar var 18:e månad för uppdatering av kunskap.	●	●	Negativa konsekvenser och risker	Båda delarna		●	●
Personlig säkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare	Risker för fysisk hälsa och säkerhet	Underlåtenhet att följa de standarder som gäller kan leda till fysisk skada eller exponering för farliga förhållanden. Det kan i sin tur medföra ökade vakansgrader, missnöje bland hyresgästerna och skada vårt anseende.	Våra fastighetsskötare utbildas två gånger om året och utför daglig tillsyn av brandlarm, belysning, avfallshantering, lekplatser och säsongrelaterade risker i enlighet med lagstiftning och tydliga interna riktlinjer.	●	●	Negativa inverknings och risker	Båda delarna		●	●
Social inkludering för konsumenter och/eller slutanvändare	Inkluderande bostäder	Genom att erbjuda inkluderande bostäder för utsatta grupper och integrera social inkludering i affärsmodellen kan vi öka hyresgästernas lojalitet och stärka varumärkets anseende.	Samarbeten med kommuner och organisationer för att erbjuda lösningar med inkluderande bostäder, krisboenden och olika slags stöd och hjälp, bland annat till flyktingar och andra utsatta grupper.	●		Positiva inverknings	Båda delarna			●

Kontakt med konsumenter och slutanvändare

Heimstaden uppmuntrar till öppen kommunikation och dialog för att förbättra hyresgästernas upplevelser och stärka lokalsamhället. Regelbundna kundnöjdhetsundersökningar, inklusive årliga och andra regelbundna uppföljningar, bidrar till att förstå förväntningar och identifiera förbättringsområden. Lokala evenemang och aktiviteter, digitala verktyg som MyHome-portalen, hjälpcenter, nyhetsbrev och annan kommunikation säkerställer att hyresgästerna på ett smidigt sätt hålls uppdaterade om sina bostäder.

Feedback är en tydlig del av strategin och effektiviteten övervakas genom mått på kundnöjdhet och andra undersökningar, där respektive Group Director för Brand & Communications och Customer Care & Insights övervakar kontakterna med konsumenter och slutanvändare.

Hyresgästerna kan ta upp problem anonymt via visselblåsarfunktionen utan att behöva oroa sig för repressalier, eller genom kundnöjdhetsundersökningar, MyHome-portalen eller e-post. Klagomålen hanteras sen på ett transparent och effektivt sätt av ett dedikerat team. Under 2025 förekom noll allvarliga incidenter mot mänskliga rättigheter och inga fall av bristande respekt för internationella riktlinjer som involverar konsumenter.

Dataskydd och dataintrång

Heimstaden säkerställer en rättvis och transparent behandling av personuppgifter genom att tydligt identifiera den juridiska grunden för alla aktiviteter och informera hyresgästerna om deras rättigheter. Genom regelbundna riskbedömningar identifieras och hanteras integritetsrisker, och dataintrång rapporteras omedelbart till Group Legal & GRC-teamet,

relevanta myndigheter och till enskilda berörda personer vid behov. Avvikelser rapporteras till landschefer med uppföljningsåtgärder för att förebygga att problemet inträffar igen. Kritiska problem rapporteras till CLO. Country Privacy Forum, verkställande GRC och Internal Control Committee arbetar med kontinuerliga förbättringar och risköversyner. Alla anställda genomgår utbildning i digital integritet var 18:e månad. Detta följs sedan upp med kompletterande och lokalt anpassade kurser baserade på riskexponering.

Heimstaden hanterar dessa frågor genom fastställda policyer, interna rutiner och förvaltningsmetoder. Dessa kräver inte någon betydande andel avsatta resurser (CapEx eller OpEx) utöver den normala löpande verksamheten. Därför har heller inga väsentliga ekonomiska resurser allokerats i dagsläget, eller för framtiden.

Risker för fysisk hälsa och säkerhet

Heimstaden följer alla relevanta lagar och regler för att säkerställa en trygg bostadsmiljö. Fastighetsförvaltningen övervakar implementeringen av de åtgärder som vidtas för att skydda mot risker för fysisk hälsa och säkerhet, vilket i sin tur övervakas genom inspektioner, kundnöjdhetsundersökningar och kontroller av efterlevnad.

Inkluderande bostäder

På våra marknader arbetar vi tillsammans med myndigheter och ideella organisationer vad gäller initiativ som stöttar inkluderande bostäder. Det inkluderar samarbeten med kommuner i Danmark för att ge tillgång till utvalda bostäder för människor som riskerar hemlöshet. Hit hör även samarbeten i Tjeckien med ideella organisationer för att leverera subventionerade bostäder och stötta övergångsboenden för ungdomar som lämnar vårdn.

Mål och uppföljning för lokalsamhällen (koncernomfattande, enhetsspecifika)

	2025	2024
Totalt antal inkluderande bostadskontrakt	4 889	4 977

Kundbetyg

Heimstadens kundnöjdhetsundersökning genomfördes i oktober 2025 och visar fortsatta framsteg på alla viktiga områden. Utvecklingen speglar ett växande förtroende och ökad nöjdhet bland hyresgästerna:

- Den totala nöjdheten var 77,2 (+5,7 punkter) – en betydande ökning vad gäller förtroende och positiv inställning till Heimstaden som hyresvärd.

- Serviceindex förbättrades till 74,8 (+3,5 punkter) med tydliga förbättringar vad gäller ”Ta kunden på allvar” och ”Hjälp när det behövs”.
- Produktindex hade ett snitt på 72,2 (+2,4 punkter). Det indikerar bättre bostadskvalitet, komfort och underhåll. Hyresgästerna lyfte också fram förbättringar av gemensamma utrymmen och utomhusområden.
- Hållbarhetsindex steg till 67,5 (+4,9 punkter) som en följd av att hyresgästerna i allt högre grad värdesätter synliga miljömässiga och sociala förbättringar i boendemiljön.

Resultaten bekräftar att Heimstadens kundrelationer och lojalitet stärks av vårt fokus på att lyssna på hyresgästerna, förbättra digitala verktyg för självbetjäning och öka driftkvaliteten.

Kundbetyg (enhetsspecifikt)

Serviceindex (skala 0–100)

	2025	2024
Totalt (viktat medelvärde) ¹	74,8	71,3
Sverige	78,6	76,5
Tyskland	53,8	51,5
Danmark	74,1	72,8
Tjeckien	77,2	72,6
Nederländerna	67,8	62,2
Norge	79,4	79,1
Storbritannien	72,1	78,1
Polen	87,9	87,5
Finland	79,1	76,4

¹ Mål 72,6 för 2025

Tar kunden på allvar (skala 0–100)

	2025	2024
Totalt (viktat medelvärde) ¹	78,2	73,8
Sverige	82,5	80,6
Tyskland	47,3	43,1
Danmark	75,7	73,9
Tjeckien	82,4	78,6
Nederländerna	66,9	55,4
Norge	87,8	85,8
Storbritannien	73,6	75,9
Polen	89,5	89,3
Finland	82,1	75,7

¹ Mål 75,3 för 2025

Trygghetsindex (skala 0–100)

	2025	2024
Totalt (viktat medelvärde) ¹	76,2	73,6
Sverige	79,6	77,4
Tyskland	60,3	58,7
Danmark	77,4	77,8
Tjeckien	75,8	70,9
Nederländerna	72,1	69,5
Norge	76,8	76,4
Storbritannien	79	82,1
Polen	91,8	90,1
Finland	75	75,3

¹ Mål 74,6 för 2025

G1 Ansvarsfullt företagande

G1-1 Policyer för ansvarsfullt företagande och företagskultur | G1-2 Hantering av förbindelser med leverantörer | G1-3 Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor | G1-4 Fall av korruption eller mutor | G1-6 Betalningspraxis

Heimstaden upprätthåller ett ansvarsfullt företagande genom att följa lagar, ha tydliga etiska förväntningar och genomföra löpande personalutbildningar för att skapa en medvetenhet som främjar en ansvarstagande kultur. Genom en robust styrningspraxis minskar exponeringen för korruption, mutor, missbruk av resurser och andra integritetsrelaterade risker, vilket säkerställer en ansvarstagande och transparent verksamhet.

Ansvarsfullt företagande

Heimstadens etiska standarder och arbetssätt styrs av policyramverket, som är centrerat kring Code of Conduct, i enlighet med FN:s globala överenskommelse och andra internationellt erkända standarder och normer. Code of Conduct sätter de etiska standarderna och tydliggör Heimstadens nolltolerans mot korruption, förfalskning, mutor, penningtvätt, diskriminering, trakasserier och andra typer av missförhållanden. Den tar också upp Heimstadens åtaganden avseende mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden och miljön.

Policyramverket, inklusive detaljerade manualer och riktlinjer, gäller alla anställda och konsulter i Heimstaden, inklusive Group Manager för genomförandet av Group Management-avtalet, liksom alla styrelseledamöter. Policyramverket granskas regelbundet och uppdateras vid behov, och Code of Conduct presenteras tillsammans med andra utvalda policyer för styrelsens godkännande.

Ämne

- Korruption och mutor

Viktiga policyer

- Code of Conduct
- Group and Country Authorisation-matriser
- Whistleblowing Policy
- Anti-Corruption Policy och Anti-Corruption Manual
 - Riktlinjer för gåvor och representation
- Business Partner Policy och Procurement Manual
 - Business Partner Principles
 - Frågeformuläret Know Your Counterparty (KYC)
- Insider Policy och Insider Manual
- Group Accounting Manual
- Memberships, Sponsorships, Sustainability Partnerships & Donations Guideline

Nyckelåtgärder

- Obligatoriska utbildningar för anställda
- Kampanjer för ökad medvetenhet
- Hantering av leverantörer

ESRS 2 SBM-3 Väsentliga inverknings, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Tidshorisont: Kort, medellång och lång sikt.

				Inverkans- väsentlighet	Finansiell väsent- lighet	Positiva eller negativa inver- ningar/risker eller möjligheter	Faktisk/ Potentiell	Riktning i värdekedjan		
Ämne	Underämne	Beskrivning	Hantering					I tidigare led	Verksamhet	I senare led
Korruption och mutor	Korruption och mutor	Korruption, mutor och missbruk av resurser innebär betydande integritetsrisker som kan underminera förtroendet, hindra rättvis konkurrens och exponera Heimstaden för juridiska risker och skada vårt anseende.	Nolltoleranspolicy genom Code of Conduct, Anti-Corruption Policy, Business Partner Principles och Insider Policy med stöd av tillbörlig aktsamhet, självutvärdering, sanktionsgranskning och obligatorisk utbildning för alla anställda.		●	Risk	Båda delarna	●	●	●

Ledningsansvar

Group Manager sätter strategin för alla GRC-initiativ för Heimstaden, inklusive policyramverket och utövar tillsyn genom GRC-funktionen. Lo-
kala GRC-funktioner säkerställer lokal anpassning och implementering. Ett strukturerat regelefterlevnadssystem används för implementering och uppföljningar med regelbunden rapportering till Group Manager, som i sin tur genom verkställande GRC- och internkontrollkommittén rapporterar till A&GRC-kommittén. Läs mer i bolagsstyrningsrapporten på [sidan 37](#).

Styrelsens hållbarhetskompetens bedömdes i en undersökning, där 44% svarade att den var bra och 56% att den var tillfredsställande, vilket visar att alla ledamöter har ESG-relaterad expertis.

Obligatorisk utbildning för anställda

Alla anställda genomför utbildningar om relevanta delar av policyram-
verket samt specifika policyer och manualer som är relevanta för deras
respektive ansvarsområden. Detta sker både när anställning påbörjas
och som ett återkommande obligatoriskt inslag var 18:e månad. Alla

anställda får en årlig uppdatering av sina kunskaper i Code of Conduct
för att säkerställa att samtliga har kännedom om dess innehåll och följer
den. Den etiska kulturen stärks genom fortlöpande utbildning och dialog
och en kultur som främjar att alla kan framföra sina åsikter.

Hantering av leverantörer

Genom Business Partner Principles, som alla externa leverantörer ska
följa, utsträcks Heimstadens uppförandekod även till dess leverantörer.
Det innebär att leverantörerna förväntas uppfylla samma standarder
som Heimstaden och dess anställda.

Förutom att externa leverantörer ska följa Business Partner Principles
bedöms de också utifrån etik och hållbarhet som en del i processen för
tillbörlig aktsamhet. Detta innefattar även KYC-kontroller och sanktions-
granskning med en riskbaserad metod. Heimstaden bedömer löpan-
de leverantörernas regelefterlevnad genom granskningar, enkäter för
egenutvärdering och styrningsmöten. I Norge har tillbörlig aktsamhet
utvidgats i enlighet med den norska lagen om transparens.

Visselblåsning

En fristående visselblåsarfunktion är tillgänglig för anställda, kunder
och externa intressenter. Via den kan de rapportera problem avseende
oegentligheter, olagliga handlingar och brott mot Code of Conduct eller
andra delar av policyramverket. Systemet är tillgängligt via Heimstaden
hemsida eller intranät.

Nolltolerans gäller mot repressalier och diskriminering mot personer
som i god tro rapporterar in problem i enlighet med EU:s regler för vis-
selblåsarskydd. Överträdelser av Code of Conduct eller andra delar av
policyramverket kan leda till disciplinära åtgärder, och vid behov, rap-
portering till behöriga myndigheter. Systemet ägs och hanteras av en
extern tredje part för att säkerställa anonymitet och sekretess, och alla
rapporterade ärenden bedöms och behandlas i enlighet med visselblå-
sarpolicyn. Styrelsen får uppdateringar varje halvår om inrapporterade
visselblåsarärenden. En fullständig översikt över visselblåsarärendena
finns på [sidan 93](#).

Mutor och korruption

För att förebygga risker kopplade till mutor och korruption – inklusive finansiella risker, skadeståndsansvar, anseendeskada samt påverkan på intressenters förtroende – adresserar Heimstaden dessa frågor i sitt policy-ramverk, däribland i Code of Conduct.

Förutom nolltolerans mot korruption och mutor i enlighet med Code of Conduct har Heimstaden stärkt sitt åtagande i dessa frågor genom att anta en Anti-Corruption Policy och Anti-Corruption Manual med tillhörande riktlinjer som följer FN:s konvention mot korruption. Dessa dokument ger alla anställda närmare vägledning om hur man ska agera samt verktyg för att identifiera tillåtna och icke-tillåtna aktiviteter. Sammantaget ger det en grund för sunt beslutsfattande i hela organisationen.

Anti-Corruption Policy med tillhörande dokument ingår i det obligatoriska utbildningsprogrammet för anställda, och utbildningarna omfattar policyn, definitionen av korruption samt rutiner för hur man upptäcker och rapporterar misstänkta fall. Alla anställda, inklusive alla anställda som arbetar i utsatta funktioner, däribland investeringssteam, har genomfört den obligatoriska utbildningen i antikorruption.

Korrupsionsriskerna är integrerade i riskverktyget och riskerna övervakas, granskas och uppdateras varje kvartal av särskilda lokala team. Därefter konsolideras de i det översta riskregistret av Group Manager. Det översta riskregistret granskas två gånger per år av A&GRC-kommittén och styrelsen.

Fall av korruption och mutor

Under 2025 förekom det ett bekräftat fall av korruption. Ärendet var begränsat till en viss stad i ett land och ledde till att en anställd avskedades. Undersökningarna och de riskreducerande åtgärderna som genomfördes 2025 innefattade uppdatering av systemrutiner för att säkerställa korrekta godkännandeprocesser i det berörda landet. Internrevisionen genomförde en särskild revision med fokus på godkännandeprocesserna (i alla länder) och inga fler upptäckter gjordes i anslutning till detta.

Betalningsrutiner

Heimstadens Procurement Manual fastställer standardiserade avtals- och faktureringsvillkor. Som betalningsvillkor gäller minst trettio dagar från fakturadatum och Heimstadens praxis är att säkerställa att alla fakturor har betalats till fullo före förfallodatum. Betalningsvillkoren skiljer sig inte mellan olika kategorier av leverantörer. Det finns för närvarande inga utestående inkassoärenden på grund av sena betalningar.

Bekräftade fall av korruption eller mutor

	2025
Antal anmälda fall av korruption eller mutor i samtliga visseblåsarfall	5
Antal bekräftade fall av korruption eller mutor	1
Antalet bekräftade fall då egna arbetstagare har avskedats eller ålagts disciplinåtgärder för korruption eller mutrelaterade incidenter	1
Antalet fällande domar för brott mot lagar mot korruption och mutor	–
Antalet bekräftade fall som rör avtal med affärspartner som har sagts upp eller inte förnyats på grund av brott relaterade till korruption och mutor	–
Antalet böter för brott mot lagar mot korruption och mutor	–

Redovisningsprinciper

Upplysningskrav i ESRS	Datapunkt/mått	Redovisningsprincip
Enhetsspecifika mått	Medarbetarundersökning	Poäng i medarbetarundersökningen rapporteras årligen för att följa upp medarbetarengagemang, mångfald och inkludering samt hälsa och välbefinnande i hela organisationen. Dessa poäng jämförs med den översta 25:e percentilen för att bedöma prestation i förhållande till branchstandarder.
Enhetsspecifika mått	Inkluderande jobb	Redovisade inkluderande jobb omfattar socialt inkluderande jobb och ungdomsjobb.
Enhetsspecifika mått	Socialt inkluderande jobb	Anställning för personer som står långt från arbetsmarknaden, till exempel nyanlända invandrare, långtidsarbetslösa eller personer med funktionsnedsättningar.
Enhetsspecifika mått	Ungdomsjobb	Anställning för personer under 25 år.
S1-6	Uppgifter om anställda	Uppgifter om anställda gäller anställda i Heimstaden. HR-systemet hanterar alla data över anställda. I denna rapport baseras alla data över anställda från den sista dagen i rapporteringsperioden, om inget annat anges. Principen om antal anställda tillämpas. Antalet anställda omfattar sommarjobbare, praktikanter, studerande och personer på långtidsledighet. Uppgifterna om anställda samlas in på årsbasis.
S1-6	Omsättning	Antal anställda som slutar frivilligt eller på grund av uppsägning, pension eller att de avlidit, dividerat med antalet anställda.
S1-7	Uppgifter om icke-anställda arbetstagare i företagets egna arbetskraft	När det gäller tillfällig arbetskraft som inte är anställd anges en uppskattning av det totala antalet arbetstagare som inte är anställda och vars arbete styrs av Heimstaden. Antalet redovisas i slutet av rapporteringsperioden. Exempel på arbetstagare inom den egna arbetskraften som inte är anställda är områden som fastighetsskötsel (fastighetsskötare, lokalvårdare), fastighetsdrift (reparatörer, VVS-tekniker, elektriker, underhållstekniker), administration (ekonomiassistenter, upphandlare, People & Culture-funktionen, marknadsförare) och byggnation (arbetare vid företagets byggarbetsplatser/byggprojekt/anläggningar).

Upplysningskrav i ESRS	Datapunkt/mått	Redovisningsprincip
S1-8	Kollektivavtalstäckning och social dialog	Procentandelen anställda som omfattas av kollektivavtal beräknas utifrån antalet anställda som omfattas av kollektivavtal dividerat med det totala antalet anställda. För rapporteringsändamål inkluderas länder som har mer än 50 anställda och utgör mer än 10% av det totala antalet anställda i bedömningen av kollektivavtalstäckningen.
S1-9	Mångfaldsindikatorer	Köns- och åldersfördelning beräknas utifrån antalet anställda.
S1-13	Mått för utbildning och kompetensutveckling	Uppgifterna samlas in på årsbasis baserat på utvecklingssamtal med de anställda samt från intranätet för anställda.
S1-14	Mått för arbetsmiljö	Uppgifter om arbetsmiljön omfattar dödsfallsfrekvens, arbetsolyckor utan dödlig utgång, arbetsrelaterad ohälsa och förlorade arbetsdagar. Uppgifterna omfattar anställda i Heimstaden och baseras på olyckor och incidenter som inträffade under redovisningsåret.
S1-14	Dödsfall	En allvarlig arbetsrelaterad skada som leder till dödsfall, alternativt ett tillstånd som innebär att arbetstagaren inte kan, eller inte förväntas kunna, återhämta sig från, eller bli helt återställd inom sex månader.
S1-14	Allvarliga arbetsrelaterade skador (olyckor)	Arbetsplatsolyckor med sjukfrånvaro som följd. Dödsfall ingår inte i denna sammanställning.
S1-14	Andel allvarliga arbetsrelaterade skador	Antalet allvarliga arbetsrelaterade skador (exklusive dödsfall) dividerat med antal arbetade timmar multiplicerat med 1 000 000.
S1-14	Registreringsbar arbetsrelaterad olycka	Incidenter på arbetsplatsen som leder till en olycka, men ingen sjukfrånvaro.

Upplysningskrav i ESRS	Datapunkt/mått	Redovisningsprincip
S1-14	Frekvensen av registreringsbara arbetsrelaterade skador	Antalet registreringsbara arbetsrelaterade skador dividerat med antal arbetade timmar multiplicerat med 1 000 000.
S1-14	Incident	Incident eller risk för personer eller egendom.
S1-14	Sjukfrånvaro	Antal timmar korttids- och långtidsfrånvaro dividerat med det totala antalet arbets-timmar.
S1-14	Antal arbetade timmar	Antal arbetade timmar för alla anställda under rapporteringsperioden.
S1-14	Olycksfallsfrekvens (LTIFR)	Antalet olycksfall som resulterat i förlorad arbetstid under rapporteringsperioden multiplicerat med 1 000 000 och dividerat med det totala antalet arbetade timmar under rapporteringsperioden.
S1-14	Antalet förlorade dagar	Totalt antal dagar med sjukfrånvaro, inklusive skador som inträffade före redo-visningsåret och där sjukfrånvaron sträcker sig in i nuvarande redovisningsår. Beräkningsmetodiken ändrades från och med 2024 och jämförelsetal har räknats om.
S1-14	Lost Day Rate (LDR)	Totalt antal förlorade dagar multiplicerat med 200 000 och dividerat med det totala antalet arbetade timmar.
S1-15	Balans mellan arbete och privatliv	Procentandel anställda som har rätt till ledighet av familjeskäl.
S1-16	Årlig total ersättningsgrad	Beräknas från den fasta månadslönen (på årsbasis) pro rata, bonusar och engångs-utbetalningar. Beräkningsmetodiken ändrades från och med 2024 och jämförelsetal har räknats om.

Upplysningskrav i ESRS	Datapunkt/mått	Redovisningsprincip
S1-16	Löneskillnad mellan kvinnor och män	Beräknas från den fasta månadslönen (på årsbasis) baserat på heltid. Övertidsersättningar och bonusar är inte inkluderade. Innefattar enbart tillsvidare- och visstidsanställda. Beräkningsmetodiken ändrades från och med 2024 och jämförelsetal har räknats om.
S1-17	Incidenter, anmäl-ningar och allvarliga inverkningar på mänskliga rättigheter	Data samlas huvudsakligen in via visselblåsarfunktionen som kan användas anonymt. För att hantera dessa fall har Heimstaden inrättat särskilda visselblåsar-kommittéer. Visselblåsarärenden hanteras genom en neutral tredje part på en säker digital plattform, vilket garanterar anonymitet och förebygger risken för repres-salier. Visselblåsarfall rapporteras kvartalsvis till styrelsen.
Enhetsspecifika mått	Kundbetyg	Kundnöjdhetsundersökningen Customer Score Card genomförs en gång om året i samtliga länder. Undersökningsplattformen sammanställer data inom områdena serviceindex (skala 0–100), tar kunden på allvar (skala 0–100) och trygghet (skala 0–100). Den redovisade procentsatsen motsvarar andelen kunder som gav betyget ”nöjd” eller ”mycket nöjd” enligt kundundersökningen.
Enhetsspecifika mått	Inkluderande bostads-kontrakt	Data över inkluderande bostadskontrakt samlas in kvartalsvis i alla länder via olika system och sammanställs sedan på en digital plattform för användning i hållbar-hetsredovisningen. Siffrorna redovisas för relevanta länder.
G1-4	Bekräftade fall av korruption eller mutor	Antal bekräftade fall av korruption eller mutor som rapporterats via visselblåsar-funktionen.
Tredjeparts-validering	Sociala nyckeltal	Nyckeltalen har inte varit föremål för separat verifiering från tredje part, annat än genom den översiktliga granskning som utförs av EY i enlighet med CSRD-kraven.



Hållbarhetsredovisning

Tillägg

ESRS2 GOV-4 Förklaring om tillbörlig aktsamhet	93
ESRS2 IRO-2 Innehållsindex över upplysningskrav enligt ESRS	94
Förteckning över datapunkter i övergripande och tematiska standarder som härrör från annan EU-lagstiftning	96



ESRS2 GOV-4 Förklaring om tillbörlig aktsamhet

Centrala delar i tillbörlig aktsamhet	Stycken eller sidor i hållbarhetsredovisningen	Gäller upplysningen människor och/eller miljön?
a) Att bygga in tillbörlig aktsamhet i styrning, strategi och affärsmodell	ESRS 2, GOV-1 sida 37–39, 46	Människor och miljö
	ESRS 2, GOV-2 sida 46	Människor och miljö
	ESRS 2, GOV-3 sida 46	Människor och miljö
	ESRS 2, GOV-5 sida 46	Människor och miljö
	ESRS 2 SBM-1 sida 47	Människor och miljö
	ESRS 2 SBM 3 sida 50	Människor och miljö
	ESRS 2 SBM 3 E1 sida 57	Miljö
	ESRS 2 SBM 3 E3 sida 66	Miljö
	ESRS 2 SBM 3 E5 sida 68	Miljö
	ESRS 2 SBM 3 S1 sida 91	Människor
	ESRS 2 SBM 3 S2 sida 99	Människor
	ESRS 2 SBM 3 S4 sida 101	Människor
b) Samarbete med berörda intressenter i alla centrala steg för tillbörlig aktsamhet	ESRS 2, GOV-2 sida 46	Människor och miljö
	ESRS 2 SBM-2 sida 48	Människor och miljö
	ESRS 2 IRO-1 sida 49	Människor och miljö
	E1-2 sida 58	Miljö
	E3-1 sida 56	Miljö
	E5-1 sida 67	Miljö
	S1-1 sida 93	Människor
	S1-2, S1-3 sida 93	Människor
	S2-1 sida 98	Människor

Centrala delar i tillbörlig aktsamhet	Stycken eller sidor i hållbarhetsredovisningen	Gäller upplysningen människor och/eller miljön?
	S2-2 sida 99	Människor
	S2-3 sida 99	Människor
	S4-1, S4-2 sida 100–101	Människor
	S4-3 sida 101	Människor
c) Att identifiera och bedöma negativa konsekvenser	ESRS 2 IRO-1 sida 49	Människor och miljö
	ESRS 2 SBM 3 sida 50	Människor och miljö
	ESRS 2 SBM 3 E1 sida 57	Miljö
	ESRS 2 SBM 3 E3 sida 66	Miljö
	ESRS 2 SBM 3 E5 sida 68	Miljö
	ESRS 2 SBM 3 S1 sida 91	Människor
	ESRS 2 SBM 3 S2 sida 99	Människor
	ESRS 2 SBM 3 S4 sida 101	Människor
d) Att vidta åtgärder för att behandla dessa negativa inverkaner	IRO-1 sida 54	Miljö
	E1-1 sida 52	Miljö
	E1-3 sida 58	Miljö
	E3-2 sida 65	Miljö
	E5-2 sida 67	Miljö
	S1-4 sida 94	Människor
	S2-4 sida 99	Människor
	S4-4 sida 101–102	Människor

Centrala delar i tillbörlig aktsamhet	Stycken eller sidor i hållbarhetsredovisningen	Gäller upplysningen människor och/eller miljön?
e) Att följa upp hur ändamålsenliga dessa insatser är och kommunicera det	E1-4 sida 52	Miljö
	E1-5 sida 62–63	Miljö
	E1-6 sida 64	Miljö
	E1-7 –	Miljö
	E1-8 –	Miljö
	E1-9 –	Miljö
	E3-3 sida 65	Miljö
	E3-4 sida 66	Miljö
	E5-3 sida 67	Miljö
	S1-5 sida 91	Människor
	S1-6 sida 95	Människor
	S1-7 sida 95	Människor
	S1-8 sida 97	Människor
	S1-9 sida 94	Människor
	S1-10 sida 97	Människor
	S1-13 sida 96	Människor
	S1-14 sida 96	Människor
	S1-15 sida 96	Människor
	S1-16 sida 94	Människor
	S1-17 sida 93	Människor



ESRS2 IRO–2 Innehållsindex över upplysningskrav enligt ESRS

Lista över väsentliga upplysningskrav	Sidnummer
ESRS 2 – Allmänna upplysningar	45
BP–1 Allmän grund för utarbetandet av hållbarhetsredovisningen	45
BP–2 Upplysningar med avseende på särskilda omständigheter	45
GOV–1 Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll	37– 39, 46
GOV–2 Information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan	46
GOV–3 Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitaments-system	46
GOV–4 Förklaring om tillbörlig aktsamhet	93
GOV–5 Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering	46
SBM–1 Strategi, affärsmodell och värdekedja	47
SBM–2 Intressenters intressen och synpunkter	48
SBM–3 Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	50
IRO–1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga inverkningar, risker och möjligheter	49
IRO–2 Upplysningskrav i ESRS-standarder som omfattas av företagets hållbarhetsredovisning	94
E1 – Klimatförändringar	51
ESRS 2 GOV–3–E1 Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem	46
E1–1 Omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna	52
ESRS 2 SBM–3–E1 Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	57

Lista över väsentliga upplysningskrav	Sidnummer
ESRS 2 IRO–1–E1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga klimatrelaterade inverkningar, risker och möjligheter	54
E1–2 Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna	58
E1–3 Åtgärder och resurser med avseende på klimatförändrings-policyer	58
E1 – Företagsspecifik upplysning – Hållbar finansiering	59–60
E1–4 Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna	52
E1–5 Energianvändning och energimix	62–63
E1–6 Bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 1, 2, 3 och totala växthusgasutsläpp	64
E3 – Vattenresurser och marina resurser	65
ESRS 2 SBM–3–E3 Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	66
ESRS 2 IRO–1–E3 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga inverkningar, risker och möjligheter relaterade till vattenresurser och marina resurser	49
E3–1 Policyer för vattenresurser och marina resurser	65
E3–2 Åtgärder och resurser för vattenresurser och marina resurser	65
E3–3 Mål för vattenresurser och marina resurser	65
E3–4 Vattenförbrukning	66
E5 – Resursanvändning och cirkulär ekonomi	67
ESRS 2 SBM–3–E5 Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	68

Lista över väsentliga upplysningskrav	Sidnummer
ESRS 2 IRO–1–E5 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga inverkningar, risker och möjligheter avseende resursanvändning och cirkulär ekonomi	49
E5–1 Policyer för resursanvändning och cirkulär ekonomi	67
E5–2 Åtgärder och resurser för resursanvändning och cirkulär ekonomi	68
E5–3 Mål för resursanvändning och cirkulär ekonomi	67
S1 – Den egna arbetskraften	75
ESRS 2 SBM–2–S1 Intressenters intressen och synpunkter	48
ESRS 2 SBM–3–S1 Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	76
S1–1 Policyer för den egna arbetskraften	77
S1–2 Rutiner för kontakter med den egna arbetskraften och arbetstagarrepresentanter angående konsekvenser	77
S1–3 Rutiner för att gottgöra för negativa inverkningar och kanaler genom vilka de egna arbetstagarna kan uppmärksamma problem	77
S1–4 Åtgärder avseende väsentliga inverkningar på den egna arbetskraften, och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller den egna arbetskraften, och dessa åtgärders ändamålsenlighet	78
S1–5 Mål för hur väsentliga negativa inverkningar ska hanteras, positiva inverkningar stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras	75
S1–6 Uppgifter om företagets anställda	79
S1–7 Uppgifter om icke-anställda i företagets egna arbetskraft	79
S1–8 Kollektivförhandlingarnas omfattning och social dialog	81
S1–9 Mångfaldsindikatorer	78



Lista över väsentliga upplysningskrav	Sidnummer
S1-10 Rimliga löner	81
S1-13 Mått för utbildning och kompetensutveckling	80
S1-14 Mått för arbetsmiljö	80
S1-15 Mått för balans mellan arbete och fritid	80
S1-16 Ersättningsmått (löneskillnader och total ersättning)	78
S1-17 Incidenter, anmälningar och allvarliga inverkningar på mänskliga rättigheter	77
S2 – Arbetstagare i värdekedjan	82
ESRS 2 SBM-2-S2 Intressenters intressen och synpunkter	48
ESRS 2 SBM-3-S2 Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	83
S2-1 Policyer för arbetstagare i värdekedjan	82
S2-2 Rutiner för kontakter med arbetstagare i värdekedjan angående inverkningar	83
S2-3 Rutiner för att gottgöra för negativa inverkningar och kanaler genom vilka arbetstagare i värdekedjan kan uppmärksamma problem	83
S2-4 Åtgärder avseende väsentliga inverkningar på arbetstagare i värdekedjan, och sätt att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna vad gäller arbetstagare i värdekedjan, och dessa åtgärders ändamålsenlighet	83
S2-5 Mål för hur väsentliga negativa inverkningar ska hanteras, positiva inverkningar stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras	82
S4 – Konsumenter och slutanvändare	84
ESRS 2 SBM-2-S4 Intressenters intressen och synpunkter	48
ESRS 2 SBM-3-S4 Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	85
S4-1 Policyer för konsumenter och slutanvändare	84

Lista över väsentliga upplysningskrav	Sidnummer
S4-2 Rutiner för kontakter med konsumenter och slutanvändare angående inverkningar	85
S4-3 Rutiner för att gottgöra för negativa inverkningar och kanaler genom vilka konsumenter och slutanvändare kan uppmärksamma problem	85
S4-4 Åtgärder avseende väsentliga inverkningar för konsumenter och slutanvändare och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller konsumenter och slutanvändare, och dessa åtgärders ändamålsenlighet	85
S4-5 Mål för hur väsentliga negativa inverkningar ska hanteras, positiva inverkningar stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras	84
G1 – Ansvarsfullt företagande	87
ESRS 2 SBM-3-G1 Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	88
ESRS 2 GOV-1-G1 Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll	37-39, 46
ESRS 2 IRO-1-G1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga inverkningar, risker och möjligheter	48
G1-1 Policyer för ansvarsfullt företagande och företagskultur	87
G1-2 Hantering av förbindelser med leverantörer	87
G1-3 Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor	88-89
G1-4 Fall av korruption eller mutor	89
G1-6 Betalningspraxis	89



Förteckning över datapunkter i övergripande och tematiska standarder som härrör från annan EU-lagstiftning

Upplyningskrav och relaterad datapunkt	Referens i förordningen om hållbarhetsupplysningar (SFDR) (23)	Referens i tredje pelaren (24)	Referens i referensvärdesförordningen (25)	Referens i EU:s klimatlag (26)	Sidnummer
ESRS 2 GOV-1 Jämnare könsfördelning i styrelserna punkt 21 (d)	Indikator nummer 13 i tabell #1 i bilaga 1	Poäng i medarbetarundersökningen rapporteras årligen för att följa upp medarbetarengagemang, mångfald och inkludering samt hälsa och välbefinnande i hela organisationen. Dessa poäng jämförs med den översta 25:e percentilen för att bedöma prestation i förhållande till branschstandarder.	Kommissionens delegerade förordning (EU) 2020/1816 (27), bilaga II		37
ESRS 2 GOV-1 Procentandel oberoende styrelseledamöter punkt 21 (e)			Kommissionens delegerade förordning (EU) 2020/1816, bilaga II		39
ESRS 2 GOV-4 Förklaring om tillbörlig aktsamhet, punkt 30	Indikator nummer 10 tabell #3 i bilaga 1				93
ESRS 2 SBM-1 Inblandning i verksamheter kopplade till fossila bränslen punkt 40 (d) i	Indikator nummer 4 tabell #1 i bilaga 1	Artikel 449a förordning (EU) nr 575/2013; Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453 (28), tabell 1: Kvalitativ information om miljörisker och tabell 2: Kvalitativ information om sociala risker	Kommissionens delegerade förordning (EU) 2020/1816, bilaga II		-
ESRS 2 SBM-1 Inblandning i verksamheter kopplade till kemikalieproduktion punkt 40 d ii	Indikator nummer 9 tabell #2 i bilaga 1		Kommissionens delegerade förordning (EU) 2020/1816, bilaga II		-
ESRS 2 SBM-1 Deltagande i verksamhet med anknytning till kontroversiella vapen, punkt 40 d iii	Indikator nummer 14 tabell #1 i bilaga 1		Kommissionens delegerade förordning (EU) 2020/1818 (29), artikel 12(1), Kommissionens delegerade förordning (EU) 2020/1816, bilaga II		-
ESRS 2 SBM-1 Inblandning i verksamheter kopplade till odling och produktion av tobak punkt 40 d iv			Kommissionens delegerade förordning (EU) 2020/1818, artikel 12(1), Kommissionens delegerade förordning (EU) 2020/1816, bilaga II		-
ESRS E1-1 Omställningsplan för att uppnå klimatneutralitet senast 2050, punkt 14				Förordning (EU) 2021/1119, artikel 2(1)	80
ESRS E1-1 Företag som är uteslutna från EU-referensvärdena för anpassning till Parisavtalet punkt 16 g		Artikel 449a Förordning (EU) 575/2013; Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453, mall 1: Övrig verksamhet – Klimatrelaterade omställningsrisker: Kreditkvalitet för exponering per sektor, utsläpp och återstående löptid	Kommissionens delegerade förordning (EU) 2020/1818, artikel 12.1 (d) till (g) och artikel 12.2		52



Upplysningskrav och relaterad datapunkt	Referens i förordningen om hållbarhetsupp-lysningar (SFDR) (23)	Referens i tredje pelaren (24)	Referens i referensvärdesförord-ningen (25)	Referens i EU:s klimatlag (26)	Sidnummer
ESRS E1-4 Minskningsmål för utsläpp av växthusgaser punkt 34	Indikator nummer 4 tabell #2 i bilaga 1	Artikel 449a Förordning (EU) 575/2013; Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453, mall 3: Övrig verksamhet – klimatförändringsrelaterad omställ- ningsrisk: anpassningsmått	Kommissionens delegerade förord- ning (EU) 2020/1818, artikel 6		53
ESRS E1-5 Energiförbrukning från fossila källor uppdelad efter källor (endast sektorer med hög klimatpåverkan) punkt 38	Indikator nummer 5 tabell #1 och indikator nr 5 tabell #2 i bilaga 1				63
ESRS E1-5 Energiförbrukning och energimix, punkt 37	Indikator nummer 5 tabell #1 i bilaga 1				63
ESRS E1-5 Energiintensitet förknippad med verksamheter i sektorer med hög klimatpå- verkan, punkterna 40–43	Indikator nummer 6 tabell #1 i bilaga 1				63–64
ESRS E1-6 Brutto och totala växthusgasut- släpp scope 1, 2, 3 punkt 44	Indikator nummer 1 och 2 tabell #1 i bilaga 1	Artikel 449a; Förordning (EU) 575/2013; Kommissionens genomförandeförord- ning (EU) 2022/2453, mall 1: Övrig verksamhet – klimatförändringsrelaterad omställningsrisk: Kreditkvalitet för exponering per sektor, utsläpp och återstå- ende löptid	Kommissionens delegerade förord- ning (EU) 2020/1818, artikel 5(1), 6 och 8(1)		64
ESRS E1-7 Upptag av växthusgaser och koldioxidkrediter punkt 56				Förordning (EU) 2021/1119, artikel 2(1)	–
ESRS E1-9 Referensportföljens exponering mot klimatrelaterade fysiska risker punkt 66			Kommissionens delegerade förord- ning (EU) 2020/1818, bilaga II, Kommissionens delegerade förord- ning (EU) 2020/1816, bilaga II		–
ESRS E1-9 Uppdelning av monetära belopp efter akut och kronisk fysisk risk, punkt 66 a		Artikel 449a; förordning (EU) 575/2013; Kommissionens genomföran- deförordning (EU) 2022/2453, punkt 46–47, mall 5: Övrig verksamhet – Klimatförändringsrelaterad fysisk risk: Exponeringar för fysiska risker.			–
ESRS E1-9 Plats för betydande tillgångar utsatta för väsentlig fysisk risk, punkt 66 c.					
ESRS E1-9 Uppdelning av det redovisade värdet på sina fastighetstillgångar efter energieffektivitetsklasser punkt 67 c.		Artikel 449a; förordning (EU) 575/2013; Kommissionens genomförandeförord- ning (EU) 2022/2453, punkt 34; mall 2:Övrig verksamhet – klimatrelaterade omställningsrisker: Lån mot säkerhet i fast egendom – Säkerhetens energieffek- tivitet			–
ESRS E1-9 Portföljens grad av exponering mot klimatrelaterade möjligheter punkt 69			Kommissionens delegerade förord- ning (EU) 2020/1818, bilaga II		–

Uppplysningskrav och relaterad datapunkt	Referens i förordningen om hållbarhetsupplysningar (SFDR) (23)	Referens i tredje pelaren (24)	Referens i referensvärdesförordningen (25)	Referens i EU:s klimatlag (26)	Sidnummer
ESRS E2–4 Mängden av varje förorening som förtecknas i bilaga II till förordningen om ett europeiskt register över utsläpp och överföringar som släpps ut i luft, vatten och mark, punkt 28	Indikator nummer 8 tabell #1 i bilaga 1 Indikator nummer 2 tabell #2 i bilaga 1 Indikator nummer 1 tabell #2 i bilaga 1 Indikator nummer 3 tabell #2 i bilaga 1				–
ESRS E3–1 Vattenresurser och marina resurser, punkt 9	Indikator nummer 7 tabell #2 i bilaga 1				65
ESRS E3–1 Särskild strategi punkt 13	Indikator nummer 8 tabell #2 i bilaga 1				65
ESRS E3–1 Hållbara oceaner och hav, punkt 14	Indikator nummer 12 tabell #2 i bilaga 1				–
ESRS E3–4 Totalt återvunnet och återanvänt vatten, punkt 28 c	Indikator nummer 6.2 tabell #2 i bilaga 1				–
ESRS E3–4 Total vattenförbrukning i m3 per nettointäkter av egen verksamhet, punkt 29	Indikator nummer 6.1 tabell #2 i bilaga 1				66
ESRS 2–SBM 3 E4, punkt 16 (a) i	Indikator nummer 7 tabell #1 i bilaga 1				66
ESRS 2–SBM 3 E4, punkt 16 (b)	Indikator nummer 10 tabell #2 i bilaga 1				66
ESRS 2–SBM 3 E4, punkt 16 (c)	Indikator nummer 14 tabell #2 i bilaga 1				66
ESRS E4–2 Hållbara mark-/jordbruksmetoder/-policyer, punkt 24 b	Indikator nummer 11 tabell #2 i bilaga 1				–
ESRS E4–2 Hållbara metoder/policyer för hållbarhet i haven punkt 24 c	Indikator nummer 12 tabell #2 i bilaga 1				–
ESRS E4–2 Policyer för att behandla avskogning, punkt 24 d	Indikator nummer 15 tabell #2 i bilaga 1				–
ESRS E5–5 Icke-återvunnet avfall, punkt 37 d	Indikator nummer 13 tabell #2 i bilaga 1				–
ESRS E5–5 Farligt avfall och radioaktivt avfall, punkt 39	Indikator nummer 9 tabell #1 i bilaga 1				–
ESRS 2– SBM3 – S1 Risk att utsättas för tvångsarbete, punkt 14 f	Indikator nummer 13 tabell #3 i bilaga I				76
ESRS 2– SBM3 – S1 Risk att utsättas för barnarbete, punkt 14 g	Indikator nummer 12 tabell #3 i bilaga I				76



Upplysningskrav och relaterad datapunkt	Referens i förordningen om hållbarhetsupplysningar (SFDR) (23)	Referens i tredje pelaren (24)	Referens i referensvärdesförordningen (25)	Referens i EU:s klimatlag (26)	Sidnummer
ESRS S1–1 Åtaganden i policy för mänskliga rättigheter, punkt 20	Indikator nummer 9 tabell #3 och indikator nr 11 tabell #1 i bilaga I				77
ESRS S1–1 Strategier för tillbörlig aktsamhet i frågor som behandlas i Internationella arbetsorganisationens (ILO) grundläggande konventioner 1–8, punkt 21			Kommissionens delegerade förordning (EU) 2020/1816, bilaga II		77
ESRS S1–1 Processer och åtgärder för att förebygga människohandel, punkt 22	Indikator nummer 11 tabell #3 i bilaga I				77
ESRS S1–1 Strategi för förebyggande av arbetsplatsolyckor eller ett system för att hantera sådana, punkt 23	Indikator nummer 1 tabell #3 i bilaga I				77
ESRS S1–3 Mekanismer för klagomålshandtering i samband med personalfrågor punkt 32 c	Indikator nummer 5 tabell #3 i bilaga I				77
ESRS S1–14 Antal dödsfall och antal och andel arbetsrelaterade olyckor punkt 88 b och c	Indikator nummer 2 tabell #3 i bilaga I		Kommissionens delegerade förordning (EU) 2020/1816, bilaga II		80
ESRS S1–14 Antal dagar förlorade på grund av skador, olyckor, dödsfall eller sjukdom punkt 88 e	Indikator nummer 3 tabell #3 i bilaga I				80
ESRS S1–16 Ojusterad löneklyfta mellan könen punkt 97 a	Indikator nummer 12 tabell #1 i bilaga I		Kommissionens delegerade förordning (EU) 2020/1816, bilaga II		78
ESRS S1–16 Överdrivet hög VD-lön, punkt 97 (b)	Indikator nummer 8 tabell #3 i bilaga I				-
ESRS S1–17 Fall av diskriminering, punkt 103 (a)	Indikator nummer 7 tabell #3 i bilaga I				77
ESRS S1–17 Underlåtenhet att iaktta FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer punkt 104 a	Indikator nummer 10 tabell #1 och indikator nr 14 tabell #3 i bilaga 1		Kommissionens delegerade förordning (EU) 2020/1816, bilaga II, Kommissionens delegerade förordning (EU) 2020/1818, artikel 12 (1)		77
ESRS 2– SBM3 – S2 Betydande risk för barnarbete eller tvångsarbete i värdekedjan punkt 11 b	Indikator nummer 12 och nr 13 tabell #3 i bilaga I				83



Upplysningskrav och relaterad datapunkt	Referens i förordningen om hållbarhetsupplysningar (SFDR) (23)	Referens i tredje pelaren (24)	Referens i referensvärdesförordningen (25)	Referens i EU:s klimatlag (26)	Sidnummer
ESRS S2-1 Åtaganden i policy för mänskliga rättigheter, punkt 17	Indikator nummer 9 tabell #3 och indikator nr 11 tabell #1 i bilaga 1				82
ESRS S2-1 Respekterar inte FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer, punkt 19	Indikator nummer 10 tabell #1 i bilaga 1		Kommissionens delegerade förordning (EU) 2020/1816, bilaga II, Kommissionens delegerade förordning (EU) 2020/1818, artikel 12 (1)		82
ESRS S2-1 Strategier för tillbörlig aktsamhet i frågor som behandlas i Internationella arbetsorganisationens (ILO) grundläggande konventioner 1–8, punkt 19			Kommissionens delegerade förordning (EU) 2020/1816, bilaga II		82
ESRS S2-4 Människorättsfrågor och människorättsfall kopplade till företagets värdekedja i tidigare och senare led, punkt 36	Indikator nummer 14 tabell #3 i bilaga 1				83
ESRS S4-1 Policyer för konsumenter och slutanvändare, punkt 16	Indikator nummer 9 tabell #3 och indikator nr 11 tabell #1 i bilaga 1				84
ESRS S4-1 Underlåtenhet att iaktta FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer, punkt 17	Indikator nummer 10 tabell #1 i bilaga 1		Kommissionens delegerade förordning (EU) 2020/1816, bilaga II, Kommissionens delegerade förordning (EU) 2020/1818, artikel 12 (1)		85
ESRS S4-4 Människorättsfrågor och människorättsincidenter punkt 35	Indikator nummer 14 tabell #3 i bilaga 1				85
ESRS G1-1 FN:s konvention mot korruption, punkt 10 b	Indikator nummer 15 tabell #3 i bilaga 1				89
ESRS G1-1 Skydd för visselblåsare, punkt 10 d	Indikator nummer 6 tabell #3 i bilaga 1				89
ESRS G1-4 Böter för brott mot lagar mot korruption och mutor, punkt 24 a	Indikator nummer 17 tabell #3 i bilaga 1		Kommissionens delegerade förordning (EU) 2020/1816, bilaga II		89
ESRS G1-4 Standarder för bekämpning av korruption och mutor, punkt 24 (b)	Indikator nummer 16 tabell #3 i bilaga 1				89



Finansiella rapporter

Koncernredovisning	103
Moderbolagets årsredovisning	151
Förslag till vinstdisposition och underskrifter	163
Revisionsberättelse	164
Revisors granskningsberättelse över hållbarhetsrapport	169



Koncernredovisning

Koncernens rapport över totalresultat	103
Koncernens balansräkning	104
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	105
Koncernens rapport över kassaflöden	106
Koncernens noter	107
1. Allmän information om bolaget och övergripande redovisningsprinciper	107
1.1 Allmän information om bolaget	107
1.2 Övergripande redovisningsprinciper	107
1.3 Väsentliga uppskattningar	108
1.4 Väsentliga bedömningar	108
1.5 Klimatrelaterade frågor	109
1.6 Nya och ändrade redovisningsprinciper och upplysningskrav	109
2. Intäkter och kostnader	111
2.1 Segmentredovisning	111
2.2 Hyresintäkter och serviceintekter	114
2.3 Fastighetskostnader och servicekostnader	116
2.4 Övriga rörelseposter	116
2.5 Ersättningar till anställda och ledande befattningshavare	117
2.6 Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	119
2.7 Värdeförändring finansiella derivatinstrument	119
2.8 Finansiella intäkter och kostnader	120
2.9 Inkomstskatt	121
3. Anläggningstillgångar	122
3.1 Förvaltningsfastigheter	122
3.2 Goodwill och immateriella tillgångar	129
3.3 Maskiner och inventarier	132
3.4 Andelar i intressebolag och joint ventures	133
3.5 Övriga finansiella anläggningstillgångar	134

4. Omsättningstillgångar	135
4.1 Exploateringsfastigheter	135
4.2 Hyres- och kundfordringar	135
4.3 Övriga omsättningstillgångar	136
4.4 Förskottsbetalningar	136
4.5 Likvida medel	136
4.6 Övriga justeringar i rapporten över kassaflöden	136
5. Eget kapital	137
6. Kapitalstruktur och finansiella poster	139
6.1 Finansiella instrument	139
6.2 Kapitalhantering	141
6.3 Finansiella risker	141
6.4 Räntebärande skulder	143
6.5 Leasing	146
7. Övriga skulder	147
7.1 Uppskjuten skatt	147
7.2 Övriga skulder	148
7.3 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	148
8. Övriga upplysningar	149
8.1 Upplysningar om närstående	149
8.2 Ställda säkerheter	149
8.3 Eventualförpliktelser och åtaganden	149
8.4 Händelser efter rapporteringsperiodens slut	150

Moderbolagets årsredovisning

Moderbolagets rapport över totalresultat	151
Moderbolagets balansräkning	152
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	153
Moderbolagets rapport över kassaflöden	154
Moderbolagets noter	155
1. Redovisningsprinciper	155
2. Intäkter och kostnader	156
3. Tillgångar	158
4. Eget kapital	159
5. Kapitalstruktur och finansiella poster	160
6. Övriga skulder	161
7. Övriga upplysningar	162

Förslag till vinstdisposition och underskrifter	163
---	-----

Revisionsberättelse	164
---------------------	-----

Revisors granskningsberättelse över hållbarhetsrapport	169
--	-----



Koncernens rapport över totalresultat

miljoner SEK	Not	2025	2024 ¹
Hysesintäkter	2.1, 2.2	15 916	15 919
Fastighetskostnader	2.1, 2.3, 2.5	-4 378	-4 661
Driftnetto före serviceavgifter		11 538	11 257
Serviceintäkter	2.1, 2.2	2 117	2 060
Servicekostnader	2.1, 2.3	-2 181	-2 129
Serviceavgifter netto		-64	-69
Driftnetto		11 475	11 188
Centrala administrationskostnader	2.1, 8.1	-373	-621
Övriga rörelseposter	2.1, 2.4	-290	-493
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	2.1, 2.6	2 207	1 687
Resultat före justering av verkligt värde		13 018	11 761
Verkligt värdeförändringar förvaltningsfastigheter	2.1, 3.1	9 498	8 554
Värdeförändringar exploateringsfastigheter	2.1, 4.1	-32	-707
Rörelseresultat		22 484	19 608
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	3.4	-3 707	-
Nedskrivning av goodwill	3.2	40	-44
Ränteintäkter	2.7	136	239
Räntekostnader	2.7	-6 536	-6 554
Valutakursdifferenser	2.7	3 996	-2 038
Verkligt värdeförändringar finansiella derivatinstrument	6.1	70	-615
Övriga finansiella poster	2.7	-471	-192
Resultat före skatt		16 012	10 403

miljoner SEK	Not	2025	2024 ¹
Inkomstskatt	2.8	-2 955	-2 781
Periodens resultat		13 056	7 621
Övrigt totalresultat			
Valutaomräkningsdifferenser	2.9	-8 857	3 461
Summa totalresultat		4 199	11 082
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		6 541	2 779
Innehav utan bestämmande inflytande		6 515	4 842
Periodens totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare av stamaktier		1 220	4 731
Moderbolagets ägare av preferensaktier		130	61
Innehav utan bestämmande inflytande		2 849	6 290

¹ Jämförelsetalen har räknats om. Se information om ändrad redovisningsprincip i [Not 1.6](#)

Koncernens balansräkning

miljoner SEK	Not	31 december 2025	31 December 2024¹
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	2.1, 3.1	324 429	335 422
Goodwill och immateriella tillgångar	3.2	12 020	16 223
Maskiner och inventarier	3.3, 6.5	343	313
Andelar i intressebolag och joint ventures	3.4	8 388	8 957
Finansiella derivatinstrument	6.1	22	57
Uppskjutna skattefordringar	7.1	496	1 125
Övriga finansiella anläggningstillgångar	3.5	542	957
Summa anläggningstillgångar		346 239	363 054
Exploateringsfastigheter	2.1, 4.1	820	896
Hyses- och kundfordringar	4.2	289	243
Övriga omsättningstillgångar	4.3	1 080	1 633
Finansiella derivatinstrument	6.1	1	8
Förskottsbetalningar	4.4	718	873
Likvida medel	4.5, 4.6	4 179	4 547
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning	3.1	1 522	2 163
Summa omsättningstillgångar		8 610	10 363
SUMMA TILLGÅNGAR		354 849	373 416

miljoner SEK	Not	31 december 2025	31 December 2024¹
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		95	95
Övrigt tillskjutet kapital		7 504	7 504
Valutaomräkningsreserv		3 634	8 825
Balanserade vinstmedel		12 890	5 123
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		24 123	21 547
Hybridobligationer		32 448	35 118
Innehav utan bestämmande inflytande		93 986	91 137
Summa eget kapital	5	150 557	147 803
Räntebärande skulder	6.1, 6.3, 6.4	165 401	181 466
Leasingskulder	6.5	1 320	1 307
Finansiella derivatinstrument	6.1	382	632
Uppskjutna skatteskulder	7.1	22 262	21 856
Övriga finansiella skulder		1 590	1 907
Summa långfristiga skulder		190 956	207 168
Räntebärande skulder	6.4	8 990	13 462
Leasingskulder	6.5	51	64
Leverantörsskulder		689	669
Övriga skulder	7.2	1 123	1 748
Finansiella derivatinstrument	6.1	42	28
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7.3	2 441	2 474
Summa kortfristiga skulder		13 336	18 445
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		354 849	373 416

¹ Jämförelsetalen har räknats om. Se information om ändrad redovisningsprincip i [Not 1.6](#)



Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

miljoner SEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomräkningsreserv	Balanserade vinst- medel ¹	Hänförligt till moderbola- gets aktieägare ¹	Hybridobligationer ¹	Rapportering innehav utan bestämmande inflytande ¹	Summa eget kapital
Ingående balans 2024-01-01	95	7 504	6 812	4 829	19 240	31 623	87 066	137 929
Effekter från förändring i redovisningsprincip	-	-	-	-427	-427	2 646	-2 219	-
Ingående balans 2024-01-01, omräknad	95	7 504	6 812	4 402	18 813	34 269	84 847	137 929
Periodens resultat	-	-	-	2 779	2 779	-	4 842	7 621
Valutaomräkningsdifferenser	-	-	2 013	-	2 013	-	1 448	3 461
Summa totalresultat	-	-	2 013	2 779	4 792	-	6 290	11 082
Utdelningar	-	-	-	-59	-59	-	-	-59
Emission av hybridobligationer	-	-	-	-	-	5 743	-	5 743
Emissionskostnad för hybridobligationer	-	-	-	-61	-61	-	-	-61
Återköp av hybridobligationer	-	-	-	-19	-19	-5 759	-	-5 778
Kupongkostnad på hybridobligationer, netto	-	-	-	-1 068	-1 068	1 068	-	-
Kupongbetalning på hybridobligationer, netto	-	-	-	-	-	-1 068	-	-1 068
Valutaomräkning av hybridobligationer	-	-	-	-866	-866	866	-	-
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	14	14	-	-	14
Summa transaktioner med bolagets aktieägare	-	-	-	-2 059	-2 059	850	-	-1 209
Eget kapital 2024-12-31	95	7 504	8 825	5 123	21 547	35 118	91 137	147 803
Ingående balans 2025-01-01	95	7 504	8 825	5 123	21 547	35 118	91 137	147 803
Periodens resultat	-	-	-	6 541	6 541	-	6 515	13 056
Valutaomräkningsdifferenser	-	-	-5 191	-	-5 191	-	-3 666	-8 857
Summa totalresultat	-	-	-5 191	6 541	1 351	-	2 849	4 199
Emissionskostnad för hybridobligationer	-	-	-	-10	-10	-	-	-10
Återköp av hybridobligationer	-	-	-	138	138	-985	-	-847
Kupongkostnad på hybridobligationer, netto	-	-	-	-589	-589	589	-	-
Kupongbetalning på hybridobligationer, netto	-	-	-	-	-	-589	-	-589
Valutaomräkning av hybridobligationer	-	-	-	1 686	1 686	-1 686	-	-
Summa transaktioner med bolagets aktieägare	-	-	-	1 226	1 226	-2 671	-	-1 445
Eget kapital 2025-12-31	95	7 504	3 634	12 890	24 123	32 448	93 986	150 557

¹ Jämförelsetalen har räknats om. Se information om ändrad redovisningsprincip i [Not 1.6](#)



Koncernens rapport över kassaflöden

miljoner SEK	Not	2025	2024
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt		16 012	10 403
Justeringar för avstämning av resultat före skatt mot nettokassaflöden:			
Verkligt värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-9 498	-8 554
Värdeförändringar exploateringsfastigheter		32	707
Verkligt värdeförändringar finansiella derivatinstrument		-70	615
Ränteintäkter		-136	-239
Räntekostnader		6 536	6 554
Andel av resultat från intressebolag och joint ventures		-40	44
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter		-2 207	-1 687
Övriga justeringar		13	2 265
Förändringar i rörelsekapital:			
Ökning(-)/minskning(+) av hyresfordringar och övriga fordringar		-319	-494
Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder och övriga skulder		-524	247
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 799	9 862
Betald ränta		-6 184	-6 640
Erhållen ränta		103	235
Betald inkomstskatt		-976	-514
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		2 742	2 943

miljoner SEK	Not	2025	2024
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-	-538
Investeringar i förvaltnings- och exploateringsfastigheter		-4 493	-5 663
Likvid efter direkta transaktionskostnader från försäljning av fastigheter		14 932	8 109
Avyttring av affärsområde (Island)		-	686
Förvärv/försäljning av maskiner och inventarier		-18	-24
Förvärv av immateriella tillgångar		-88	-56
Andelar i intressebolag och joint ventures		208	92
Övriga kassaflöden från investeringsverksamheten		-24	153
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten		10 518	2 760
Finansieringsverksamheten			
Likvid från emission av räntebärande skulder		45 934	35 392
Återbetalning av räntebärande skulder		-57 618	-47 693
Betald utdelning till ägare av preferensaktier		-	-59
Likvid från innehav utan bestämmande inflytande		-	14
Likvid från emission av hybridobligationer		-	5 743
Återköp av hybridobligationer		-985	-5 759
Kupongkostnad på hybridobligationer		-741	-1 345
Avveckling av finansiella derivatinstrument		-134	-
Övriga kassaflöden från finansieringsverksamheten		56	147
Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten		-13 488	-13 559
Nettoförändringar i likvida medel		-229	-7 857
Likvida medel vid periodens början		4 547	12 492
Valutakursförändring i likvida medel		-138	-87
Likvida medel vid periodens slut		4 179	4 547

Koncernens noter

Note 1 Allmän information om bolaget och övergripande redovisningsprinciper

1.1. Allmän information om bolaget

Heimstaden AB (publ), org.nr 556670-0455, är ett svenskt aktiebolag med säte på Carl Gustafs Väg 1, 217 42 Malmö. Heimstadens verksamhet är att äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter.

Det yttersta moderbolaget till Heimstaden AB är Fredensborg 1994 AS, ett företag med säte i Norge.

1.2. Övergripande redovisningsprinciper

Grund för upprättande

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS® redovisningsstandarder såsom de är antagna inom EU, samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Detta avsnitt innehåller en sammanfattning av väsentliga redovisningsprinciper som tillämpas vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Avsnittet ska läsas tillsammans med de enskilda noterna som också innehåller information om väsentliga redovisningsprinciper.

Koncernredovisningen godkändes av styrelsen den 26 februari 2026 och kommer att presenteras på årsstämman den 27 mars 2026.

Koncernredovisningen har upprättats med antagandet om fortsatt drift. Tillämpad värderingsgrund utgörs av historiska anskaffningsvärden, med undantag

för förvaltningsfastigheter, derivatinstrument och villkorade köpeskillingar, vilka värderas till verkligt värde.

Om inget annat anges redovisas belopp i miljoner SEK. Till följd av avrundningar är det möjligt att siffror och procenttal inte alltid summeras exakt. Om inget annat anges avser jämförande information föregående år.

Konsolidering

Heimstaden har bestämmande inflytande över ett dotterbolag när det är exponerat för eller har rätt till rörlig avkastning genom sitt innehav i dotterbolaget, och när det genom sitt bestämmande inflytande över dotterbolaget kan påverka nivån på denna avkastning. Ett generellt antagande är att innehav av en majoritet av rösterna leder till bestämmande inflytande. Dotterbolag ingår i koncernredovisningen från det datum då det bestämmande inflytandet överförs till Heimstaden, och dotterbolag upphör att ingå i koncernredovisningen från det datum då det bestämmande inflytandet upphör. Alla koncernföretag har den 1 januari till den 31 december som räkenskapsår. Dotterbolagens redovisningsprinciper ändras vid behov för att säkerställa att samma redovisningsprinciper tillämpas av alla bolag.

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

Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande som inte leder till att det bestämmande inflytandet upphör redovisas som eget kapital-transaktioner.

Skillnaden mellan det verkliga värdet på en betald ersättning och den förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterbolagets nettotillgångar redovisas i eget kapital. Vinster eller förluster som uppstår vid avyttringar till innehav utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Intressebolag och joint ventures är innehav där Heimstaden har ett betydande inflytande eller ett gemensamt bestämmande inflytande. Innehaven redovisas enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen.

När Heimstaden upphör att ha bestämmande inflytande över ett dotterbolag tas dess tillgångar, skulder, innehav utan bestämmande inflytande och övriga komponenter i eget kapital bort från koncernredovisningen. När en tillgång säljs redovisas vinsten eller förlusten som realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter i bolagets rapport över totalresultat. Om avyttringen uppfyller kriterierna för en avvecklad verksamhet redovisas resultatet från avyttringen separat i posten avyttring av affärsenhet.

Eventuella kvarvarande andelar i företaget omvärderas till verkligt värde vid den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Verkligt värde är det initialt redovisade värdet som fastställs i syfte att därefter redovisa den ägarandelen som intressebolag, joint venture eller finansiell tillgång. Förändringen i redovisat värde redovisas i bolagets rapport över totalresultat.

Vid avyttring av en utländsk verksamhet omklassificeras den komponent i övrigt totalresultat som är hänförlig till den utländska verksamheten och redovisas istäl-

let i bolagets rapport över totalresultat.

Tillgångsförvärv

För förvärv av dotterbolag som inte betraktas som rörelseförvärv fördelar Heimstaden Bostad AB anskaffningsvärdet mellan de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Sådana transaktioner ger inte upphov till goodwill. Koncernen redovisar endast identifierbara tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt omfattas av undantaget som gäller för temporära skillnader som uppstår vid det första redovisningstillfället i enlighet med IAS 12.

Utländsk valuta

Koncernen fastställer den funktionella valutan för varje enskilt företag, och varje företags finansiella rapporter redovisas i den valutan.

Transaktioner i utländsk valuta räknas om till transaktionsdagens valutakurs. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till balansdagens valutakurs. Kursdifferenser redovisas som valutakursdifferenser i koncernens rapport över totalresultat. Icke-monetära poster som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till transaktionsdagens valutakurs.

Koncernredovisningen presenteras i svenska kronor (SEK), vilket också är moderbolagets funktionella valuta. Omräkningsdifferenser som uppstår vid konsolidering av utländska verksamheter redovisas i övrigt totalresultat.

Rapport över kassaflöden

Rapporten över kassaflöden har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte påverkar kassaflödet, uppskjutna poster eller periodiseringar av kassaflödespåverkande insättningar och uttag hänförliga till tidigare eller framtida perioder, samt intäkter och kostnader hänförliga till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

1.3. Väsentliga uppskattningar

Vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter krävs det att företagsledningen gör uppskattningar och antaganden som påverkar rapporterna över totalresultat och finansiell ställning samt de tillhörande upplysningarna. Nedan presenteras koncernens väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och deras karaktär.

Osäkerhet i dessa uppskattningar och antaganden kan leda till utfall som kräver en väsentlig justering av det redovisade värdet för tillgångar eller skulder, vilken påverkar framtida perioder. Heimstaden baserar sina uppskattningar och antaganden på de parametrar som är tillgängliga när koncernredovisningen upprättas. Osäkerhet i dessa uppskattningar och antaganden kan uppstå till följd av marknadsförändringar eller uppkomna omständigheter som ligger utanför koncernens kontroll. I sådana fall justeras de aktuella beloppen framåt i tiden.

Uppskattning av verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Heimstaden redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde, och värdeförändringar redovisas i posten värdeförändring på förvaltningsfastigheter i bolagets rapport över totalresultat. Värderingar inhämtas från oberoende värderingsspecialister.

Osäkerheten i uppskattningen härrör från värderingsmetoden och icke observerbara indata. De antaganden som gjorts för att komma fram till det verkliga värdet är känsliga.

Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms normalt ligga inom intervallet +/-5 procent och ska anses utgöra den osäkerhet som finns i gjorda uppskattningar och antaganden. För Heimstaden skulle ett osäkerhetsintervall om +/-5 procent kunna resultera i en förändring av det verkliga värdet på förvaltningsfastigheter om +/-16 221 SEK miljoner, motsvarande ett intervall för förvaltningsfastigheter i balansräkningen om 308 207–340 649 SEK miljoner.

Företagsledningen bedömer exaktheten och rimligheten i de värden som tillhandahålls av tredje part innan de börjar tillämpas. Bedömningar görs även av värderingen av tillgångar under uppförande eller ombyggnad där det krävs interna antaganden om kostnader och marginalavdrag. Oberoende värderingsmän byts ut vart femte år. Upplysningar om viktiga antaganden som gjorts för att fastställa förvaltningsfastigheternas verkliga värde samt känslighetsanalyser finns i [Not 3.1](#).

Nedskrivningsprövning av goodwill

Heimstaden prövar om det föreligger något nedskrivningsbehov för goodwill varje år eller när indikationer på nedskrivningsbehov föreligger. Återvinningsvärden för kassagenererande enheter fastställs genom beräkning av nyttjandevärde och uppskattas med hjälp av en modell för diskonterat kassaflöde.

Osäkerheten i uppskattningarna härrör från antaganden om framtida kassaflöden, tillväxttakt och diskonteringsräntor.

Återvinningsvärdet påverkas av den diskonteringsfaktor som används i DCF-modellen samt av de förväntade framtida kassaflöden och tillväxttakter som används. För dessa beräkningar gör företagsledningen uppskattningar som är förenade med viktiga antaganden. Upplysningar om och förklaringar till viktiga antaganden som gjorts för att fastställa återvinningsvärdet för de olika kassagenererande enheterna, inklusive en känslighetsanalys, finns i [Not 3.2](#).

1.4. Väsentliga bedömningar

Vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper har företagsledningen gjort följande bedömningar, vilka anses ha störst påverkan på de redovisade beloppen i koncernredovisningen.

Hybridobligationer

Företagsledningen bedömer att hybridobligationer ska klassificeras som eget kapital baserat på egenskaperna hos instrumentets avtalsenliga förpliktelse. Hybridobligationer bedöms inte ingå i eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare eftersom innehavarna av hybridobligationerna inte har några rösträtter i bolaget.

Det finns inte någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att avtalet ska regleras genom betalning med likvida medel eller någon annan finansiell tillgång. Det finns inte heller några andra omständigheter som tyder på att avtalet kommer att regleras med likvida medel eller andra finansiella tillgångar. Heimstaden Bostad AB har rätt att skjuta upp kupongbetalningar på obestämd tid förutsatt att innehavaren av hybridobligationen meddelas inom avtalad tid och hybridobligationen är efterställd alla andra fordringsägare.

Företagsledningen bedömer värderingen av hybridobligationer på balansdagen. Hybridobligationerna emitteras i, och ska lösas in i, den underliggande utländska valutan. Företagsledningen värderar därför hybridobligationer till stängningskursen på balansdagen. Förändringar i valutakurser påverkar inte resultatet utan visar istället omföringar mellan olika poster i eget kapital och redovisas direkt i eget kapital. Se [Not 5](#) för mer information om redovisningsprinciper för hybridobligationer.

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning

Förvaltningsfastigheter klassificeras som anläggningstillgångar som innehas för försäljning när tillgången är tillgänglig för omedelbar försäljning, när det finns ett åtagande om att hitta en köpare, och när det är mycket sannolikt att en försäljning kommer att ske inom ett år. Företagsledningen har gjort bedömningen att alla kriterierna är uppfyllda vid tidpunkten då köpeavtalet undertecknas. Dessa tillgångar klassificeras som omsättningstillgångar i balansräkningen. Se [Not 3.1](#) för upplysningar om anläggningstillgångar som innehas för försäljning.

1.5. Klimatrelaterade frågor

Utifrån de väsentliga effekter, risker och möjligheter som identifierats i den dubbla väsentlighetsanalysen har ledningen inte identifierat någon väsentlig risk för att det under nästa räkenskapsår kommer att ske några väsentliga justeringar av de värden på tillgångar och skulder som redovisas i de finansiella rapporterna.

Koncernen beaktar klimatrelaterade frågor i uppskattningar och antaganden vid behov. Bland annat beaktas effekter som kan uppstå genom fysiska risker och transaktionsrisker. Koncernen anser att bostadsfastigheter fortsatt kommer att vara viktiga i en koldioxidsnål ekonomi och att affärsmodellen fortsatt kommer att vara gångbar. Klimatrelaterade risker har för närvarande ingen väsentlig inverkan på värderingen men koncernen övervakar fortlöpande hur dessa risker utvecklas och vilka möjliga konsekvenser de kan få. De områden som är mest direkt påverkade av klimatrelaterade frågor är följande:

- När det verkliga värdet på förvaltningsfastigheter ska fastställas måste en bedömning av klimatrelaterade risker göras. Vid värderingen beaktas faktorer som tillgångars energieffektivitet, förväntade framtida investeringar i energieffektiviseringar som ett led i anpassningen till klimatförändringar samt vilka risker tillgångar utsätts för som en följd av förväntade ökade nederbörds-mängder orsakade av klimatförändringar. Mer information om förvaltningsfastigheter finns i [Not 3.1](#).
- Gröna obligationer understöds av taxonomiförenliga förvaltningsfastigheter, vilka är energieffektiva och bidrar till lägre koldioxidutsläpp. Gröna obligationer är generellt mer eftertraktade på marknaden och inbringar därför lägre marginaler än motsvarande icke gröna obligationer. Mer information om räntebärande skulder finns i [Noterna 6.1, 6.3 och 6.4](#).
- Nedskrivningsprövningen av goodwill baseras på förväntade framtida kassaflöden diskonterade till nuvärde. Klimatrelaterade risker avspeglas i dessa bedömningar i den mån de påverkar kassaflöden, bland annat genom hyresgästernas förkärlek för energieffektiva byggnader samt ökade underhållsbehov till följd av klimatrelaterade effekter. Diskonteringsräntor beräknas utifrån

marknadsdata och förmodas avspegla alla relevanta faktorer inklusive klimatrelaterade risker. Mer information om nedskrivningsprövning av goodwill finns i Not 3.2.

1.6. Nya och ändrade redovisningsprinciper och upplysningskrav

Nyligen utgivna redovisningsstandarder, tolkningar och ändringar

Koncernen har för första gången tillämpat ändringar som gjorts i IAS 21: tillägget Brist på växlingsbarhet trädde i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2025 eller senare. Ändringen hade ingen väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Standarder som har utfärdats men ännu inte trätt i kraft

Följande standarder, tolkningar och ändringar av befintliga standarder behöver inte tillämpas för räkenskapsåret 2025. Koncernen har gjort en inledande bedömning men har inte tillämpat någon av dessa ändringar i förtid. Ändringarna i IFRS 7, IFRS 9 och inledningen i IFRS 19 förväntas inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter. IFRS 18 förväntas ha väsentlig påverkan på utformningen av koncernens primära finansiella rapport och tillhörande upplysningar, vilket kommer att innebära ändringar i utformning och uppställning av rapporten över totalresultat och rapporten över kassaflöden, införande av nya delsummor samt utökade upplysningskrav. Koncernen har gjort en inledande preliminär översyn av den nya standarden och håller på att upprätta en plan för införandet för att vara förberedd och kunna börja tillämpa standarden när den träder i kraft.

Relevanta nya standarder, tolkningar och ändringar	Datum för ikraftträdande
Ändringar i IFRS 7 och IFRS 9: Klassificering och värdering av finansiella instrument (Classification and Measurement of Financial Instruments)	1 januari 2026
Ändringar i IFRS 7 och IFRS 9: Avtal som hänvisar till naturberoende el (Contracts Referencing Nature-dependent Electricity)	1 januari 2026
IFRS 18: Utformning av och upplysningar i finansiella rapporter	1 januari 2027
IFRS 19: Bolag som inte har krav på en publik finansiell rapportering: upplysningar (Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures)	1 januari 2027

Ändrad rubricering av fastighetskostnader

Under året förändrade koncernen sin redovisning av fastighetskostnader. Den ändrade klassificeringen har anpassats till koncernens affärsmodell, vilket innebär att lämnade uppgifter blir mer relevanta. Kostnader som tidigare redovisades under rubrikerna ”Övriga kostnader”, ”Fastighetsförvaltning” och ”Reparation och underhåll” redovisas nu under rubriken ”Direkta fastighetskostnader”.

Ändringen påverkar endast rubriceringen och har ingen påverkan på de totala fastighetskostnaderna. Jämförelsetalen har omklassificerats och presenteras i [Not 2.1](#) Segmentrapportering och i [Not 2.3](#) Fastighetskostnader, där det även finns definitioner för varje rubrik.

Ändrad redovisning av serviceintäkter och servicekostnader

Under 2025 gjorde koncernen en ändring av sin princip för redovisning av serviceintäkter och servicekostnader i rapporten över totalresultat. Tidigare redovisades serviceintäkter som ”serviceavgifter som betalas av hyresgäster” medan servicekostnader redovisades under posten ”fastighetskostnader”. Enligt den nya principen redovisas serviceintäkter och servicekostnader var för sig. Vidare

redovisas nya delsummor för ”driftnetto före serviceavgifter” och ”serviceavgifter netto” före den befintliga delsumman ”driftnetto”.

Den ändrade principen och redovisningen innebär att tillförlitligare och mer relevant information lämnas genom förbättrad jämförbarhet mellan serviceintäkter, servicekostnader och fastighetskostnader på alla marknader, samtidigt som förändringen bättre avspeglar den kostnad som belastar koncernen.

Förändringen har tillämpats retroaktivt och jämförelsetal har räknats om. Förändringen påverkar de totala fastighetskostnaderna, men har ingen inverkan på det totala driftnettot utan innebär endast en förändrad uppställning. Se information om effekter av den ändrade redovisningsprincipen i koncernens rapport över totalresultat, [Not 2.1](#) Segmentrapportering och [Not 2.2](#) Hyresintäkter och serviceintäkter.

Ändrad värdering och redovisning av hybridobligationer

Under 2025 gjorde koncernen en ändring av sin princip för redovisning av hybridobligationer i utländsk valuta som klassificeras som eget kapital. Sådana instrument omräknades tidigare till den funktionella valutan med tillämpning av avistakursen på emissionsdagen, och ingen ytterligare omräkning gjordes därefter. Enligt den nya principen omräknas hybridkapital i utländsk valuta på nytt till stängningskursen på varje rapporteringsdag.

Den ändrade redovisningsprincipen innebär att tillförlitligare och mer relevant information lämnas, eftersom den återspeglar strukturen på eget kapital till aktuella valutakurser. Eftersom hybridinstrument i utländsk valuta kommer att återköpas eller regleras till gällande valutakurs innebär värderingen till stängningskurs att användare får en tydligare bild av koncernens eget kapital-poster och valutaexponering. Förändringen innebär att hybridobligationer inte bedöms ingå i eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare eftersom innehavarna av hybridobligationerna inte har några rösträtter i bolaget. Av denna anledning redovisas

hybridobligationer som en egen post i eget kapital.

Förändringen har tillämpats retroaktivt och har ingen påverkan på totalt eget kapital. Förändringen innebär endast en omflyttning mellan de poster som redovisas i eget kapital. Effekterna av den ändrade redovisningsprincipen framgår av koncernens omräknade rapport över förändringar i eget kapital.



Note 2 Intäkter och kostnader

2.1. Segmentrapportering

Redovisningsprinciper

Koncernen delar in verksamheten geografiskt och har nio segment för vilka information ska lämnas: Sverige, Tyskland, Danmark, Nederländerna, Tjeckien, Norge, Storbritannien, Polen och Finland. Ledningsgruppen är den högsta verkställande beslutsfattaren och övervakar driftnetto och förändringar i värdet på förvaltade fastigheter i de identifierade segmenten. Vidare följer ledningen upp värdet på förvaltningsfastigheter i respektive segment. Andra poster fördelas inte per segment i segmentens resultat, tillgångar och skulder. Segmentens rapporter innehåller enbart direkt hänförliga poster och poster som kan fördelas till segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt. Se även [Not 3.1](#) för verkligt värde på förvaltningsfastigheter per segment.

2025

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Tjeckien	Nederländerna	Norge	Storbritannien	Polen	Finland	Elimineringar ¹	Totalt för koncernen
Rapport över totalresultat											
Hyresintäkter	5 103	2 862	3 412	1 868	1 298	632	223	242	280	-4	15 916
Fastighetskostnader²											
El, värme, vatten och avfall	-846	-56	-127	3	-	-21	-9	-	-41	1	-1 095
Direkta fastighetskostnader	-636	-329	-362	-175	-136	-96	-33	-5	-47	29	-1 789
Fastighetsskatt	-91	-	-141	-16	-64	-3	-2	-2	-8	-	-326
Fastighetsförvaltning	-328	-288	-169	-174	-74	-34	-41	-20	-35	-8	-1 170
Summa fastighetskostnader	-1 901	-674	-799	-362	-274	-153	-84	-26	-131	23	-4 379
Serviceintäkter	97	833	239	747	100	23	1	66	12	-	2 117
Servicekostnader	-97	-877	-244	-765	-101	-24	-1	-61	-12	-	-2 181
Serviceavgifter netto	-	-44	-5	-18	-1	-1	-	5	-	-	-64
Driftnetto	3 202	2 145	2 608	1 488	1 023	478	139	221	149	19	11 473
Driftnetto, marginal %	62,8	74,9	76,4	79,7	78,9	75,6	62,4	91,4	53,3		72,1
Centrala administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-373	-373
Övriga intäkter och kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-290	-290
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	13	14	953	129	1 079	-31	-	51	-	-2	2 207
Resultat före justeringar av verkligt värde	3 215	2 158	3 562	1 617	2 103	447	139	272	149	-646	13 017
Verkligt värdeförändringar förvaltningsfastigheter	717	926	4 643	1 856	1 424	-382	-20	173	161	-	9 498
Värdeförändringar exploateringsfastigheter	-	-	-	-	-	-32	-	-	-	-	-32
Segmentets resultat	3 932	3 085	8 205	3 473	3 526	33	120	445	310	-646	22 483

¹ Består av elimineringar och gemensamma kostnader som inte fördelas till segment

² Fastighetskostnader som debiteras hyresgästerna redovisas som serviceintäkter och kostnaderna kopplade till dessa rubriceras som servicekostnader



2024

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Tjeckien	Nederländerna	Norge	Storbritannien	Polen	Finland	Elimineringar ¹	Totalt för koncernen
Rapport över totalresultat											
Hysesintäkter	4 893	2 840	3 597	1 797	1 405	720	211	170	286	-1	15 919
Fastighetskostnader²											
El, värme, vatten och avfall	-822	-30	-128	1	-	-17	-3	-	-41	4	-1 036
Direkta fastighetskostnader	-721	-295	-484	-240	-161	-103	-23	-4	-52	136	-1 947
Fastighetsskatt	-88	-	-146	-16	-65	-4	-	2	-9	-	-325
Fastighetsförvaltning	-332	-270	-200	-183	-98	-39	-32	-28	-35	-137	-1 354
Summa fastighetskostnader	-1 963	-595	-957	-437	-324	-163	-58	-30	-136	2	-4 662
Serviceintäkter	90	762	252	758	116	25	1	45	12	-	2 060
Servicekostnader	-90	-807	-260	-773	-117	-25	-1	-46	-10	-	-2 129
Serviceavgifter netto	-	-45	-8	-15	-1	-	-	-2	2	-	-69
Driftnetto	2 930	2 200	2 631	1 345	1 080	557	152	139	152	1	11 188
Driftnetto, marginal %	59,9	77,5	73,2	74,9	76,9	77,4	72,4	81,4	53,3		70,3
Centrala administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-621	-621
Övriga intäkter och kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-493	-493
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	82	34	520	25	1 009	17	-	-	-	-	1 686
Resultat före justeringar av verkligt värde	3 012	2 234	3 151	1 370	2 089	574	152	139	152	-1 113	11 760
Verkligt värdeförändringar förvaltningsfastigheter	2 106	-813	442	1 773	4 121	18	143	751	13	-	8 554
Värdeförändringar exploateringsfastigheter	-	-	-	-	-	-707	-	-	-	-	-707
Segmentets resultat	5 118	1 421	3 593	3 143	6 210	-115	296	890	165	-1 113	19 607

¹ Består av elimineringar och gemensamma kostnader som inte fördelas till segment

² Fastighetskostnader som debiteras hyresgästerna redovisas som serviceintäkter och kostnaderna kopplade till dessa rubriceras som servicekostnader

Avstämning av resultat

miljoner SEK	2025	2024
Segmentets resultat	22 483	19 607
Nedskrivning av goodwill	-3 707	-
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	40	-44
Finansiella intäkter och kostnader	-6 400	-6 316
Valutakursdifferenser	3 996	-2 038
Övriga finansiella poster	-471	-192
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument	70	-615
Resultat före skatt	16 012	10 403

2025

Miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Tjeckien	Nederländerna	Norge	Storbritannien	Polen	Finland	Bolag/Justeringar	Totalt för koncernen
BALANSRÅKNING											
Förvaltningsfastigheter	92 211	79 540	68 748	29 652	27 607	13 539	4 805	4 431	3 896		324 429
Exploateringsfastigheter	69	–	–	132	–	434	–	185	–	–	820
Anläggningstillgångar i segment	3 038	7 113	1 405	–	–	–	–	–	–	–	11 556
Totala tillgångar från segment	95 318	86 653	70 153	29 784	27 607	13 973	4 805	4 616	3 896	–	336 804
Totala skulder från segment	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Investeringar i förvaltningsfastigheter	877	1 369	666	842	343	205	39	–3	98	–	4 439

2024

Miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Tjeckien	Nederländerna	Norge	Storbritannien	Polen	Finland	Bolag/Justeringar	Totalt för koncernen
BALANSRÅKNING											
Förvaltningsfastigheter	92 128	81 925	72 433	28 406	30 256	16 377	5 343	4 701	3 852	–	335 422
Exploateringsfastigheter	–	–	–	261	–	547	–	88	–	–	896
Anläggningstillgångar i segment	3 777	10 541	1 491	–	83	–	–	–	–	–	15 892
Totala tillgångar från segment	95 906	92 466	73 924	28 667	30 339	16 924	5 343	4 789	3 852	–	352 210
Totala skulder från segment	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Investeringar i förvaltningsfastigheter	1 202	1 113	942	860	256	296	541	318	82	–	5 608

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar som förvaltas av finansavdelningen betraktas inte som tillgångar i ett segment.

Koncernens lån och finansiella derivatinstrument förvaltas på koncernnivå av finansavdelningen och betraktas inte som skulder i ett segment.

Avstämning av tillgångar

miljoner SEK	2025	2024
Totala tillgångar från segment	336 805	352 210
Övriga anläggningstillgångar	1 867	2 782
Andelar i intressebolag och joint ventures	8 388	8 957
Övriga omsättningstillgångar	3 610	4 920
Likvida medel	4 179	4 547
Summa tillgångar	354 849	373 417

Avstämning av skulder

miljoner SEK	2025	2024
Totala skulder från segment	–	–
Räntebärande skulder, långfristiga	165 401	181 466
Övriga skulder, långfristiga	25 555	25 702
Räntebärande skulder, kortfristiga	8 990	13 462
Övriga skulder, kortfristiga	4 347	4 983
Summa skulder	204 293	225 614

2.2. Hyresintäkter och serviceintäkter

Redovisningsprinciper

Heimstaden hyr ut sina förvaltningsfastigheter till hyresgäster. Hyresavtalen är vanligtvis kortfristiga och hyresgästerna kan säga upp dem med en lagstadgad eller avtalad uppsägningstid. Dessa hyresavtal klassificeras som operationell leasing eftersom koncernen till väsentlig del står för fastigheternas alla risker och förmåner samt innehar kontrollen över fastigheterna. Leasingbetalningar uppgår till stor del till fasta belopp som indexregleras årligen. Hyresintäkter redovisas linjärt över leasingperioden. Hyresavtal faktureras för det mesta månadsvis och innehåller inga väsentliga finansieringskomponenter. Leasingtyperna omfattar bland annat bostäder, kommersiella lokaler, garage, parkeringar och övriga lokaler.

Initiala direkta utgifter avseende förhandlingar och upprättande av hyresavtal redovisas som en kostnad när de uppstår. Leasingincitament till hyresgäster redovisas som en minskning av hyresintäkter linjärt över leasingperioden. Belopp som hyresgäster ska betala för förtida uppsägning av hyresavtal eller som ersättning för vanvård eller skador redovisas i rapporten över totalresultat när rätten att erhålla ersättningen uppstår.

Serviceintäkter avser andra tjänster till hyresgäster än uthyrning. Det handlar vanligtvis om kostnader för el, värme, vatten och avfall, fastighetsskatt och direkta fastighetstjänster som faktureras separat. Serviceintäkter redovisas i den period då tjänsterna tillhandahålls. Koncernen bedömer om den agerar som huvudman eller ombud för varje tjänst och jurisdiktion. Intäkterna redovisas brutto när koncernen har kontroll över de specificerade tjänsterna innan de överförs till hyresgästen. Om koncernen inte har kontroll över de specificerade tjänsterna innan de överförs till hyresgästen redovisas intäkterna netto.

Ingen enskild kund står för mer än 1 procent av de totala intäkterna. Information om hyresintäkter och serviceintäkter per geografisk marknad finns i [Not 2.1](#).



Hyresintäkter och serviceintäkter

miljoner SEK	2025	2024
Hyresintäkter före leasingincitament	16 067	16 064
Leasingincitament	-151	-146
Hyresintäkter	15 916	15 919
Serviceintäkter	2 117	2 060
Summa omsättning	18 033	17 979

Hyresintäkter fördelade efter fastighetskategori

miljoner SEK	2025	2024
Bostäder	14 622	14 614
Kommersiella lokaler	1 064	1 080
Garage, parkeringsplatser och övriga lokaler	230	225
Summa hyresintäkter	15 916	15 919

Serviceintäkter fördelade efter fastighetskategori

miljoner SEK	2025	2024
Bostäder	1 987	1 940
Kommersiella lokaler	130	120
Summa serviceintäkter	2 117	2 060

De flesta av koncernens leasingavtal som genererar hyresintäkter har en uppsägningstid på tre månader, vilket innebär att icke-uppsägningsbara leasingbetalningar omfattar en period på tre månader. Nedan följer en analys av operationella leasingavtals förfallotider per den 31 december. Presenterade siffror avser ej diskonterade värden.

Förfallotid för hyresavtal 2025

miljoner SEK	Bostäder	Kommersiella lokaler	Garage och parkeringsplatser
Inom ett år	3 503	824	110
1–5 år	196	845	–
> 5 år	113	662	–
Summa hyresavtal	3 812	2 331	110

Förfallotid för hyresavtal 2024

miljoner SEK	Bostäder	Kommersiella lokaler	Garage och parkeringsplatser
Inom ett år	3 573	2 249	107
1–5 år	346	–	–
> 5 år	132	–	–
Summa hyresavtal	4 051	2 249	107



2.3. Fastighetskostnader och servicekostnader

Redovisningsprinciper

Fastighetskostnader är driftskostnader hänförliga till förvaltningen av fastighetsportföljen och klassificeras enligt följande:

- Allmännyttiga tjänster: el, värme, vatten och avfallshantering
- Direkta fastighetskostnader: reparation och underhåll, fastighetsförvaltning, försäkringar, avgifter till bostadsrättsföreningar, kundförluster
- och övriga direkta rörelsekostnader hänförliga till den dagliga förvaltningen av portföljen
- Fastighetsskatt: betalda skatter till statliga och lokala myndigheter
- Fastighetsförvaltning: indirekta kostnader och administrationskostnader såsom kundtjänst, fastighetsadministration, uthyrning, marknadsföring och andra övergripande förvaltningstjänster.

Servicekostnader är fastighetskostnader som utgör kostnadsbas för serviceintäkter och består vanligtvis av kostnader för el, värme, vatten och avfall, fastighetsskatt samt direkta fastighetstjänster som uppstår. Servicekostnader redovisas i den period som kostnaderna avser. Servicekostnader för ej uthyrda enheter redovisas som servicekostnader utan någon tillhörande serviceintäkt, vilket resulterar i en nettoserviceförlust.

Information om fastighetskostnader och servicekostnader fördelat på geografiska marknader finns i [Not 2.1](#).

Fastighetskostnader och servicekostnader

miljoner SEK	2025	2024
El, värme, vatten och avfall	-1 095	-1 036
Direkta fastighetskostnader	-1 789	-1 947
Fastighetsskatt	-326	-325
Fastighetsförvaltning	-1 170	-1 354
Summa fastighetskostnader	-4 379	-4 662
Servicekostnader	-2 181	-2 129

2.4. Övriga rörelseposter

Övriga rörelseposter

miljoner SEK	2025	2024
Investeringsbidrag från myndigheter	112	-
Gästintäkter	-	39
Övrig rörelsesintäkter	13	76
Övriga rörelseintäkter	125	115
Donationer: partnerskapet "A Home for a Home"	-54	-74
Revisionsarvode	-34	-39
Transaktionskostnader för rörelseförvärv ¹	48	-17
Privatiseringskostnader ²	-110	-75
Avskrivningar	-118	-125
Gästkostnader	-	-44
Övriga rörelseskostnader	-147	-233
Övriga rörelsekostnader	-414	-607
Summa övriga rörelseposter	-290	-493

¹ Avser slutlig reglering av skatt på fastighetsöverföringar hänförlig till Akelis-transaktionen

² Privatiseringskostnader är indirekta kostnader kopplade till affärsenheten privatisering



Revisionsarvode avser revisionen av koncernens finansiella rapporter och koncernbolagens årsredovisningar. Övriga bestyrk-
andeuppdrag som revisorerna har tillhandahållit avser granskning av delårsrapporter och andra bestyrkandeuppdrag.

EY

miljoner SEK	2025	2024
Revisionsarvode	-28	-34
Övriga bestyrkandeuppdrag	-3	-4
Övriga uppdrag	-3	-
Totalt	-34	-38

Övriga revisorer

miljoner SEK	2025	2024
Revisionsarvode	-6	-5
Totalt	-6	-5

Totalt

miljoner SEK	2025	2024
Revisionsarvode	-34	-39
Övriga bestyrkandeuppdrag	-3	-4
Övriga uppdrag	-3	-
Totalt	-40	-43

2.5. Ersättningar till anställda och ledande befattningshavare

Redovisningsprinciper

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro, pensioner m.m. redovisas i takt med att de an-
ställda utför tjänster i utbyte mot ersättningen. Samtliga Heimstadens pensionsförpliktelser utgörs av avgiftsbestämda planer
vilka fullgörs genom fortlöpande betalningar till de fristående myndigheter och organisationer som administrerar planerna.
Förpliktelser avseende avgiftsbestämda planer redovisas som kostnader i rapporten över totalresultat när de uppstår.

Medelantal anställda

	2025			2024		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Sverige	166	299	464	187	311	498
Tyskland	114	189	303	127	189	316
Danmark	91	164	255	93	176	269
Tjeckien	219	367	586	253	386	639
Nederländerna	48	65	112	48	69	117
Norge	36	92	129	37	101	138
Storbritannien	9	17	26	10	13	22
Finland	18	12	30	18	10	28
Polen	-	5	5	-	6	6
Totalt	701	1 210	1 911	773	1 260	2 033



Löner och ersättningar

Verkställande direktörer och ledande befattningshavare erhåller ersättning från Heimstaden AB. Dessa kostnader ingår i kostnaderna för administrativa tjänster från Heimstaden AB. För övrig personal görs sedvanliga pensionsutfästelser inom ramen för allmänna pensionsplaner.

Styrelsen och koncernledningen presenteras på [sidan 34](#).

Ersättning till styrelseledamöter

SEK	2025	2024
Ivar Tollefsen	-800 000	-800 000
Bente A. Landsnes	-425 000	-400 000
John Giverholt	-425 000	-400 000
Fredrik Reinfeldt	-425 000	-400 000
Total	-2 075 000	-2 000 000

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

2025

Ställning	Co-CEO	Co-CEO	Styrelseledamöter	Övriga ledande befattningshavare	Andra arbets-tagare	Totalt
Namn	Helge Krogsbøl	Christian Fladeland				
miljoner SEK						
Grundlön	-3	-3	-	-13	-1 104	-1 124
Förmåner	-	-	-	-	-42	-42
Sociala kostnader	-	-	-	-	-222	-222
Pensionskostnader	-	-	-	-1	-66	-67
Rörlig ersättning	-	-	-	-	-50	-50
Styrelsearvoden	-	-	-2	-	-	-2
Totalt	-3	-3	-2	-14	-1 484	-1 507
Kvinnor i %	-	-	25	40	37	37

2024

Ställning	Co-CEO	Co-CEO	Styrelseledamöter	Övriga ledande befattningshavare	Andra arbets-tagare	Totalt
Namn	Helge Krogsbøl	Christian Fladeland				
miljoner SEK						
Grundlön	-3	-3	-	-21	-1 213	-1 240
Förmåner	-	-	-	-	-52	-53
Sociala kostnader	-1	-	-	-4	-222	-226
Pensionskostnader	-	-	-	-1	-82	-84
Rörlig ersättning	-	-	-	-10	-45	-54
Styrelsearvoden	-	-	-2	-	-	-2
Totalt	-4	-3	-2	-36	-1 614	-1 659
Kvinnor i %	-	-	25	40	38	38



2.6. Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter

Redovisningsprinciper

Realiserad vinst och förlust från försäljning av förvaltningsfastigheter härrör från fastigheter som antingen har sålts under perioden, eller som på rapporteringsdagen klassificeras som anläggningstillgångar som innehas för försäljning. Fastigheter klassificeras som anläggningstillgångar som innehas för försäljning när ett köpeavtal har undertecknats men där ägandet ännu inte har överförts till köparen.

Den realiserade vinsten eller förlusten från försäljning beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset, netto efter direkta transaktionskostnader, och det senaste redovisade värdet per det senaste rapporteringsdatumet närmast före försäljningen. Realiserade vinster och förluster från försäljning av anläggningstillgångar som innehas för försäljning utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och det redovisade värdet, justerat för fastigheter som har överförts från anläggningstillgångar som innehas för försäljning till sålda förvaltningsfastigheter.

Realiserad vinst/förlust från försäljning av förvaltningsfastigheter

miljoner SEK	2025	2024
Likvid efter direkta transaktionskostnader från försäljning av fastigheter från privatiseringsprogrammet	9 919	7 068
Likvid efter direkta transaktionskostnader från försäljning av fastigheter från portföljförsäljning	4 894	1 040
Redovisat värde på sålda förvaltningsfastigheter	-12 927	-6 643
Realiserad vinst/förlust från försäljning av anläggningstillgångar som innehas för försäljning per balansdagen	321	222
Likvid efter direkta transaktionskostnader från försäljning av exploateringsfastigheter	157	-
Redovisat värde på sålda exploateringsfastigheter	-119	-
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	2 207	1 687

2.7. Finansiella intäkter och kostnader

Redovisningsprinciper

Betalningar enligt räntederivatavtal ingår i räntekostnader och kostnadsförs i den period de avser. Lånekostnader som är direkt hänförliga till förvärv, konstruktion eller produktion av kvalificerade tillgångar aktiveras i balansräkningen till anskaffningsvärdet fram tills att tillgångarna i allt väsentligt är färdigställda för avsedd användning eller försäljning. Alla övriga lånekostnader redovisas i rapporten över totalresultat i den period de uppkommer i.

Finansiella intäkter och kostnader som redovisas i rapporten över totalresultat

miljoner SEK	2025	2024
Ränteintäkter, reverser	2	2
Ränteintäkter, intressebolag och joint ventures	36	55
Ränteintäkter, banktillgodohavanden	98	182
Summa ränteintäkter	136	239
Räntekostnader, lån	-6 375	-7 156
Räntekostnader, derivat	-183	547
Räntekostnader, leasing	-3	-3
Räntekostnader, aktiverade inom förvaltningsfastigheter	26	58
Summa räntekostnader	-6 536	-6 554
Valutakursförluster	-4 019	-4 261
Valutakursvinster	8 014	2 223
Summa valutakursdifferenser	3 996	-2 038
Vinst (+)/förlust (-) vid utsläckning av räntebärande skulder	-366	-
Övriga finansiella intäkter	58	4
Övriga finansiella kostnader	-163	-196
Summa övriga finansiella poster	-471	-192

2.8. Inkomstskatt

Redovisningsprinciper

Aktuella skattefordringar och aktuella skatteskulder värderas till det belopp som förväntas återvinnas från eller betalas till skattemyndigheterna i de länder där Heimstaden verkar. De skattesatser och skattelagar som används för att beräkna beloppet är de som har antagits eller i huvudsak har antagits vid rapporteringsdatumet i de länder där koncernen verkar och genererar skattepliktig inkomst. Den aktuella skatten beräknas baserat på årets beskattningsbara inkomst och med de skattesatser som är tillämpliga på balansdagen.

Inkomstskatt hänförlig till poster som redovisas direkt i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i rapporten över totalresultat. Företagsledningen utvärderar regelbundet ställningstaganden i skattedeklarationer med avseende på situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning, och utfärdar bestämmelser i tillämpliga fall. Koncernen har redovisat skatter relaterade till hybridkapital (se [Not 5](#)) direkt i eget kapital. Inga andra skatteposter redovisas direkt i övrigt totalresultat eller i eget kapital. För information om uppskjuten skatt se [Not 7.1](#).

I enlighet med tillägget till IAS 12 Inkomstskatter, utgivna av IASB mot bakgrund av OECD:s pelare två-regler, har koncernen tillämpat det obligatoriska tillfälliga undantaget och redovisar därför inte uppskjutna skattefordringar eller uppskjutna skatteskulder avseende inkomstskatter hänförliga till pelare två.

Koncernen använder sig av alla OECD:s tillfälliga lättnader, bland annat safe harbour-reglerna Land-för-land-rapportering och Kvalificerad nationell tilläggsskatt i de fall då de har antagits och bedöms vara tillämpliga.

Koncernen gjorde en bedömning av skatten enligt pelare två per den 31 december 2025 och redovisar ingen tilläggsskatt för år 2025 eller 2024.

Koncernens rapport över totalresultat

miljoner SEK	2025	2024
Aktuell inkomstskatt	-1 204	-1 010
Förändring av uppskjuten skatt	-1 752	-1 772
Inkomstskatt	-2 955	-2 781

Under året beslutade Tyskland om en successiv minskning av bolagsskattesatsen med cirka 5 procent till år 2032. Efter-som beloppen för uppskjutna skatter har räknats om för att avspegla de lägre framtida skattesatserna minskade uppskjutna skatteskulder med 1 798 miljoner SEK, vilket redovisas som skatteintäkt. Skillnaderna mellan den effektiva skattesatsen för året och skattekostnaden baserad på den svenska skattesatsen 20,6 procent förklaras nedan. Resultat från intressebolag redovisas netto efter skatt, vilket också påverkar den effektiva skattesatsen. De underliggande skattesatserna i de länder där verksamhet bedrivs ligger inom intervallet 19 procent till 30,2 procent.

Avstämning av effektiv skattesats

miljoner SEK	2025	2024
Redovisat resultat före skatt	16 012	10 403
Svensk nominell skattesats (20,6%)	-3 298	-2 143
Skatteeffekt av:		
Skatteeffekt av olika skattesatser	-155	-281
Ej avdragsgill ränta	-601	-750
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	63	-101
Nedskrivning av goodwill	-763	-
Förändring i verkligt värde för förvaltningsfastigheter understigande värdet vid första redovisningstillfället	114	207
Återföring av första redovisningen till följd av privatisering	-253	-112
Skatt hänförlig till tidigare år	52	112
Omvärdering av skattesats och övriga förändringar ¹	1 885	287
Inkomstskatt rapporterad i koncernens rapport över totalresultat	-2 955	-2 781
Effektiv skattesats, %	18	27

¹ Avser värderingseffekter till följd av ändrad skattesats, utnyttjande av tidigare ej redovisade uppskjutna skattefordringar samt övriga förändringar



2.9. Övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat är hänförligt till valutaomräkningsdifferenser från utländska valutor, vilka kan omklassificeras till rapporten över totalresultat i kommande perioder. Se mer information i [Not 1.2](#).

Specifikation av övrigt totalresultat

Land	Valutakod	2025	2024
Tjeckien	CZK	-710	206
Danmark	DKK	-1 846	928
Nederländerna, Tyskland och Finland	EUR	-4 857	2 202
Norge	NOK	-820	-342
Polen	PLN	-182	145
Storbritannien	GBP	-442	322
Totalt		-8 857	3 461

Valutakurserna för de valutor som är relevanta för Heimstaden har utvecklats enligt följande:

Referens 1 lokal valuta till SEK		Balansdagskurs		Genomsnittskurs	
Land	Valutakod	31 Dec 2025	31 Dec 2024	Q4 2025	Q4 2024
Tjeckien	CZK	0,4475	0,4548	0,4482	0,4553
Danmark	DKK	1,4483	1,5369	1,4824	1,5332
Nederländerna, Tyskland och Finland	EUR	10,8169	11,4600	11,0621	11,4371
Norge	NOK	0,9133	0,9725	0,9439	0,9832
Polen	PLN	2,5660	2,6795	2,6100	2,6563
Storbritannien	GBP	12,4080	13,8525	12,9198	13,5128

Note 3 Anläggningstillgångar

3.1. Förvaltningsfastigheter

Redovisningsprinciper

Förvaltningsfastigheter består av färdigställda fastigheter, fastigheter under uppförande samt mark- och byggrättigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, skapa värdeökning, eller bådadera. Fastigheter som innehas genom hyresavtal klassificeras som förvaltningsfastigheter när de innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, skapa värdeökning eller bådadera.

Förvärv av förvaltningsfastigheter

En förvaltningsfastighet redovisas när Heimstaden erhåller kontroll. Detta inträffar när väsentliga risker och avkastningar som är förknippade med ägandet av fastigheten övergår till koncernen i samband med tillträdet. Förvaltningsfastigheter värderas initialt till anskaffningsvärde, inklusive transaktionskostnader såsom stämpelskatter, mäklararvoden och arvoden för juridiska tjänster. Räntekostnader som är direkt hänförliga till uppförandet eller ombyggnaden av tillgångar och som tar lång tid att färdigställa för dess avsedda bruk, aktiveras.

Efterföljande värdering av förvaltningsfastigheter

Efterföljande värdering sker till verkligt värde, vilket återspeglar marknadsförhållandena på rapporteringsdatumet. Justering till verkligt värde för förvaltningsfastigheter redovisas i rapporten över totalresultat i den period då de uppkommer.

Efterföljande utgifter för det befintliga beståndet aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgiften kommer att tillföras koncernen och kostnaden kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Heimstaden gör bedömningar för att avgöra om kriterierna för aktivering är uppfyllda. Bedömningarna görs både på projektnivå och för enskilda utgifter med beaktande av framtida ekonomiska fördelar. Utgifter som inte uppfyller kriterierna för

aktivering kostnadsförs när de uppkommer.

När en del av en förvaltningsfastighet ersätts aktiveras utgiften för ersättningen i fastighetens redovisade värde och det verkliga värdet omvärderas.

Förvaltningsfastigheter under uppförande värderas till verkligt värde om detta kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om det verkliga värdet inte kan fastställas på ett tillförlitligt sätt men det förväntas kunna fastställas vid färdigställandet, redovisas fastigheten till anskaffningsvärde fram till dess att det verkliga värdet kan fastställas eller fastigheten är färdigställd.

Företagsledningen har fastställt att förvaltningsfastigheter under uppförande ska värderas till verkligt värde när följande tre kriterier är uppfyllda:

- Administrativa tillstånd har erhållits
- Byggnationen är påbörjad och man har kostnadsåtaganden har gjorts gentemot entreprenören
- Osäkerheten i framtida hyresintäkter har bedömts som låg

Företagsledningen beaktar följande faktorer vid utvärdering av huruvida verkligt värde på en fastighet under uppförande kan fastställas på ett tillförlitligt sätt:

- Bestämmelserna i entreprenadavtalet
- Bygghasen
- Om fastigheten/projektet är anpassad/anpassat eller av standardtyp
- Hur tillförlitliga kassaflöden är efter slutförandet
- Fastighetsspecifika risker
- Tidigare erfarenhet av liknande byggnation
- Status för bygglöv

Försäljning av förvaltningsfastigheter

En förvaltningsfastighet tas bort från balansräkningen när den har avyttrats. Skillnaden mellan nettoförsäljningsintäkterna och tillgångens redovisade värde enligt den senaste värderingen, redovisas under rubriken realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter. Avyttringar omfattar försäljningar genom privatiseringsplanen, ett affärsområde som verkar inom organisationens alla segment med fokus på försäljning av enskilda fastigheter till den privata bostadsmarknaden.

Förvaltningsfastigheter omklassificeras till omsättningstillgångar i balansräkningen och rubriceras som anläggningstillgångar som innehas för försäljning när kriterierna som beskrivs i [Not 1.4](#) Väsentliga bedömningar är uppfyllda.

Förvaltningsfastigheter som klassificeras som innehav för försäljning värderas till verkligt värde, vilket motsvarar den avtalade köpeskillingen. Vid omklassificering redovisas realiserad vinst/förlust från försäljning av anläggningstillgångar som innehas för försäljning i rapporten över totalresultat. När en enhet överläts tas den bort från balansräkningen.



Verkligt värde på förvaltningsfastigheter per segment

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Tjeckien	Nederländerna	Norge	Storbritannien	Polen	Finland	Totalt
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter 2023-12-31	89 781	79 404	72 043	25 185	27 336	17 109	4 305	1 815	3 628	320 606
Förvärv	244	-	714	491	-	-	-	1 606	-	3 055
Överförda till anläggningstillgångar som innehas för försäljning	-1 213	-79	-3 788	-130	-2 261	-819	-	-	-	-8 290
Tomträtter	8	-	-	-	-	96	-	78	35	217
Investeringar i förvaltningsfastigheter	779	1 005	434	814	256	296	1	-	81	3 667
Investeringar i förvaltningsfastigheter under uppförande	422	108	507	46	-	-	540	318	1	1 942
Valutaomräkning	-	2 300	2 080	228	804	-323	354	133	95	5 671
Verkligt värde efter transaktioner	90 022	82 738	71 991	26 634	26 135	16 359	5 200	3 950	3 839	326 868
Verkligt värdeförändring	2 106	-813	442	1 773	4 121	18	143	751	13	8 554
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter 2024-12-31	92 128	81 925	72 433	28 406	30 256	16 377	5 343	4 701	3 852	335 422
Förvärv	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Överförda till anläggningstillgångar som innehas för försäljning	-1 451	-33	-4 824	-992	-2 704	-1 709	-	-251	-	-11 965
Överförda till exploateringsfastigheter	-64	-	-	-	-	-	-	-	-	-64
Tomträtter	3	-	-	-	-	-33	-	7	-16	-39
Investeringar i förvaltningsfastigheter	741	1 172	496	842	343	199	4	-3	98	3 893
Investeringar i förvaltningsfastigheter under uppförande	137	198	170	-	-	7	35	-	-	546
Valutaomräkning	-	-4 648	-4 171	-461	-1 712	-918	-558	-195	-200	-12 862
Verkligt värde efter transaktioner	91 494	78 614	64 104	27 796	26 183	13 921	4 824	4 259	3 735	314 930
Verkligt värdeförändring	717	926	4 643	1 856	1 424	-382	-20	173	161	9 498
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter 2025-12-31	92 211	79 540	68 748	29 652	27 607	13 539	4 805	4 431	3 896	324 429

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Tjeckien	Nederländerna	Norge	Storbritannien	Polen	Finland	Totalt
Ingående balans 2024-01-01	-	-	11	-	284	-	-	-	-	294
Överförda från förvaltningsfastigheter	1 213	79	3 788	130	2 261	819	-	-	-	8 290
Avyttringar	-127	-79	-3 619	-130	-2 198	-490	-	-	-	-6 643
Realiserad vinst/förlust från anläggningstillgångar som innehas för försäljning per balans-dagen	79	-	37	-	104	3	-	-	-	222
Utgående balans 2024-12-31	1 165	-	217	-	450	331	-	-	-	2 163



miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Tjeckien	Nederländerna	Norge	Storbritannien	Polen	Finland	Totalt
Ingående balans 2025-01-01	1 165	-	217	-	450	331	-	-	-	2 163
Överförda från förvaltningsfastigheter	1 451	33	4 824	992	2 704	1 709	-	251	-	11 965
Avyttringar	-2 616	-33	-4 822	-732	-2 614	-1 925	-	-184	-	-12 927
Realiserad vinst/förlust från anläggningstillgångar som innehas för försäljning per balans-dagen	-	-	87	11	227	-8	-	4	-	321
Utgående balans 2025-12-31	-	-	306	271	767	108	-	71	-	1 522

Fördelning per kategori 2024-12-31

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Tjeckien	Nederländerna	Norge	Storbritannien	Polen	Finland	Totalt
Förvaltningsfastigheter, bostäder	82 095	74 599	67 029	27 148	29 760	13 780	5 218	4 406	3 311	307 347
Förvaltningsfastigheter, kommersiella	5 487	5 243	3 071	907	206	1 407	43	85	88	16 537
Förvaltningsfastigheter, parkeringar	2 838	862	484	103	280	299	82	113	56	5 117
Förvaltningsfastigheter, övriga	464	1 220	576	38	11	385	-	19	1	2 712
Förvaltningsfastigheter under uppförande	740	-	967	-	-	-	-	-	-	1 707
Mark och byggrätter	255	-	305	211	-	-	-	-	-	771
Tomträtter	250	-	-	-	-	507	-	78	397	1 232
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	92 128	81 925	72 432	28 406	30 256	16 377	5 344	4 701	3 852	335 422

Fördelning per kategori 2025-12-31

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Tjeckien	Nederländerna	Norge	Storbritannien	Polen	Finland	Totalt
Förvaltningsfastigheter, bostäder	81 473	73 339	64 016	28 512	27 148	11 203	4 709	4 114	3 393	297 907
Förvaltningsfastigheter, kommersiella	5 686	4 754	3 156	796	188	1 249	39	96	47	16 011
Förvaltningsfastigheter, parkeringar	2 890	748	505	104	260	274	57	108	74	5 020
Förvaltningsfastigheter, övriga	1 136	394	355	41	11	339	-	28	1	2 305
Förvaltningsfastigheter under uppförande	493	305	539	-	-	-	-	-	-	1 337
Mark och byggrätter	281	-	177	199	-	-	-	-	-	657
Tomträtter	253	-	-	-	-	474	-	85	381	1 192
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	92 211	79 540	68 748	29 652	27 607	13 539	4 805	4 431	3 896	324 429

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Värderingen av verkligt värde på förvaltningsfastigheter är en betydande källa till osäkerhet i uppskattningar. I nedanstående avsnitt beskrivs uppskattningars karaktär, viktiga antaganden, och vilka bedömningar som gjorts för att komma fram till det redovisade värdet vid rapporteringsperiodens slut.

Extern värdering

Alla förvaltningsfastigheter värderas kvartalsvis av externa fastighetsrådgivningsföretag, vars anställda är behöriga värderare inom yrket och har rätt kompetens för att utföra värderingen i enlighet med de internationella värderingsstandarder (IVS) som krävs. Policyerna och rutinerna för fastighetsvärderingar bedöms av koncernens interna värderingsgrupp, vars arbetsmetoder är anpassade till de externa värderarnas. Värderingsgruppen har relevanta yrkeskvalifikationer och erfarenhet av att värdera de olika fastighetstyperna på de aktuella platserna.

Vid varje rapporteringsdatum analyserar värderingsgruppen hur fastighetsvärdet har utvecklats. Bland annat granskas tillämpade väsentliga icke observerbara indata, och uppgifterna som används i värdeberäkningarna stäms av mot hyreslistor, marknadsrapporter och andra relevanta dokument. Den interna värderingsgruppen jämför också varje fastighets förändring i verkligt värde med relevanta externa referenstal för att fastställa om förändringen i verkligt värde är rimlig.

Varje fastighet ska värderas av samma värderare under högst fem (5) år och ska därefter ersättas med en ny oberoende värderare under högst fem (5) år.

Land	Värderare	Värderingsteknik
Sverige	CBRE	DCF
Tyskland	CBRE, Savills	DCF
Danmark	Colliers	DCF
Tjeckien	Cushman & Wakefield	DCF
Nederländerna	JLL	DCF
Norge	Colliers, Nyverdi, Eie, Aktiv	Försäljningsjämförelse
Storbritannien	Savills	DCF
Polen	Savills	DCF
Finland	CBRE	DCF

Antaganden vid värdering

Värderingsmetoderna baseras på bästa marknadspraxis i respektive land. Värderingar baseras på en princip om ”högsta och bästa användning”, där man tillämpar det högsta värdet som erhålls vid återuthyrning (där man antar att lägenheter hyrs ut till marknadsvillkor vid byte av hyresgäst) eller vid avyttring (där man antar att varje enhet säljs vid byte av hyresgäst).

Bolaget inser att det kan finnas fall där observerbara indata är begränsade eller inte tillgängliga, vilket innebär att man behöver använda sig av icke observerbara indata som baseras på antaganden, uppskattningar och bedömningar. Dessa indata kan omfatta, men är inte begränsade till, framtida förväntningar på hyresintäkter och fastighetskostnader, framtida vakansnivåer och avkastning. Antaganden som görs i frånvaro av observerbara data baseras på den bästa tillgängliga informationen och ledningens bedömning med hjälp av de externa värderingarna.

På de flesta marknader värderas fastigheter med antingen en explicit inkomstmetod (diskonterade kassaflöden), med undantag för Norge där man använder en metod med jämförelser av försäljningspriser.

- Vid användning av en explicit inkomstmetod prognostiserar man framtida kassaflöden för en viss period, vanligtvis tio år, med förväntad försäljning av/förväntat utträde för antingen:
- en del av fastigheten (enskilda enheter) under kassaflödesperioden och resterande delar vid slutet av kassaflödesperioden, eller
 - hela fastigheten vid slutet av kassaflödesperioden.

De prognostiserade kassaflödena diskonteras sedan till ett nuvärde med tillämpning av en lämplig diskonteringsränta.

Indata som används i de prognostiserade kassaflödena samt diskonteringsräntan beaktar fastighetens skick, marknadsläge och riskprofil, och om möjligt även marknadsdata. De väsentliga icke observerbara indata som används i kassaflödena samt de viktiga antaganden som görs är följande:

- Bedömd marknadsmässig hyresintäkt: Förväntningar på framtida hyresintäkter baseras på faktiska hyror och justeras för framtida hyreshöjningar. Hyresökningar beräknas av externa värderingsmän med hjälp av vedertagna värderingsmetoder från RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). Dessa antaganden påverkas av lokala bestämmelser, fastigheternas läge, typ och kvalitet samt eventuella planerade förbättringsarbeten. Antagandena baseras på befintliga hyreskontrakt eller externa bevis, såsom aktuella marknadshyror för liknande enheter.

- Bedömda fastighetskostnader: Förväntade framtida fastighetskostnader baseras på värderarnas antaganden om marknaden och justeras för antaganden om förväntade framtida marknadsförhållanden. Dessa antaganden påverkas av fastigheternas läge, typ och kvalitet. I fastighetskostnader ingår investeringar såsom underhåll och nödvändiga investeringar (bland annat klimatrelaterade investeringar) för att underhålla fastighetens funktionalitet.
- Stabiliserad vakansgrad: Förväntade framtida vakansgrader baseras på värderarnas åsikt om fastighetens normaliserade ekonomiska vakansgrad över tid, baserat på marknadsförhållanden.
- Löpande avkastning: Förväntad löpande avkastning baseras på data om jämförbara marknadstransaktioner vid värderings- tillfället. Avkastningskravet beaktar fastigheternas läge, typ och kvalitet. Makroekonomiska faktorer beaktas när det finns få jämförbara marknadstransaktioner.

Värdet som erhålls jämförs med andra liknande transaktioner på marknaden.

I Norge värderas bostadsenheter individuellt baserat på ett värde för vakant innehav och med tillämpning av en metod där man jämför försäljningspriser. Enheternas värden jämförs med marknadsdata om transaktioner för liknande enheter med beaktande av viktiga egenskaper hos varje enhet. Tre externa värderare tilldelar varje enhet ett värde. Medelvärdet av dessa tre värden används sedan. Kommersiella enheter, parkeringsplatser och utvecklingspotential värderas varje kvartal av en extern värderare som använder sig av värderingsmetoden diskonterat kassaflöde (DCF).

Det skedde inga väsentliga förändringar av värderingsmetoderna under året.

För fastigheter under uppförande eller ombyggnation beaktar DCF-metoden även kostnaden för färdigställande, inklusive byggbolagets vinstmarginal och färdigställandedatum, baserat på prognoser och företagsledningens erfarenhet och kunskap om marknadsförhållanden.

Värderingshierarki

Till följd av de icke observerbara indata som används i värderingsmetoden bedöms merparten av fastighetsportföljen vara på nivå 3 i verkligt värde-hierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Bostadstillgångarna i Norge baseras på nivå 2 eftersom indata till metoden för jämförelser av försäljningspriser är direkt eller indirekt observerbara genom marknadsdata om transaktioner för liknande enheter. Det skedde inga överföringar mellan nivåerna i värderingshierarkin under året.

Känslighetsanalys

En kvantitativ känslighetsanalys av väsentliga icke observerbara indata visas i nedanstående tabeller.

Fastighetsvärderingar är uppskattade värden och det verkliga värdet på en fastighet kan endast fastställas när den säljs. Följaktligen inkluderar värderingen icke observerbara data och en viss osäkerhet i de data som använts och de antaganden som gjorts. Osäkerheten i värderingen och dess antaganden minimeras emellertid genom att, som komplement till företagsledningens interna granskningar, begära in externa intyg från oberoende parter. Häri ingår till exempel att jämföra värdena med nyligen genomförda försäljningar på marknaden. En rimlig variation i det verkliga värde som fastställs genom de externa värderarnas tillämpade metod ligger inom intervallet +/-5 procent.



Samband mellan icke observerbara indata

Icke observerbara indata ¹	Bedömd marknads- mässig hyresintäkt	Bedömda fastig- hetskostnader	Löpande avkastning, %	Stabiliserad vakansgrad	Verkligt värde på förvaltningsfastig- heter
Ökning i:					
Bedömd marknadsmässig hyre- sintäkt	E/T	–	±	–	↑
Bedömda fastighetskostnader	–	E/T	±	–	↓
Löpande avkastning, %	–	–	E/T	–	↓
Stabiliserad vakansgrad	↓	↑	±	E/T	↓

¹ Symbolerna i tabellen representerar följande påverkan på icke observerbara indata: ↑ ökning, ↓ minskning, ± påverkan, men riktningen beror på den relativa ökningen i förhållande till verkligt värde.

Tabellen ovan visar sambanden mellan icke observerbara indata och påverkan på förvaltningsfastigheternas verkliga värde om någon indata ändras isolerat.

Förändringar i icke observerbara indata kan resultera i ett betydligt högre eller lägre beräknat verkligt värde. I tabellerna på följande sidor visas följande information om förvaltningsfastigheter på var och en av våra marknader:

- Beräknade verkliga värden vid slutet av rapporteringsperioden
- Kvantitativ information om betydande icke observerbara indata som används vid värdering till verkligt värde. Presenterad sammanfattning av kvantitativ information avser det första årets antagande, och framtida tillväxt baseras på de externa värderarnas marknadsbaserade antaganden
- Påverkan på förvaltningsfastigheternas värde som är en följd av en procentuell förändring i icke observerbara indata

Sammanfattning av icke observerbara indata

2025

Marknader	Verkligt värde (SEK)	Bedömd marknads- mässig hyresintäkt	Bedömda framtida fastighetskostnader	Löpande avkastning, %	Stabiliserad vakans- grad, %
Sverige	92 211	5 332	1 839	3,79	0,50
Tyskland	79 540	2 895	391	3,15	2,78
Danmark	68 748	3 446	679	4,02	–
Tjeckien	29 652	1 840	402	4,85	3,95
Nederländerna	27 607	1 287	249	3,76	0,93
Storbritannien	4 805	300	66	4,87	4,00
Polen	4 431	286	46	5,42	1,83
Finland	3 895	293	88	5,27	2,88
Totalt	310 889	15 679	3 759	3,83	

2024

Marknader	Verkligt värde (SEK)	Bedömd marknads- mässig hyresintäkt	Bedömda framtida fastighetskostnader	Löpande avkastning, %	Stabiliserad vakans- grad, %
Sverige	92 128	5 210	1 819	3,68	0,48
Tyskland	81 925	3 004	436	3,13	1,01
Danmark	72 432	3 689	720	4,10	1,75
Tjeckien	28 406	1 462	460	3,53	0,90
Nederländerna	30 256	1 827	285	5,09	4,15
Storbritannien	5 344	330	73	4,82	4,00
Finland	3 852	301	54	6,43	2,58
Polen	4 701	295	91	4,35	2,86
Totalt	319 045	16 118	3 937	3,82	



Känslighetsanalys av icke observerbara indata

2025

Marknader	Förändring i verkligt värde som en procentuell förändring av bedömd marknadsmässig hyresintäkt						Förändring i verkligt värde som en procentuell förändring av bedömda fastighetskostnader						Förändring i verkligt värde som en procentuell förändring av löpande avkastning								Förändring i verkligt värde som en procentuell förändring av stabiliserad vakans							
	-2,00%	-1,50%	-1,00%	1,00%	1,50%	2,00%	-2,00%	-1,50%	-1,00%	1,00%	1,50%	2,00%	1%	0,75%	0,50%	0,25%	-0,25%	-0,50%	-0,75%	-1%	1%	0,75%	0,50%	0,25%	-0,25%	-0,50%	-0,75%	-1%
Sverige	-2 815	-2 111	-1 408	1 408	2 111	2 815	971	728	485	-485	-728	-971	-19 258	-15 239	-10 752	-5 709	6 515	14 021	22 763	33 071	-1 415	-1 061	-707	-354	354	707	1 061	1 415
Tyskland	-1 839	-1 379	-920	920	1 379	1 839	248	186	124	-124	-186	-248	-19 172	-15 301	-10 900	-5 851	6 860	15 014	24 869	37 016	-946	-709	-473	-236	236	473	709	946
Danmark	-1 712	-1 284	-856	856	1 284	1 712	337	253	169	-169	-253	-337	-13 681	-10 798	-7 597	-4 020	4 553	9 752	15 744	22 727	-856	-642	-428	-214	214	428	642	856
Tjeckien	-759	-569	-379	379	569	759	166	124	83	-83	-124	-166	-5 068	-3 971	-2 771	-1 453	1 611	3 408	5 423	7 700	-395	-296	-197	-99	99	197	296	395
Nederländerna	-685	-514	-342	342	514	685	133	99	66	-66	-99	-133	-5 802	-4 593	-3 242	-1 722	1 967	4 237	6 883	10 009	-346	-259	-173	-86	86	173	259	346
Storbritannien	-123	-92	-62	62	92	123	27	20	13	-13	-20	-27	-818	-641	-447	-235	260	550	874	1 241	-64	-48	-32	-16	16	32	48	64
Polen	-106	-79	-53	53	79	106	17	13	8	-8	-13	-17	-691	-539	-374	-196	214	451	712	1 003	-54	-40	-27	-13	13	27	40	54
Finland	-111	-83	-56	56	83	111	33	25	17	-17	-25	-33	-621	-485	-337	-176	194	408	646	912	-57	-43	-29	-14	14	29	43	57

2024

Marknader	Förändring i verkligt värde som en procentuell förändring av bedömd marknadsmässig hyresintäkt						Förändring i verkligt värde som en procentuell förändring av bedömda fastighetskostnader						Förändring i verkligt värde som en procentuell förändring av löpande avkastning								Förändring i verkligt värde som en procentuell förändring av stabiliserad vakans							
	-2,00%	-1,50%	-1,00%	1,00%	1,50%	2,00%	-2,00%	-1,50%	-1,00%	1,00%	1,50%	2,00%	1%	0,75%	0,50%	0,25%	-0,25%	-0,50%	-0,75%	-1%	1%	0,75%	0,50%	0,25%	-0,25%	-0,50%	-0,75%	-1%
Sverige	-2 830	-2 123	-1 415	1 415	2 123	2 830	988	741	494	-494	-741	-988	-19 682	-15 594	-11 018	-5 859	6 713	14 481	23 575	34 365	-1 422	-1 067	-711	-356	356	711	1 067	1 422
Tyskland	-1 916	-1 437	-958	958	1 437	1 916	278	209	139	-139	-209	-278	-19 816	-15 819	-11 271	-6 052	7 101	15 550	25 771	38 386	-968	-726	-484	-242	242	484	726	968
Danmark	-1 800	-1 350	-900	900	1 350	1 800	352	264	176	-176	-264	-352	-14 204	-11 203	-7 874	-4 163	4 704	10 062	16 220	23 371	-916	-687	-458	-229	229	458	687	916
Tjeckien	-752	-564	-376	376	564	752	146	110	73	-73	-110	-146	-6 190	-4 893	-3 448	-1 828	2 079	4 466	7 232	10 478	-379	-284	-190	-95	95	190	284	379
Nederländerna	-760	-570	-380	380	570	760	192	144	96	-96	-144	-192	-4 887	-3 830	-2 674	-1 403	1 557	3 294	5 245	7 451	-396	-297	-198	-99	99	198	297	396
Storbritannien	-136	-102	-68	68	102	136	30	23	15	-15	-23	-30	-918	-720	-502	-264	292	619	985	1 399	-71	-53	-36	-18	18	36	53	71
Polen	-114	-86	-57	57	86	114	20	15	10	-10	-15	-20	-749	-585	-407	-213	234	492	780	1 100	-59	-44	-30	-15	15	30	44	59
Finland	-112	-84	-56	56	84	112	34	26	17	-17	-26	-34	-611	-477	-332	-173	191	401	634	895	-57	-43	-29	-14	14	29	43	57

Känslighetsanalys – Norge

År	Verkligt värde (miljoner SEK)	Förändring i verkligt värde som en procentuell förändring av försäljningspris	
		-10%	10%
2025	13 539	-1 354	1 354
2024	16 377	-1 638	1 638

3.2. Goodwill och immateriella tillgångar

Redovisningsprinciper

Goodwill värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket motsvarar skillnaden mellan den överförda ersättningen, inklusive innehav utan bestämmande inflytande samt tidigare innehav i eget kapital, och det verkliga värdet på de identifierade förvärvade nettotillgångarna.

Efter det första redovisningstillfället värderas goodwill till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. Vid prövning av nedskrivningsbehov fördelas goodwill som förvärvats i ett rörelseförvärv till var och en av de av Heimstadens kassagenererande enheter (KGE) som förväntas få fördelar av sammanslagningen. Fördelningen görs vid förvärvstidpunkten och sker oavsett om dessa KGE:er har tilldelats andra tillgångar eller skulder från de förvärvade verksamheterna eller inte. Om en del av en KGE som har tilldelats goodwill avyttras inkluderas den goodwill som ingår i den avyttrade verksamhetens redovisade värde vid fastställandet av vinst eller förlust vid avyttring. Beräkningen av avyttrat goodwillbelopp baseras på de relativa värdena för den avyttrade verksamheten och den del av KGE:n som behålls.

Immateriella tillgångar omfattar programvaror och förväntas ha en nyttjandeperiod på 3–15 år.

miljoner SEK	Goodwill	Programvaror/ licenser	Totalt
Ingående balans 2024-01-01	16 769	227	16 996
Årets investeringar	–	56	56
Valutaomräkning	279	–	279
Utgående balans 2024-12-31	17 048	283	17 331
Ingående ackumulerade avskrivningar 2024-01-01	–	-44	-44
Årets avskrivningar	–	-5	-5
Avyttringar	–	-1	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar 2024-12-31	–	-51	-51
Ingående ackumulerade nedskrivningar 2024-01-01	-1 058	–	-1 058
Utgående ackumulerade nedskrivningar 2024-12-31	-1 058	–	-1 058
Redovisat värde 2024-12-31	15 990	232	16 223
Ingående balans 2025-01-01	17 048	283	17 331
Årets investeringar	–	88	88
Omklassificering	-165	165	–
Valutaomräkning	-562	–	-562
Utgående balans 2025-12-31	16 322	535	16 857
Ingående ackumulerade avskrivningar 2025-01-01	–	-51	-51
Årets avskrivningar	–	-20	-20
Avyttringar	-1	–	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar 2025-12-31	-1	-71	-72
Ingående ackumulerade nedskrivningar 2025-01-01	-1 058	–	-1 058
Årets nedskrivningar	-3 707	–	-3 707
Utgående ackumulerade nedskrivningar 2025-12-31	-4 765	–	-4 765
Redovisat värde 2025-12-31	11 556	464	12 020

Redovisat värde för goodwill fördelat per KGE

	2025		2024	
	Diskonterings- ränta, %	Goodwill Akelius Lägenheter Aktiebolag, Akelius Bolig Holding ApS och Akelius GmbH	Diskonterings- ränta, %	Goodwill Akelius Lägenheter Aktiebolag, Akelius Bolig Holding ApS och Akelius GmbH
Sverige	5,44	3 038	4,27	3 777
Tyskland	5,54	7 113	4,05	10 541
Danmark	5,18	1 405	3,93	1 491
Nederländerna	5,59	–	4,48	83
Summa redovisat värde		11 556		15 892
Skattemässig goodwill		10 393		11 213
Kärngoodwill		1 163		4 679

Goodwill avseende Akelius

Goodwill avseende Akelius härrör från rörelseförvärv av Akelius Lägenheter Aktiebolag, Akelius Bolig Holding ApS (DK) och Akelius GmbH (DE) som slutfördes 2021, nedan benämnd Akelius-portföljen.

Heimstadens rörelsesegment gynnas av de synergier som uppkom genom sammanslagningen av Akelius och Heimstadens tillgångsbas och av lägre finansieringskostnader. Dessa utgör verklig goodwill. Skattemässig goodwill avser skillnaden mellan det nominella värdet och det verkliga värdet på uppskjuten skatt avseende förvärvet av de fastigheter som ingick i rörelseförvärvet.

Nedskrivningsprövning

Återvinningsvärdet för goodwill är en betydande källa till osäkerhet i uppskattningar. Koncernen prövar nedskrivningsbehovet under kvartal fyra varje år, eller tidigare om det finns indikationer på nedskrivningsbehov.

Goodwill fördelas till koncernens kassagenererande enheter (KGE), vilka definieras som Heimstadens rörelsesegment och är den lägsta nivån som goodwill övervakas på. Återvinningsvärdet fastställs utifrån nyttjandevärdet, vilket beräknas genom diskontering av varje KGE:s beräknade framtida kassaflöde.

Vid bedömning av nedskrivningsbehov gör företagsledningen bedömningar och beaktar marknadsförhållanden såsom fastighetsvärden, marknadspriser, riskfria räntesatser, aktieriskpremier, vakansgrader och avkastningstrender. Miljöfaktorer såsom möjliga effekter av klimatförändringar bedöms också (se Not 1.5).

Vid den nedskrivningsprövning som gjordes av goodwillen avseende Akelius uppdaterades de prognostiserade kassaflödena för att återspegla den budget som godkändes av styrelsen i slutet av 2025. Baserat på budgeten och antaganden om inflation och hyresjusteringar vid byte av hyresgäst uppskattas det förväntade framtida kassaflödet. Kassaflödenas evighetsvärdet beräknas med hjälp av Gordons tillväxtmodell och baseras på den uppskattade periodens sista år.

Tillämpad diskonteringsränta anges för varje KGE i tabellen Redovisat värde för goodwill fördelat per KGE på nästa sida. Den tillväxttakt som tillämpades under den sista perioden låg konstant på 2,0 procent (2,0). Samma tillväxttakt har tillämpats på alla KGE:er.

Antaganden

Beräkningen av nyttjandevärdet för Akelius KGE:er är känslig för följande antaganden.

Diskonteringsräntor

Diskonteringsräntan baseras på koncernens viktade genomsnittliga kapitalkostnad (WACC), vilken väger in både eget kapital och skulder. Kostnaden för eget kapital härleds från riskfri ränta, marknadsriskpremie och betavärde med hjälp av offentligt tillgängliga segmentspecifika data. Kostnaden för skulder baseras på den genomsnittliga lånekostnaden och hävstångseffekten för ett antal relevanta jämförelsebolag.

Tillväxttakt

Beräkningar av tillväxttakt baseras på externa observerbara data som publiceras av välrenommerade branschanalytiker. Den slutliga tillväxttakten motsvarar 2,0 procent (2,0) för alla KGE:er. Denna tillväxtprocent baseras på rimlig försiktighet och överstiger inte den långsiktiga tillväxten för branschen.

Driftnetto (NOI)

Med driftnetto avses den budget som styrelsen har godkänt, och värdet påverkas av hyresnivåer, inflation, omsättning på hyresgäster samt rörelsekostnader avseende fastighetsunderhåll och övergången till en grön ekonomi. Uppgifter om kassaflöden för en period som sträcker sig mellan två till fem år baseras på koncernens långsiktiga finansiella plan, som innehåller antaganden om tillväxt som är specifika för varje KGE. Antagandena är knutna till externa inflationsnivåer samt historiska uppgifter om hyreshöjningar överstigande inflationen.

Känslighetsanalys

Heimstaden har analyserat de antaganden som har högst känslighet vid nedskrivningsprövningen. Vid ändring av ett antagande baseras ändringen på ledningens bästa uppskattning om vad som kan vara en rimlig förändring av antagandet ifråga. Analysen antar att alla andra variabler/antaganden är konstanta.

Goodwill avseende Akelius

Antagande	Ändring av antagande	Nedskrivning (miljoner SEK)
Diskonteringsräntor	+25 bp	1 163
Slutliga tillväxttakter	−25 bp	770

Nedskrivningar

Företagsledningens slutsats av den genomförda nedskrivningsprövningen var att ett nedskrivningsbehov om 3 707 miljoner SEK (0) identifierades i dessa KGE:er på balansdagen. Den viktade genomsnittliga kapitalkostnad (WACC) som tillämpades ökade med 110–150 bps för Akelius KGE:er jämfört med föregående år. Den främsta orsaken till ökningen i WACC var högre belånade betavärden, vilka baserades på uppdaterade observerbara marknadsdata. Andra viktiga antaganden var oförändrade jämfört med föregående perioder.

Fördelning av nedskrivning av goodwill avseende Akelius

miljoner SEK	Nedskrivningar
Sverige	−739
Tyskland	−2 889
Danmark	−
Nederländerna	−78
Totalt	−3 707

3.3. Maskiner och inventarier

Redovisningsprinciper

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



miljoner SEK	Maskiner och inventarier
Ingående balans 2024-01-01	361
Årets investeringar	24
Avyttringar	-16
Valutaomräkning	6
Utgående balans 2024-12-31	375
Ingående ackumulerade avskrivningar 2024-01-01	-181
Årets avskrivningar	-27
Avyttringar	13
Valutaomräkning	-2
Utgående ackumulerade avskrivningar 2024-12-31	-198
Redovisat värde 2024-12-31	177
Ingående balans 2025-01-01	375
Årets investeringar	24
Avyttringar	-16
Valutaomräkning	6
Utgående balans 2025-12-31	388
Ingående ackumulerade avskrivningar 2025-01-01	-198
Årets avskrivningar	-38
Avyttringar	13
Valutaomräkning	-
Utgående ackumulerade avskrivningar 2025-12-31	-223
Redovisat värde 2025-12-31	166

3.4. Andelar i intressebolag och joint ventures

Redovisningsprinciper

Koncernen äger andelar i intressebolag och joint ventures, vilket är enheter som koncernen har bestämmande inflytande eller gemensamt bestämmande inflytande över. Bedömningen av huruvida bestämmande inflytande eller gemensamt bestämmande inflytande föreligger är samma som vid fastställandet av bestämmande inflytande över dotterbolag. Bestämmande inflytande anses föreligga när koncernen innehar 20 procent eller mer av rösterna. När detta kriterium inte är uppfyllt gör företagsledningen bedömningar baserat på faktorer som styrelserepresentation, deltagande i policybeslut och andra relevanta kriterier.

Innehav i intressebolag och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Enligt kapitalandelsmetoden redovisas andelar initialt till anskaffningsvärde. Därefter justeras värdet för koncernens andel av förändringar som sker i den förvärvade enhetens nettotillgångar efter förvärvet.

Koncernens andel av resultatet i intressebolag och joint ventures redovisas i koncernens rapport över totalresultat. Koncernens andel av realiserade vinster och förluster från transaktioner mellan koncernen och dessa enheter elimineras.

När det bestämmande inflytandet eller det gemensamma bestämmande inflytandet upphör omräknas kvarvarande innehav till verkligt värde. Skillnaden mellan det redovisade och det verkliga värdet på det kvarvarande innehavet, tillsammans med eventuella likvider från försäljningen, redovisas i koncernens rapport över totalresultat.

Från och med den 1 januari 2025 ändrade koncernen sin metod för att uppskatta värdet på sin andel av eget kapital i Kojamo Oyj. Heimstaden redovisar sitt innehav i Kojamo Oyj baserat på sin procentuella andel av det underliggande egna kapitalet baserat på Kojamos publicerade delårsrapport för det föregående kvartalet.

Nedskrivningar

Vid varje rapporteringsdatum bedömer Heimstaden om det finns indikationer på behov av nedskrivning av koncernens andelar i intressebolag och joint ventures. Om behov av nedskrivning identifieras beräknas återvinningsvärdet, vilket sedan jämförs med det redovisade värdet. Nedskrivningar ingår i posten resultat från andelar i intressebolag och joint ventures i rapporten över totalresultat. Inga nedskrivningar har gjorts under 2024 eller 2025.



Andelar i intressebolag och joint ventures

miljoner SEK	31 december 2025	31 december 2024
Ingående balans	8 957	8 702
Årets investeringar	13	92
Intressebolag och joint ventures som omklassificerats till finansiella anläggningstillgångar	-7	-14
Avyttringar av andelar i intressebolag/joint ventures	-122	-8
Valutaomräkning	-487	254
Utdelning från andelar i intressebolag/joint ventures	-5	-24
Program för återköp av aktier	14	-
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	23	-44
Utgående balans	8 388	8 957

Specifikation av koncernens andelar i intressebolag och joint ventures 2025

Bolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel i %	Andel av eget kapital
Kojamo Oyj ¹	0116336-2	Helsinki	49 389 283	20	7 875
Other associated companies and joint ventures		Sweden and Finland		20-50	513
Total					8 388

¹ Heimstadens andel av Kojamo Oyj:s börsvärde den 31 december 2025 uppgick till 5 465 miljoner SEK. Andelarna i Kojamo Oyj har inte nedskrivningsprövats eftersom andelarnas redovisade värde är baserat på Heimstadens procentuella andel av det underliggande egna kapitalet.

Specifikation av koncernens andelar i intressebolag och joint ventures 2024

Bolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel i %	Andel av eget kapital
Kojamo Oyj ¹	0116336-2	Helsinki	49 389 283	20	8 325
Other associated companies and joint ventures		Sweden and Finland		20-50	632
Total					8 957

¹ Heimstadens andel av Kojamo Oyj:s börsvärde den 31 december 2024 uppgick till 5 465 miljoner SEK. Heimstaden baserar sitt bokförda värde på sin andel av Kojamo Oyj:s egna kapital.

Finansiella rapporter 2025

miljoner SEK	Kojamo Oy	Övrigt	Totalt
Hysesintäkter	5 056	247	5 304
Fastighetskostnader	-1 671	-143	-1 814
Driftnetto	3 385	105	3 490
Centrala administrationskostnader	-509	-54	-563
Finansnetto	-1 248	-63	-1 312
Orealiserad värdeförändring	-1 083	79	-1 004
Skattekostnad	-113	-73	-186
Periodens resultat	431	-7	424
Koncernens andel av periodens resultat	87	20	107
Justering av uppskattningar	-84	-	-84
Program för återköp av aktier	14	-	14
Resultat från försäljning av intressebolag och joint ventures	-	3	3
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	17	23	40
Balansräkning			
Förvaltningsfastigheter	82 159	3 389	85 548
Andra tillgångar än förvaltningsfastigheter	3 732	187	3 919
Eget kapital	39 153	1 414	40 566
Skulder	46 738	2 163	48 900



Finansiella rapporter 2024

miljoner SEK	Kojamo Oy	Övrigt	Totalt
Hysesintäkter	5 166	283	5 448
Fastighetskostnader	-1 683	-158	-1 841
Driftnetto	3 483	124	3 607
Centrala administrationskostnader	-627	-43	-670
Finansnetto	-1 165	-243	-1 408
Orealiserad värdeförändring	-1 577	142	-1 435
Skattekostnad	-8	-52	-60
Periodens resultat	106	-72	35
Koncernens andel av periodens resultat	21	-65	-44
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	21	-65	-44
Balansräkning			
Förvaltningsfastigheter	90 816	4 181	94 997
Andra tillgångar än förvaltningsfastigheter	5 005	278	5 283
Eget kapital	41 659	1 608	43 267
Skulder	54 161	2 851	57 013

3.5. Övriga finansiella anläggningstillgångar

miljoner SEK	31 december 2025	31 december 2024
Låmnade lån till intressebolag och joint ventures	348	460
Reverslån	106	92
Övrigt	87	404
Utgående balans	542	957

Note 4 Omsättningstillgångar

4.1. Exploateringsfastigheter

Redovisningsprinciper

Fastigheter som har förvärvats, är under uppförande eller genomgår ombyggnation inför försäljning snarare än att innehåsa för uthyrning eller kapitalökning redovisas som exploateringsfastigheter och värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Dessa fastigheter är bostadsfastigheter som Heimstaden avser att sälja före eller efter färdigställandet.

Nettoförsäljningsvärdet för färdigställda exploateringsfastigheter fastställs med beaktande av de marknadsförhållanden och priser på jämförbara affärer som föreligger per balansdagen. Nettoförsäljningsvärdet för fastigheter under utveckling baseras på marknadspriser på liknande färdigställda fastigheter, med avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och försäljning, såsom justeringar för det tidsberoende värdet av pengar om detta är väsentligt.

miljoner SEK	31 december 2025	31 december 2024
Ingående balans	896	538
Förvärv	–	329
Överförda från exploateringsfastigheter	64	–
Investeringar	54	55
Valutaomräkning	–42	–9
Avyttring av exploateringsfastigheter	–119	–
Värdeförändring ¹	–32	–18
Utgående balans	820	896

¹ Värdeförändringen på exploateringsfastigheter i rapporten över totalresultat om –32 miljoner SEK (707) inkluderar även en avkastningsgaranti från Fredensborg om 0 miljoner SEK (689). Se [Not 8.1](#) för mer information om transaktionen.

4.2. Hyres- och kundfordringar

Redovisningsprinciper

Hyres- och kundfordringar innehåsa i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden och värderas till upplupet anskaffningsvärde. De redovisas initialt till transaktionspriset och beräknas därefter med hjälp av effektivräntemetoden, med avdrag för en avsättning för förväntade kreditförluster.

Heimstaden tillämpar den förenklade metoden vid fastställande av förväntade kreditförluster. Förväntade förluster redovisas för den återstående löptiden för samtliga fordringar, vilka oftast har en förfallotid som understiger ett år. Avsättningar baseras på erfarenhet om historiska förluster och justeras med beaktande av framåtblickande information. Enskilda fordringar som uppgår till väsentliga belopp bedöms enskilt. Bokförda belopp för förväntade kreditförluster redovisas i posten fastighetskostnader i rapporten över totalresultat.

För att minska kreditrisken bedömer Heimstaden motparters kreditvärdighet, erhåller hyresdepositioner och garantier och skriver av fordringar när betalning inte längre förväntas och när inkasseringsförsök har upphört. Mer information om kreditrisker finns i [Not 6.3](#).

Åldersfördelning av hyres- och kundfordringar

miljoner SEK	31 december 2025	31 december 2024
<30 dagar	169	122
31–60 dagar	36	35
61–90 dagar	30	26
>91 dagar	133	191
Totalt	367	373
Avsättning för förväntade kreditförluster	–79	–131
Hyres- och kundfordringar, netto	289	243

Avsättning för förväntade kreditförluster

miljoner SEK	31 december 2025	31 december 2024
Ingående balans	-131	-108
Avsättningar som gjorts under året	-27	-80
Avsättningar som använts under året	41	38
Outnyttjade avsättningar som återförts under året	39	20
Utgående balans	-79	-131

4.3. Övriga omsättningstillgångar

miljoner SEK	31 december 2025	31 december 2024
Aktuella skattefordringar	68	553
Handpenning vid förvärv	3	49
Försäkringsanspråk	15	51
Fordringar hänförliga till försäljning av förvaltningsfastigheter	482	506
Varulager	12	20
Övriga fordringar	500	454
Totalt	1 080	1 633

4.4. Förskottsbetalningar

miljoner SEK	31 december 2025	31 december 2024
Förutbetalda försäkringspremier	24	49
Förutbetalda räntor	88	176
Förutbetalda rörelsekostnader	259	254
Upplupna investeringsbidrag	87	79
Övrigt	259	317
Totalt	718	874

4.5. Likvida medel

I likvida medel ingår främst kassabehållning samt andra kortsiktiga placeringar som lätt kan omvandlas till ett känt kassabelopp och där risken för värdeförändring är obetydlig.

miljoner SEK	31 december 2025	31 december 2024
Kassa och bank	3 860	4 250
Andra likvida medel	-	-
Likvida medel med restriktioner (Escrow)	319	297
Totalt	4 179	4 547

Det finns outnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 23 449 miljoner SEK (19 348) som inte är inkluderade i likvida medel.

4.6. Övriga justeringar i rapporten över kassaflöden

miljoner SEK	31 december 2025	31 december 2024
Avskrivningar	143	125
Hysesförluster	163	93
Valutakursdifferens	-3 996	2 038
Övriga finansiella poster	-6	7
Nedskrivning av goodwill	3 707	-
Totalt	12	2 264

Note 5 Eget kapital

Aktiekapital

Vid räkenskapsårets utgång fanns det 132 040 000 (132 040 000) stamaktier och 58 593 750 (58 593 750) preferensaktier med ett kvotvärde om 0,5 SEK (0,5) per aktie. Varje preferensaktie berättigar till en röst, och varje stamaktie berättigar till tio röster. Alla aktier är helt betalda. Det finns inga begränsningar vad gäller utdelning eller andra typer av återbetalningar.

Händelse	Totalt antal aktier	Totalt aktie-kapital	Kvotvärde
Ingående balans 2024-01-01	190 633 750	95 316 875	0,5
Utgående balans 2024-12-31	190 633 750	95 316 875	0,5
Ingående balans 2025-01-01	190 633 750	95 316 875	0,5
Utgående balans 2025-12-31	190 633 750	95 316 875	0,5

Övrigt tillskjutet kapital

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

Valutaomräkningsdifferenser

Ackumulerade valutaomräkningsdifferenser uppstår vid omräkning av utländska verksamheter som upprättar sina finansiella rapporter i en annan valuta än koncernens redovisningsvaluta. Se [Not 2.9](#) för en specifikation av övrigt totalresultat.

Balanserade vinstmedel

Balanserade vinstmedel avser intjänade vinstmedel i koncernen. I denna post ingår även tidigare avsättningar till reservfond.

Hybridobligationer

Redovisningsprinciper

Heimstaden emitterar hybridobligationer som klassificeras som eget kapital. Hybridobligationer redovisas till verkligt värde av erhållen likvid. Transaktionskostnader redovisas som en minskning av balanserade vinstmedel. Klassificering av hybridobligationer som eget kapital görs utifrån företagsledningens bedömning, såsom framgår av [Not 1.4](#). Efter det första redovisnings- tillfället amorteras inte hybridobligationer av, eftersom det inte finns någon avtalsenlig förpliktelse att återbetala kapitalbeloppet eller erlägga upplupen ränta. Hybridobligationer omklassificeras till skuld endast i fall då en hybridobligation löses in. Hybridobligationer emitterade i EUR omräknas till stängningskursen på rapporteringsdagen. Valutaomräkningsdifferenser som uppstår redovisas direkt i eget kapital som en omklassificering mellan hybridobligationer och balanserade vinstmedel.

Utdelningar till innehavare av hybridobligationer rubriceras som utdelning av eget kapital och redovisas direkt i eget kapital. I enlighet med villkoren för hybridobligationerna kan kupongbetalningar till obligationsinnehavare skjutas upp. Uppskjutna kupongbetalningar måste dock betalas innan utdelningar kan delas ut till aktieägarna, inklusive uppskjutna utdelningar.

I slutet av året hade Heimstaden utestående hybridobligationer uppgående till 7 705 miljoner SEK (7 898), och Heimstadens dotterbolag Heimstaden Bostad hade utestående hybridobligationer uppgående till 24 743 miljoner SEK (27 221), netto efter egna innehav. Hybridobligationerna har en evig löptid med en fast kupongränta fram till första inlösendag. Heimstaden har möjlighet att lösa in utestående hybridobligationer fr.o.m. första möjliga inlösendag, vilken infaller 5–7 år efter emissionsdagen.



Hybridobligationer

Första inlösendag	Första återställningsdag	Valuta	Utestående belopp (miljoner)	Varav eget innehav (miljoner)	Verkligt värde (miljoner) ¹	Kreditbetyg ²	Rörlig/fast	Kupong (bp)	Börs	Identifieringsnummer (ISIN)
Heimstaden Bostad AB										
15/01/2026	15/04/2026	EUR	500	164	500	BB	Fast	338	Euronext Dublin	XS2125121769
04/12/2029	04/03/2030	EUR	500	–	523	BB	Fast	625	Euronext Dublin	XS2930588657
01/02/2027	01/05/2027	EUR	800	176	780	BB	Fast	263	Euronext Dublin	XS2294155739
13/10/2026	13/01/2027	EUR	600	119	594	BB	Fast	363	Euronext Dublin	XS2397251807
29/10/2027	29/01/2028	EUR	600	254	582	BB	Fast	300	Euronext Dublin	XS2357357768
Totalt			3 000	713	2 979					
Heimstaden AB										
15/10/2026	15/01/2027	EUR	300	0	290	D	Fast	675	NOMX Stockholm	SE0016278352
—	—	SEK	4 500	40	4 342	D	Rörlig	Stibor 3m + 590	NOMX Stockholm	SE0012455111

¹ Baserat på noterade marknadspriser per balansdagen.
² Baserat på kreditbetyg från S&P om tillgängligt och i annat fall kreditbetyg från Fitch.

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande avser externa ägarintressen i dotterbolag och deras dotterbolag.

Andel av periodens totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande

miljoner SEK	2025	2024
Periodens totalresultat	2 849	6 290

Andel av kapitalet i Heimstaden Bostad AB per den 31 december

miljoner SEK	Kapitalandel, %		Rösträtter, %	
	2025	2024	2025	2024
Heimstaden AB	36,02	36,20	50,08	50,08
Alecta	38,70	38,60	30,39	30,39
Folksamgruppen	18,86	18,80	14,52	14,52
Ericsson Pensionsstiftelse	1,57	1,56	1,22	1,22
Sandvik Pensionsstiftelse	0,28	0,28	0,22	0,22
Alleima	0,28	0,28	0,21	0,21
Pensionsmyndigheten	2,07	2,06	1,60	1,60
Försäkringsbranschen pensionskassa	0,55	0,55	0,42	0,42
Migros pensionskasse	0,59	0,59	0,46	0,46
Geater Manchester Pension Fund	1,08	1,08	0,85	0,85
Ledningen i Heimstaden AB	0,01	0,01	0,02	0,02
Summa	100	100	100	100

Note 6 Kapitalstruktur och finansiella poster

6.1. Finansiella instrument

Redovisningsprinciper

Finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar inkluderar hyres- och kundfordringar, likvida medel, investeringsgarantier och finansiella derivatinstrument.

Redovisning och efterföljande värdering

Heimstadens finansiella tillgångar är indelade i två kategorier:

- Finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen: avser derivatinstrument och investeringsgarantier, vilka värderas till verkligt värde i balansräkningen. Förändringar i verkligt värde redovisas i rapporten över totalresultat på raderna Värdeförändringar finansiella derivatinstrument respektive Värdeförändringar exploateringsfastigheter.
- Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde: avser hyresfordringar och andra kundfordringar samt likvida medel, vilka värderas med tillämpning av effektivräntemetoden. Tillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde när de innehåser i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden som enbart avser betalningar av amorteringar och ränta.

Borttagande från balansräkningen

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från de finansiella tillgångarna har upphört eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och fördelar som är förknippade med ägandet. Vinster och förluster redovisas i rapporten över totalresultat när tillgången tas bort från, ändras eller skrivs ned i balansräkningen.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar är föremål för värdeförändringar. Tillgångar som redovisas till verkligt värde ingår som en del av bedömningen av verkligt värde. Tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde är föremål för förväntade kreditförluster (ECL). Koncernen tillämpar den förenklade metoden på hyres- och kundfordringar (se [Not 4.2](#)). Belopp för eventuell nedskrivning av övriga finansiella anläggningstillgångar anses vara oväsentligt på balansdagen.

Finansiella skulder

Heimstadens finansiella skulder består av räntebärande skulder, leasingskulder, derivatinstrument, leverantörsskulder och övriga skulder. Det främsta syftet med dessa finansiella skulder är att finansiera koncernens verksamhet.

Redovisning och efterföljande värdering

Finansiella skulder redovisas initialt till verkligt värde. Med undantag för finansiella derivatinstrument värderas de därefter till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Upplupet anskaffningsvärde för räntebärande skulder inbegriper transaktionskostnader, premier och rabatter, medan räntekostnader redovisas i rapporten över totalresultat.

Borttagande från balansräkningen

En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelse som är förknippade med skulden uppfylls, upphävs eller upphör att gälla. När villkoren för en finansiell skuld förändras gör företagsledningen både en kvantitativ och kvalitativ bedömning för att avgöra om de nya villkoren utgör en modifiering eller utsläckning. När en befintlig finansiell skuld ersätts med en annan från samma långgivare till väsentligt olika villkor, eller när villkoren för en befintlig skuld väsentligen ändras, behandlas ett sådant byte som att den ursprungliga skulden tas bort och den nya skulden redovisas. Vinster och förluster vid ändring eller

utsläckning ingår i övriga finansiella kostnader i rapporten över totalresultat.

När koncernen helt eller delvis återbetalat eller köpt tillbaka finansiella skulder anses den reglerade finansiella skulden vara utsläckt och dess redovisade värde tas bort från balansräkningen. Skillnaderna mellan redovisat värde och betalt belopp redovisas som en vinst/förlust på utsläckningen under rubriken övriga finansiella poster i rapporten över totalresultat. Vinst/förlust vid utsläckning inkluderar engångskostnader som betalats i samband med återbetalningen eller återköpet samt den icke avskrivna delen av den initiala kostnaden som ingick i den ursprungliga värderingen enligt effektivräntemetoden.

Finansiella derivatinstrument

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning. Finansiella derivatinstrument, till exempel ränteswappar och framåtriktade förvärvsavtal, värderas till verkligt värde på affärsdagen. Värdeförändringar till följd av omvärderingar redovisas därefter i resultaträkningen. Transaktionskostnader redovisas direkt i värdeförändringar finansiella derivatinstrument. Finansiella derivatinstrument som förfaller inom tolv månader rubriceras som omsättningstillgång/kortfristig skuld, medan de som har avräkningsdatum senare än tolv månader efter balansdagen rubriceras som anläggningstillgång/långfristig skuld.

Nettoredovisning av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och finansiella skulder kvittas och nettobeloppet redovisas i koncernens balansräkning om koncernen har en lagenlig rätt att kvitta de redovisade beloppen och har för avsikt att avräkna dessa tillgångar och skulder netto eller samtidigt. Innehav av egna skulder nettoredovisas i balansräkningen.



Värdering av finansiella instrument till verkligt värde

miljoner SEK	31 december 2025		31 december 2024	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Finansiella derivatinstrument	23	23	65	65
Övriga finansiella anläggningstillgångar	542	542	957	957
Hyses- och kundfordringar	289	289	243	243
Övriga omsättningstillgångar	1 080	1 080	1 633	1 633
Likvida medel	4 179	4 179	4 547	4 547
Totalt	6 114	6 114	7 445	7 445
Finansiella skulder				
Finansiella derivatinstrument	424	424	661	661
Räntebärande skulder, långfristiga	165 401	162 621	181 466	176 300
Övriga finansiella skulder, långfristiga	1 590	1 590	1 907	1 907
Räntebärande skulder, kortfristiga	8 990	8 990	13 462	13 462
Leverantörsskulder	689	689	669	669
Leasingskulder	1 372	1 372	1 370	1 370
Totalt	178 466	175 686	199 535	194 369

Hierarki för värdering till verkligt värde

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

Nivå 1 – Noterade (ej justerade) marknadspriser på identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2 – Värderingstekniker för vilka den lägsta nivån av indata som är väsentlig för värderingen till verkligt värde är direkt eller indirekt observerbar.

Nivå 3 – Värderingstekniker för vilka den lägsta nivån av indata som är väsentlig för värderingen till verkligt värde är icke observerbar.

För tillgångar och skulder som återkommande redovisas till verkligt värde fastställer koncernen om det har förekommit överföringar mellan nivåerna i hierarkin. Detta sker genom att göra en ny bedömning av kategoriseringen (baserat på den lägsta nivån av indata som är väsentlig för värderingen till verkligt värde som helhet) i slutet av varje rapporteringsperiod.

Under perioden gjordes inga förändringar av koncernens värderingsmetoder och värderingstekniker eller av de indata som tillämpas i värderingarna till verkligt värde. Under 2025 skedde inga överföringar mellan nivå 1 och nivå 2 i värderingar till verkligt värde, och inga överföringar till eller från nivå 3 skedde.

Per den 31 december 2025

miljoner SEK	Totalt	Värdering till verkligt värde med tillämpning av:		
		Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1)	Väsentliga observerbara indata (Nivå 2)	Väsentliga icke observerbara indata (Nivå 3)
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde:	23	–	23	–
Finansiella derivatinstrument, tillgångar				
Ränteswappar	23		23	
Finansiella skulder värderade till verkligt värde:	424	–	424	–
Finansiella derivatinstrument, skulder				
Ränteswappar	424		424	
Lån för vilka upplysningar lämnas om verkligt värde	162 621	–	126 340	36 281
Räntebärande skulder, långfristiga	162 621		126 340	36 281



Per den 31 december 2024

miljoner SEK	Totalt	Värdering till verkligt värde med tillämpning av:		
		Noterade priser på aktiva marknader (Nivå 1)	Väsentliga obser-verbara indata (Nivå 2)	Väsentliga icke observerbara indata (Nivå 3)
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde:	65	–	65	–
Finansiella derivatinstrument, tillgångar				
Ränteswappar	65	–	65	–
Finansiella skulder värderade till verkligt värde:	661	–	661	–
Finansiella derivatinstrument, skulder				
Ränteswappar	661	–	661	–
Lån för vilka upplysningar lämnas om verkligt värde	176 300	–	129 729	46 571
Räntebärande skulder, långfristiga	176 300	–	129 729	46 571

Avstämning av derivatinstrument

miljoner SEK	Ränteswappar
Ingående balans 2025-01-01	–595
Orealiserad värdeförändring	70
Avveckling av finansiella derivatinstrument	106
Valutaeffekt på derivatinstrument	18
Utgående balans 2025-12-31	–401

6.2. Kapitalhantering

Tillgången till långsiktigt kapital är viktig för att koncernen både ska kunna hantera och aktivt optimera fastighetsportföljen. Koncernen definierar det kapital den hanterar som summan av koncernens nettoskuld och eget kapital, inklusive hybridkapital och den del som är hänförlig till innehav utan bestämmande inflytande. Koncernen förvaltar sin kapitalstruktur och anpassar den vid förändringar i de ekonomiska förutsättningarna. Koncernen följer fortsatt den strategiska planen att minska skuldsättningen genom privatiseringsplanen, vilket kommer att bidra till efterlevnad av koncernens Financial policy.

6.3. Finansiella risker

Hanteringen av finansiella risker vägleds av finanspolicyn tillsammans med andra förhållningsregler för upplåning såsom kapitalmarknadsprogrammet (EMTN-programmet) enligt vilket koncernens noterade seniora icke säkerställda obligationer är emitterade. Heimstaden betraktar dotterbolaget Heimstaden Bostads Financial policy som vägledande i frågor som rör finansiella risker på koncernnivå. Tillsynen av Heimstaden Bostads Financial policy är delegerad till styrelsen enligt aktieägaravtalet. Bolagets styrelse får regelbundet rapporter och prognoser samt material som beskriver finansiella risker och vilka åtgärder som vidtagits för att minska dessa risker. Koncernen har identifierat refinansieringsrisk, likviditetsrisk, finansiella åtaganden och lånevillkor (kovenanter), kreditbetygsrisk, kreditrisk, ränterisk och valutarisk som de viktigaste finansiella riskerna.

Refinansieringsrisk

För att begränsa refinansieringsrisken använder koncernen sig av olika finansieringskällor med en diversifierad förfalloprofil. I koncernens Financial policy anges gränsvärden för nyckeltal, till exempel att skuldportföljen ska ha en lägsta genomsnittlig löptid på fyra år. Koncernen har även likviditetsreserver och outnyttjade kreditfaciliteter i syfte att minska refinansieringsrisken.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen inte har tillgängliga medel för att fullgöra sina finansiella eller operativa åtaganden, eller att koncernen inte kan betala för andra åtaganden såsom förvärv och investeringar. För att begränsa denna risk har koncernen outnyttjade kreditlöften om 23 449 miljoner SEK. Därtill föreskrivs i finanspolicyn att mer än 25 procent av den totala skulden aldrig får förfalla under ett enskilt år och att likviditetskvoten alltid ska överstiga 125 procent. Mer information finns i [Not 6.2](#) och [Not 6.4](#).

Förfalloprofil för finansiella skulder –Avtalsenliga betalningar (inklusive ränta), ej diskonterade värden

Förfallotider 2025-12-31, miljoner SEK	0–1 år	1–5 år	>5 år
Finansiella derivatinstrument	42	365	18
Räntebärande skulder ¹	13 598	114 909	91 320
Leasingskulder	87	139	1 378
Leverantörsskulder	689	–	–
Övriga finansiella skulder	3 564	–	–
Totalt	17 981	115 413	92 716

¹ Varav räntebärande skulder exklusive räntekostnader uppgår till 175 227 miljoner SEK (195 816).

Förfallotider 2024–12–31, miljoner SEK	0–1 år	1–5 år	>5 år
Finansiella derivatinstrument	28	580	119
Räntebärande skulder ¹	19 195	127 517	103 861
Leverantörsskulder	669	–	–
Leasingskulder	76	83	1 232
Övriga finansiella skulder	4 222	–	–
Totalt	24 189	128 180	105 211

¹ Varav räntebärande skulder exklusive räntekostnader uppgår till 175 227 miljoner SEK (195 816).

Finansiella åtaganden och lånevillkor (kovenanter)

Koncernens avtal om upplåning som redovisas som räntebärande skulder innehåller finansiella åtaganden och kovenanter. De mest väsentliga finansiella kovenanterna beskrivs nedan:

- EMTN-programmets finansiella skulder med ett redovisat värde på 50 766 miljoner SEK (61 773):
 1. Begränsningar för upptagande av finansiell skuldsättning. Belåningsgraden, definierad som ”Nettoskuld/Totala tillgångar”. Kovenanten stipulerar att värdet ska ligga under 65 procent. Per den 31 december 2025 var nettoskulden i förhållande till de totala tillgångarna 48,0% (51,0%)
 2. Räntetäckningsgrad definierad som ”Resultat före finansiella poster” (eller motsvarande rad) dividerad med räntenetto (räntekostnader minus ränteintäkter). Kovenanten stipulerar att värdet ska uppgå till minst 1,5x. Per den 31 december 2025 var räntetäckningsgraden 2,0 (1,9).
 3. Begränsningar för upptagande av säkrad skuldsättning. Säkrad belåningsgrad: definierat som säkrad skuld dividerat med totala tillgångar. Kovenanten stipulerar att värdet ska ligga under 45 procent. Per den 31 december 2025 uppgick den säkrade belåningsgraden till 28,5% (32,8%).
- Bank- och lånefaciliteter: Kovenanterna är specifika för enskilda låneavtal för enskilda fastigheter och/eller fastighetsportföljer. Vanliga exempel är belåningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet. Dessa kovenanter övervakas vanligtvis på låntagarnivå.

Företagsledningen övervakar regelbundet alla kovenanter och prövar dem i enlighet med låneavtalen. De mest väsentliga kovenanterna prövas kvartalsvis. Fortlöpande interna granskningar och externa revisioner säkerställer korrekt rapportering och information. Vid överträdelser av finansiella kovenanter får koncernen oftast möjlighet att under en överenskommen tidsperiod avhjälpa överträdelsen, men överträdelser kan också leda till krav på extra avbetalning, uppsägning av lån eller anspråk på tillgångar som lämnats som säkerhet.

Företagsledningen har bedömt alla finansiella kovenanter. Per den 31 december 2025 hade inga väsentliga överträdelser mot de finansiella kovenanterna för räntebärande lån skett under den aktuella perioden. Vidare finns det inga indikationer på att koncernen kommer att få svårt att uppfylla dessa konvenanter under de kommande tolv månaderna.

Kreditbetygsrisk

Koncernen anser att betyget ”investment grade” (hög till högsta kreditvärdighet) är grundläggande för att kunna bedriva verksamheten och säkerställa konkurrenskraftig tillgång till kapital. Ett försämrat kreditbetyg som ligger under ”investment grade” kan uppfattas som negativt av koncernens kreditgivare och därmed kan tillgången till finansiering och villkoren försämras. Koncernen följer upp sitt kreditbetyg, vidtar åtgärder för att förbättra finansiella mått och nyckeltal, hanterar förfallotider för skulder samt för dialog med kreditvärderingsinstitut i syfte att stärka kreditbetyget.

Kreditrisk

Om motparterna inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot koncernen eller om ett stort antal kunder inte betalar sin hyra skulle det leda till minskad likviditet och förluster. För att motverka detta gör koncernen regelbundet bedömningar av motparternas kreditvärdighet. För merparten av hyreskontrakten betalas hyran i förskott och risken minskas ytterligare genom en stor och diversifierad kundbas.

Ränterisk

Stigande räntesatser ökar koncernens finansieringskostnader och kan påverka lönsamheten negativt. Enligt koncernens Financial policy ska minst 75 procent av koncernens låneportfölj löpa med fast ränta per balansdagen, vilket säkerställs genom att ha en hög andel lån och obligationer som löper med fast ränta samt ränteswappar. Mer information finns i [Not 6.4](#).

Valutarisk

Koncernen äger tillgångar i andra valutor än rapporteringsvalutan, vilket leder till en risk för negativ påverkan på kassaflöden och tillgångsvärden vid fluktuerande valutakurser. För att minska denna risk har koncernen som mål att tillämpa en finansieringsprincip med matchning av tillgångars och skulders valutor. Värdet på valutaderivat kan påverkas av förändringar i baskurser eller valutakurser. Koncernens Financial policy anger vilka derivatinstrument som får användas för säkring, och anger att endast instrument som är noterade på en marknad och vars priser är tillgängliga får användas. Koncernen följer också fortlöpande upp marknadsrörelser och erhåller externa och interna värderingar av derivatinstrument.

Känslighetsanalys

Räntekostnader

Följande tabell visar känsligheten för en förändring i räntesatserna på den del av rörliga lån och skulder som påverkas, med hänsyn tagen till räntederivat. Med alla andra variabler konstanta påverkas koncernens resultat före skatt enligt följande:

miljoner SEK	Ökning/minskning i underliggande IBOR	Påverkan på resultat före skatt (+)	Påverkan på resultat före skatt (-)	Påverkan på eget kapital (+)	Påverkan på eget kapital (-)
	+/-1%	236	-236	277	-277
	+/-2%	472	-472	554	-554

miljoner SEK	Ökning/minskning i underliggande IBOR	Påverkan på resultat före skatt (+)	Påverkan på resultat före skatt (-)	Påverkan på eget kapital (+)	Påverkan på eget kapital (-)
	+/-1%	170	170	173	-173
	+/-2%	340	340	347	-347

Utländsk valuta

Följande tabell visar känsligheten för en förändring i valutakurserna på seniora icke säkrade obligationer. Med alla andra variabler konstanta påverkas koncernens resultat före skatt till följd av förändringar i valutakurser enligt följande:

miljoner	Ökning/minskning i valutakurs	Påverkan på resultat före skatt (+)	Påverkan på resultat före skatt (-)
EUR	10%	606	-606

miljoner	Ökning/minskning i valutakurs	Påverkan på resultat före skatt (+)	Påverkan på resultat före skatt (-)
EUR	10%	633	-633
NOK	10%	53	-53

6.4. Räntebärande skulder

miljoner SEK	2025				2024			
	Räntebärande skulder	Säkrade lån, %	Andel, %	Outnyttjade kredit faciliteter	Räntebärande skulder	Säkrade lån, %	Andel, %	Outnyttjade kredit faciliteter
Seniora icke säkrade obligationer	60 494	-	35	-	71 670	-	37	
Seniora icke säkrade gröna obligationer	13 767	-	8	-	315	-	0	
Banklån	100 966	98,7	58	23 449	123 831	99	63	19 348
Totalt	175 227	98,7	100	23 449	195 816	63	100	
Förutbetalda kostnader	-836				-888			
Summa inkl. förutbetalda kostnader	174 391				194 928			

Räntebärande skulder efter valuta

Valuta	2025		2024	
	miljoner SEK	Lokala valutor	miljoner SEK	Lokala valutor
SEK	33 813	33 813	34 661	34 661
NOK	-	-	517	532
EUR	107 688	9 955	122 082	10 653
DKK	33 726	23 287	38 557	25 087
Totalt	175 227		195 816	
Förutbetalda kostnader	-836		-888	
Summa inkl. förutbetalda kostnader	174 391		194 928	



Företagsobligationer

Förfallotid	Valuta	Utestående belopp (miljoner)	Varav eget innehav (miljoner)	Verkligt värde¹ (miljoner)	Kreditbetyg²	Rörlig/ fast	Kupong (bp)	Gröna obligationer	ISIN³
Heimstaden Bostad AB									
10/03/2031	EUR	500	–	497	BBB–	Fast	375	Ja	XS3168266958
05/11/2029	EUR	500	–	506	BBB–	Fast	388		XS2931248848
13/10/2031	EUR	750	50	660	BBB–	Fast	163		XS2397252011
02/10/2030	EUR	500	–	500	BBB–	Fast	375	Ja	XS3105178795
21/01/2026	EUR	500	15	500	BBB–	Fast	113		XS2105772201
06/09/2029	EUR	750	72	680	BBB–	Fast	75		XS2384269366
13/04/2028	EUR	750	96	718	BBB–	Fast	100		XS2397252102
03/03/2027	EUR	700	27	690	BBB–	Fast	138		XS2225207468
24/07/2028	EUR	500	30	479	BBB–	Fast	138		XS2435611244
04/05/2035	EUR	50	–	37	BBB–	Fast	280		XS2168047087
04/05/2035	EUR	50	–	37	BBB–	Fast	280		XS2161838276
Summa EUR		5 550	291	5 304					
Heimstaden AB									
04/07/2030	SEK	350	–	350	BBB–	Rörlig	Stibor 3m + 155	Ja	XS3110851824
19/06/2029	SEK	1 250	–	1 255	BBB–	Rörlig	Stibor 3m + 150	Ja	XS3099959705
22/02/2027	SEK	500	–	502	BBB–	Rörlig	Stibor 3m + 140		XS2447755351
23/05/2027	SEK	500	–	500	BBB–	Rörlig	Stibor 3m + 100	Ja	XS3079553189
18/02/2028	SEK	850	–	854	BBB–	Rörlig	Stibor 3m + 135	Ja	XS3005533891
11/09/2026	SEK	1 300	102	1 306	BBB–	Rörlig	Stibor 3m + 200		XS2899592112
23/11/2026	SEK	1 000	–	1 002	BBB–	Rörlig	Stibor 3m + 110		XS2412106853
05/12/2026	SEK	500	–	501	BBB–	Rörlig	Stibor 3m + 240		XS2954868647
03/09/2027	SEK	1 100	–	1 125	BBB–	Rörlig	Stibor 3m + 130		XS2894928287
21/01/2027	SEK	650	–	651	BBB–	Rörlig	Stibor 3m + 120		XS2988694381
Summa SEK		8000	102	8 046					
Heimstaden AB									
24/01/2031	EUR	400	–	4 432	B	Fast	736		XS3120113876
29/01/2030	EUR	430	–	4 944	B	Fast	837,5		XS2984228838
Summa EUR		830	–	9 377					
29/07/2028	SEK	750	–	780	B	Rörlig	Stibor 3m + 600		XS2984228754
Summa SEK		750	–	780					

Tabell över förfallotider för räntebärande skulder

	31 december 2025					
miljoner SEK	Räntebärande skulder, säkrade	Räntebärande skulder, icke säkrade	Summa räntebärande skulder	Andel, %	Outnyttjade kredit faciliteter	Andel, %
Förfallotid för lån						
Inom 1 år från balansdagen	275	7 705	7 980	5	–	–
Inom 1–2 år från balansdagen	10 260	10 011	20 271	12	5 184	22
Inom 2–3 år från balansdagen	11 672	15 059	26 731	15	18 265	78
Inom 3–4 år från balansdagen	7 524	13 989	21 513	12	–	–
Inom 4–5 år från balansdagen	19 158	10 410	29 568	17	–	–
Senare än 5 år från balansdagen	50 778	18 387	69 165	39	–	–
Totalt	99 666	75 561	175 227	100	23 449	100

	31 december 2024					
miljoner SEK	Räntebärande skulder, säkrade	Räntebärande skulder, icke säkrade	Summa räntebärande skulder	Andel, %	Outnyttjade kredit faciliteter	Andel, %
Förfallotid för lån						
Inom 1 år från balansdagen	2 533	10 048	12 582	6	86	0
Inom 1–2 år från balansdagen	19 303	12 479	31 782	16	9 340	48
Inom 2–3 år från balansdagen	15 587	13 898	29 485	15	9 092	47
Inom 3–4 år från balansdagen	13 138	14 197	27 336	14	743	4
Inom 4–5 år från balansdagen	8 042	13 496	21 538	11	–	–
Senare än 5 år från balansdagen	63 927	9 166	73 093	37	87	0
Totalt	122 531	73 285	195 816	100	19 348	100

Den genomsnittliga förfallotiden för lån per den 31 december 2025 var: 7,41 år (7,68).

1 Baserat på noterade marknadspriser per balansdagen
2 Baserat på kreditbetyg från S&P om tillgängligt och i annat fall kreditbetyg från Fitch
3 alla obligationer är noterade på Euronext Dublin

År	Räntebindningstid lån, 31 december 2025				Räntebindningstid lån inkl. finansiella instrument, 31 december 2025			
	Räntebärande skulder, fast ränta	Räntebärande skulder, rörlig ränta	Summa räntebärande skulder	Snitt ränta (%) inklusive marginal	Räntebärande skulder, fast ränta	Marginalsäkringsgrad, %	Summa räntebärande skulder	Snittränta % inkl. marginal
Inom 1 år från balansdagen	11 172	58 000	69 171	3,30	18 196	10	41 813	3,33
Inom 1–2 år från balansdagen	13 804	–	13 804	2,53	28 026	16	28 026	3,38
Inom 2–3 år från balansdagen	19 037	–	19 037	2,58	29 588	17	29 588	3,12
Inom 3–4 år från balansdagen	22 843	–	22 843	2,67	26 130	15	26 130	2,96
Inom 4–5 år från balansdagen	25 702	–	25 702	4,25	28 792	16	28 792	4,25
Senare än 5 år från balansdagen	24 670	–	24 670	3,60	20 878	12	20 878	3,58
Totalt	117 227	58 000	175 227	3,26	151 610	87	175 227	3,43

År	Räntebindningstid lån, 31 december 2024				Räntebindningstid lån inkl. finansiella instrument, 31 december 2024			
	Räntebärande skulder, fast ränta	Räntebärande skulder, rörlig ränta	Summa räntebärande skulder	Snitt ränta (%) inklusive marginal	Räntebärande skulder, fast ränta	Marginalsäkringsgrad, %	Summa räntebärande skulder	Snittränta % inkl. marginal
Inom 1 år från balansdagen	15 048	72 973	88 022	3,90	20 312	10	37 315	3,91
Inom 1–2 år från balansdagen	18 380	–	18 380	3,38	25 654	13	25 654	3,40
Inom 2–3 år från balansdagen	18 969	–	18 969	3,14	35 637	18	35 637	3,13
Inom 3–4 år från balansdagen	18 542	–	18 542	2,08	30 433	16	30 433	2,02
Inom 4–5 år från balansdagen	22 593	–	22 593	2,65	30 842	16	30 842	2,67
Senare än 5 år från balansdagen	29 311	–	29 311	2,80	35 935	18	35 935	2,78
Totalt	122 843	72 973	195 816	3,30	178 813	91	195 816	3,01

Genomsnittlig räntebindningstid i låneportföljen inklusive finansiella instrument per den 31 december 2025 uppgick till: 3,14 år (3,32).



Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

miljoner SEK	Företagsobligationer	Banklån	Förutbetalda kostnader	Totalt
Ingående balans 2024-01-01	84 005	118 004	-576	201 433
Återbetalning av räntebärande skulder	-22 987	-24 707	-	-47 693
Likvid från emission av räntebärande skulder	8 719	26 986	-312	35 393
Vinst/förlust på återköp av företagsobligationer	-	-26	-	-26
Övertagna skulder i samband med förvärv	-	973	-	973
Valutaomräkning av lån	2 152	2 601	-	4 753
Försäljning av obligationer	96	-	-	96
Utgående balans 2024-12-31	71 985	123 831	-888	194 928
Ingående balans 2025-01-01	71 985	123 831	-888	194 928
Återbetalning av räntebärande skulder	-18 291	-39 327	-	-57 618
Likvid från emission av räntebärande skulder	24 338	21 547	52	45 937
Vinst/förlust på återköp av företagsobligationer	2	-	-	2
Valutaomräkning av lån	-3 773	-5 086	-	-8 858
Utgående balans 2025-12-31	74 261	100 966	-836	174 391

Avstämning av leasingkulder hänförliga till finansieringsverksamheten presenteras i [Not 6.5](#).

6.5. Leasing

Redovisningsprinciper

Koncernen har leasingavtal för tomrätter, lokaler och fordon. En leasingskuld (nuvärde av framtida leasingbetalningar) och motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas i balansräkningen. Nyttjanderättstillgångar skrivs av över leasingperioden och redovisas i rapporten över totalresultat. Leasingbetalningar delas upp i räntekostnad och minskning av leasingskulden. Leasingvillkor omförhandlas till marknadspriser och nästa omförhandling av merparten av avtalen ska ske om tidigast fem år.

Koncernen tillämpar undantagen för redovisning av korttidsleasingavtal (löptid mindre än tolv månader) och tillgångar av lågt värde. Betalningar av dessa redovisas som övriga rörelsekostnader i rapporten över totalresultat.

Nyttjanderätter efter leasingkategori

miljoner SEK	Lokaler	Fordon	Totalt
Ingående balans 2024-01-01	91	75	167
Nya leasingavtal och avtalsändringar	4	52	56
Avskrivningar	-51	-39	-90
Valutaomräkning	2	1	3
Utgående balans 2024-12-31	47	89	136
Nya leasingavtal och avtalsändringar	100	17	117
Avskrivningar	-27	-41	-69
Valutaomräkning	-6	-3	-9
Utgående balans 2025-12-31	114	62	177

Redovisade värden för leasingskulder och periodens förändringar

miljoner SEK	2025	2024
Per den 1 januari	1 370	1 185
Tillkommande poster	146	283
Avyttringar	-16	-8
Ackumulerade räntor	6	5
Betalningar	-74	-101
Valutaomräkning	-61	5
Per den 31 december	1 371	1 370
Kortfristiga	51	64
Långfristiga	1 320	1 307

Leasingkostnader som redovisas i rapporten över totalresultat

miljoner SEK	2025	2024
Avskrivningar av nyttjanderättstillgångar	-90	-114
Räntekostnader på leasingskulder	-6	-5
Kostnader avseende korttidsleasingavtal	-13	-14
Kostnader avseende leasing av tillgångar av lågt värde	-	-8
Totalt belopp redovisat i rapport över totalresultat	-110	-141

Ej diskonterade leasingskulder

miljoner SEK	2025	2024
Inom ett år	87	76
1–5 år	139	83
> 5 år	1 378	1 232
Totalt	1 604	1 390

Koncernens leasingintäkter från operationella leasingavtal redovisas som hyresintäkter i koncernens rapport över totalresultat. Se mer information i Not 2.2. Koncernen hade totala kassautflöden för leasingavtal som leasetagare på 74 miljoner SEK under 2025 (101).

Note 7 Övriga skulder

7.1. Uppskjuten skatt

Redovisningsprinciper

Uppskjuten skatt beräknas i enlighet med balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader mellan tillgångars och skulders redovisade värden i de finansiella rapporterna och deras motsvarande skattemässiga värden. Temporära skillnader uppstår främst vid justering av verkliga värden på förvaltningsfastigheter, derivatinstrument, ej utnyttjade skattemässiga underskott och andra skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden.

- uppskjutna skatteskulder redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, förutom sådana där koncernen kan kontrollera tidpunkten för återföring av skillnader hänförliga till andelar i dotterbolag, intressebolag och joint ventures, och när det är sannolikt att skillnaden inte kommer att återföras inom överskådlig framtid;
- uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader, outnyttjade skattemässiga underskott och outnyttjade skattekrediter, i den utsträckning det är sannolikt att det kommer att finnas framtida skattepliktig vinst mot vilken dessa kan utnyttjas;
- uppskjuten skatt hänförlig till poster som inte redovisas i resultaträkningen, övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital, redovisas i samma komponent.

Värdering

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och lagar som har antagits eller i huvudsak har antagits vid rapporteringsdatumet, och vilka förväntas tillämpas när den aktuella tillgången realiseras eller den aktuella skulden regleras. Värderingen avspeglar hur det redovisade värdet för tillgångar och skulder förväntas återvinnas eller regleras.

Kvittning

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas när det finns en lagenlig rätt att kvitta aktuella skattefordringar mot aktuella skatteskulder och när dessa avser inkomstskatter som tas ut av samma skattemyndighet avseende samma skattepliktiga enhet.

Undantag vid första redovisningstillfället

Uppskjuten skatt redovisas inte på temporära skillnader som uppstår vid det första redovisningstillfället av tillgångar eller skulder i transaktioner som inte är ett rörelseförvärv, och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisningen



eller det skattepliktiga resultatet. Detta inkluderar förvaltningsfastigheter som förvärvas i tillgångsförvärv, där skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde vid förvärvet omfattas av villkoren för detta undantag. När undantaget vid första redovisningstillfället är tillämpligt redovisas inte den temporära skillnad som uppstår vid förvärvet. Uppskjuten skatt redovisas endast på efterföljande förändringar i de temporära skillnaderna. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på förändringar i verkligt värde som understiger anskaffningsvärdet och överstiger det skattemässiga värdet. Uppskjuten skatteskuld redovisas inte förrän det verkliga värdet överstiger det initiala anskaffningsvärdet.

Undantag enligt OECD:s regler om Pillar Two

Koncernen har tillämpat det obligatoriska tillfälliga undantaget och redovisar inte uppskjutna skatter som uppstår enligt OECD:s pelare två-regler, såsom beskrivs i [Not 2.8](#).

Uppskjuten skatt

miljoner SEK	Ingående balans	Resultaträkning	Eget kapital	Valutaomräkning	Utgående balans
Ej utnyttjade skattemässiga underskott	1 057	-576	-	-17	465
Övriga uppskjutna skattefordringar	136	-35	-	-8	93
Fastigheter	-20 291	-1 064	-	769	-20 586
Derivat	67	-10	-	-1	56
Återinvesteringsreserv	-931	-383	-	62	-1 252
Hybridobligationer	-568	247	-109	-	-430
Övriga uppskjutna skatteskulder	-181	72	-	-	-109
Summa uppskjuten skatt	-20 711	-1 749	-109	805	-21 764
Varav uppskjutna skattefordringar (+)	1 193				496
Varav uppskjutna skatteskulder (-)	-21 904				-22 262

7.2. Övriga skulder

miljoner SEK	31 december 2025	31 december 2024
Aktuella skatteskulder	291	562
Skatt på fastighetsöverföringar	14	55
Skulder avseende transaktioner relaterade till förvaltningsfastigheter	58	424
Mervärdesskatt	82	143
Sociala avgifter	11	12
Stämpelskatt	5	75
Övriga skulder	662	477
Totalt	1 123	1 748

7.3. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

miljoner SEK	31 december 2025	31 december 2024
Upplupna räntor	1 043	691
Förutbetalda hyror	520	509
Upplupna personalkostnader	131	157
Upplupna rörelsekostnader	492	716
Upplupna administrationskostnader	33	29
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	223	372
Totalt	2 441	2 474

Note 8 Övriga upplysningar

8.1. Upplysningar om närstående

Transaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor.

Nedanstående definieras som närstående:

- Samtliga bolag inom Heimstaden-koncernen och Fredensborg-koncernen
- Styrelseledamöter och koncernledning
- Nära familjemedlemmar till styrelseledamöter och koncernledning
- Bolag som styrelseledamöter och koncernledning har bestämmande inflytande över
- Aktieägare som äger mer än 10 procent av aktierna eller rösterna i koncernen
- Intressebolag och joint ventures

År 2018 sålde Fredensborg AS ett norskt bostadsbestånd till Heimstaden Bostad AB. Som en del av sälj- och köpeavtalet garanterade Fredensborg AS att utvecklingsprojekten skulle ge en årlig avkastning på eget kapital om minst 7,5 procent vid färdigställande. Om det fortfarande finns pågående projekt när garantin löper ut i april 2030 kommer dessa att regleras vid projektens färdigställande. Per 31 december 2025 bedöms Fredensborg behöva betala 0 miljoner SEK (0) under garantin.

Transaktioner med närstående 2025

miljoner SEK	Koncernbolag	Intressebolag och joint ventures	Aktieägare och familjemedlemmar
Hysesintäkter	–	–	–
Fastighetskostnader	–10	–	–8
Intäkter från förvaltningstjänster	41	–	–
Kostnader för förvaltningstjänster	–34	–	–
Ränteintäkter	–	36	–
Räntekostnader	–	–	–
Beviljade lån	–	112	–
Utdelning från intressebolag och joint ventures	–	–	–
Kapitaltillskott	–	–13	–

Transaktioner med närstående 2024

miljoner SEK	Koncernbolag	Intressebolag och joint ventures	Aktieägare och familjemedlemmar
Hysesintäkter	6	–	–
Fastighetskostnader	–4	–	–13
Intäkter från förvaltningstjänster	26	–	–
Kostnader för förvaltningstjänster	–37	–	–
Ränteintäkter	–	–	–
Räntekostnader	–	–55	–
Beviljade lån	–	150	–
Utdelning från intressebolag och joint ventures	–	–	–
Kapitaltillskott	–	–92	–

8.2. Ställda säkerheter

miljoner SEK	31 december 2025	31 december 2024
Förvaltningsfastigheter ¹	129 045	166 383
Pantsatta andelar i intressebolag och joint ventures ¹	5 465	5 315
Totalt	134 510	171 698

¹ Säkerheterna har ställts avseende räntebärande lån från kreditinstitut

8.3. Eventualförpliktelser och åtaganden

Investeringsförpliktelser

Heimstaden har ingått avtal med säljare av förvaltningsfastigheter under uppförande som ligger i en särskild legal enhet (en s.k. corporate wrapper). Heimstaden kommer en dag i framtiden att förvärva 100 procent av de utestående aktierna i den legala enheten. Avtalet är värderat till ett fast pris (framåtriktat förvärv) baserat på det egna kapitalet i enheten, där förvaltningsfastigheten värderas till verkligt värde. Dessa upplägg redovisas som finansiella instrument enligt IFRS 9 och värderas till verkligt värde via rapporten över totalresultat. Se mer information i [Not 6.1](#).

Per den 31 december 2025 hade Heimstaden totala investeringsförpliktelser på 192 miljoner SEK (185). Framåtriktade-finansieringsavtal med tredje parter innehåller förpliktelser om framtida investeringar i förvaltningsfastigheter under uppförande uppgående till 705 miljoner SEK (844).

2025

miljoner SEK	2026	2027	Totalt
Framåtriktade finansieringsavtal	632	49	681
Egna utvecklingsprojekt	24	–	24
Forward purchase	192	–	192
Totalt	848	49	897

2024

miljoner SEK	2025	2026	Totalt
Framåtriktade finansieringsavtal	526	71	597
Egna utvecklingsprojekt	203	43	246
Forward purchase	185	–	185
Totalt	914	114	1 028

Tvister

Per balansdagen är Heimstaden inte part i några pågående rättsliga processer eller administrativa förfaranden som har haft eller kan ha väsentlig påverkan på dess finansiella rapporter.

8.4. Händelser efter rapporteringsperiodens slut

Efter balansdagen, den 13 januari 2026, emitterade Heimstadens dotterbolag Heimstaden Bostad hybridvärdepapper med evig löptid på 500 miljoner EUR och en ränta på 5,075%. Första inlösendag är den 19 April 2031.

Efter balansdagen har Kojamo Oyj offentliggjort förvärvet av en bostadsportfölj som ska regleras genom emission av nya aktier. Efter genomförandet kommer Heimstaden Bostads ägarandel i Kojamo att minska till under 20 procent, vilket medför att innehavet inte längre redovisas som intressebolag utan omklassificeras till finansiell anläggningstillgång, värderad till aktiekursen vid transaktionens genomförande. Kojamo Oyj har aviserat att transaktionen förväntas slutföras den 1 april 2026. Händelsen utgör en icke-justerande händelse efter balansdagen, eftersom den avser förhållanden som uppkommit efter rapportperiodens utgång och inte ger bevis avseende förhållanden som förelåg per balansdagen. En engångsmässig redovisningsmässig förlust om cirka 3 miljarder kronor förväntas uppkomma.

Moderbolagets finansiella rapporter och noter

Moderbolagets rapport över totalresultat

miljoner SEK	Not	2025	2024
Intäkter från förvaltningstjänster		82	141
Övriga rörelsekostnader		-4	-
Administrationskostnader	2.1, 2.2, 7.2	-51	-140
Rörelseresultat		28	1
Utdelning från dotterbolag		79	70
Nedskrivning av andelar i dotterbolag och intressebolag	3.1	-56	-
Ränteintäkter	2.4	100	151
Räntekostnader	2.4	-753	-591
Nettoreultat vid valutaomräkning	2.4	446	-275
Övriga finansiella poster	2.4	-48	128
Resultat efter finansiella poster		-205	-515
Bokslutsdispositioner	2.3	172	242
Resultat före skatt		-33	-273
Inkomstskatt	2.5	-	-71
Uppskjuten skatt	2.5	-131	6
Periodens resultat		-164	-338
Årets resultat enligt resultaträkningen		-164	-338
Summa totalresultat		-164	-338



Moderbolagets balansräkning

miljoner SEK	Not	31 december 2025	31 December 2024 ¹
TILLGÅNGAR			
Andelar i dotterbolag	3.1	28 287	28 307
Långfristiga fordringar, dotterbolag	3.3, 7.2	791	537
Uppskjutna skattefordringar	3.2	157	306
Summa anläggningstillgångar		29 235	29 150
Kortfristiga fordringar, dotterbolag	3.4, 7.2	–	11
Övriga finansiella anläggningstillgångar		58	13
Upplupna intäkter, koncernbolag		18	53
Likvida medel	3.5	1 292	761
Summa omsättningstillgångar		1 368	837
SUMMA TILLGÅNGAR		30 603	29 988

miljoner SEK	Not	31 december 2025	31 December 2024 ¹
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		95	95
Bundet eget kapital		95	95
Överkursfond		1 802	1 802
Hybridobligationer		7 705	7 374
Balanserade vinstmedel		10 039	10 534
Fritt eget kapital		19 547	19 710
Summa eget kapital	4.1	19 642	19 806
Räntebärande skulder	5.1	9 650	8 555
Uppskjuten skatteskuld	6.3	–	17
Långfristiga skulder, dotterbolag	6.1	79	–
Summa långfristiga skulder		9 729	8 573
Skulder, koncernbolag	5.1	562	47
Räntebärande skulder		139	1 393
Leverantörsskulder och övriga skulder		3	2
Upplupna kostnader, dotterbolag		4	30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6.2	525	136
Summa kortfristiga skulder		1 233	1 609
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 603	29 988

¹ Jämförelsetalen har räknats om, se [Not 1.1](#)



Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

miljoner SEK	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ¹	Hybridobligationer ¹	Summa eget kapital
Ingående balans 2024-01-01	95	1 802	11 203	7 375	20 475
Effekter från förändring i redovisningsprincip	-	-	-427	427	-
Ingående balans 2024-01-01, omräknad	95	1 802	10 776	7 802	20 475
Periodens resultat	-	-	-338	-	-338
Summa totalresultat	-	-	-338	-	-338
Utdelningar	-	-	-59	-	-59
Kupongkostnad på hybridobligationer	-	-	-272	272	-
Kupongbetalning på hybridobligationer	-	-	-	-272	-272
Valutaomräkning av hybridobligationer	-	-	-97	97	-
Summa transaktioner med bolagets aktieägare	-	-	-428	97	-331
Eget kapital 2024-12-31	95	1 802	10 010	7 898	19 806
Ingående balans 2025-01-01	95	1 802	10 010	7 898	19 806
Periodens resultat	-	-	-164	-	-164
Summa totalresultat	-	-	-164	-	-164
Valutaomräkning av hybridobligationer	-	-	193	-193	-
Summa transaktioner med bolagets aktieägare	-	-	193	-193	-
Eget kapital 2025-12-31	95	1 802	10 039	7 705	19 642

¹ Jämförelsetalen har räknats om, se [Not 1.1](#)



Moderbolagets rapport över kassaflöden

miljoner SEK	Not	2025	2024 ¹
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-33	-273
Justeringar för avstämning av resultat före skatt mot nettokassaflöden:			
Finansiella kostnader – netto		654	508
Övriga justeringar	7.3	-358	252
Förändringar i rörelsekapital:			
Ökning(-)/minskning(+) av hyresfordringar och övriga fordringar		-448	-51
Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder och övriga skulder		390	20
Kassaflöde från den löpande verksamheten		204	457
Betald ränta		-325	-508
Erhållen ränta		74	-22
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		-47	-73

miljoner SEK	Not	2025	2024 ¹
Investeringsverksamheten			
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten			
Likvid från emission av räntebärande skulder	5.1	9 932	-
Återbetalning av räntebärande skulder	5.1	-9 551	-357
Utdelning till ägare av preferensaktier		-	-59
Likvid till dotterbolag	4.1	115	521
Kupongbetalningar på hybridobligationer		-	-343
Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten		496	-238
(Minskning) ökning i likvida medel			
Likvida medel vid periodens början		760	1 058
Valutakursförändring i likvida medel		82	13
Likvida medel vid periodens slut		1 292	760

¹ Jämförelsetalen har räknats om, se [Not 1.1](#)

Moderbolagets noter

Note 1 Redovisningsprinciper

1.1. Redovisningsprinciper

Moderbolagets årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

I enlighet med RFR2 tillämpar moderbolaget samma redovisningsprinciper som koncernen (Se [Not 1.2](#) Övergripande redovisningsprinciper), förutom när årsredovisningslagen eller RFR2 anger andra redovisningsmässiga behandlingar med följande skillnader:

Andelar i dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för nedskrivningar. Förvärvsrelaterade kostnader och eventuella villkorade köpeskillningar aktiveras om det finns indikationer på att andelar i koncernbolag har minskat i värde. Återvinningsvärdet beräknas och om detta är lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning av andelen. Nedskrivningen redovisas i posten "Nedskrivning av andelar i dotterbolag". Om en nedskrivning som gjorts i tidigare perioder inte längre är motiverad, redovisas en återföring i resultaträkningen. Återföringen är begränsad så till vida att det redovisade värdet efter återföringen inte får överstiga andelens historiska anskaffningsvärde.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar vägledningen för finansiella instrument enligt IFRS 9, förutom när RFR 2 tillåter alternativa redovisningsmässiga behandlingar. Vissa finansiella tillgångar värderas till anskaffningsvärde eller till det lägsta av

anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Följaktligen värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde med avdrag för nedskrivningar, och finansiella omsättningstillgångar redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Skuldinstrument värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt modellen för förväntade kreditförluster i IFRS 9, och övriga finansiella tillgångar skrivs ned när deras verkliga värde eller återvinningsvärde understiger det redovisade värdet. Moderbolaget tillämpar undantaget i RFR 2 vad gäller avtal om finansiella garantier till dotterbolag, intresseföretag och joint ventures. Dessa garantier redovisas enligt IAS 37, vilket innebär att en avsättning redovisas när det finns ett åtagande, när det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att ske, och när beloppet kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Moderbolaget tillämpar koncernens modell om förväntade kreditförluster vad gäller koncerninterna fordringar, vilka bedöms gemensamt eftersom de har liknande riskprofiler. Ingen väsentlig ökning i kreditrisken har identifierats per balansdagen. I bedömningen beaktas underordning gentemot externa långgivare, dotterbolags belåningsgrad samt beräknade värden vid tvångsförsäljning. Förväntade kreditförluster bedöms inte vara väsentliga, och ingen avsättning har gjorts.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Betalda och erhållna koncernbidrag redovisas i resultaträkningen till sina finansiella värden, och de är avdragsgilla respektive skattepliktiga vid inkomstbeskattningen. Aktieägartillskott redovisas som en ökning av det redovisade värdet

för andelar i dotterbolag. Sådana andelar nedskrivningsprövas därefter enligt moderbolagets nedskrivningsrutiner.

Kreditrisk

Moderbolagets högsta kreditrisk uppgår till de finansiella tillgångarnas nettovärde. Moderbolaget har inte några säkerheter för sina finansiella nettotillgångar. Baserat på vår bedömning har det inte har skett någon väsentlig ökning i kreditrisk för någon av moderbolagets finansiella tillgångar.

Leasingavtal som leasetagare

När moderbolaget är leasetagare redovisas hyresbetalningarna linjärt över leasingperioden. Kostnader för leasing hänförlig till leasingavtal och kostnaden för övriga leasingavtal redovisas i rörelseresultatet. Nyttjanderättstillgången och leasingkulden redovisas därmed inte i balansräkningen.

Uppställningsform

Moderbolagets rapport över totalresultat och balansräkning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens uppställningsformer, medan rapporten över förändringar i eget kapital och rapporten över kassaflöden har upprättats i enlighet med IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Ändrad värdering och redovisning av hybridobligationer

Under 2025 ändrade moderbolaget redovisningsprincip för hybridobligationer i utländsk valuta som klassificeras som eget kapital. Sådana instrument omräk-

nades tidigare till den funktionella valutan med tillämpning av avistakursen på emissionsdagen, och ingen ytterligare omräkning gjordes därefter. Enligt den nya principen omräknas hybridkapital i utländsk valuta på nytt till stängningskursen på varje rapporteringsdag. Förändringen har tillämpats retroaktivt och har ingen påverkan på totalt eget kapital. Förändringen innebär endast en omflyttning mellan de poster som redovisas i eget kapital. Effekterna av den ändrade redovisningsprincipen framgår av koncernens omräknade rapport över förändringar i eget kapital.

Note 2 Intäkter och kostnader

2.1. Revisionsarvode

Revisionsarvode avser revision av finansiella rapporter. Övriga bestyrkandeuppdrag som revisorerna har tillhandahållit avser granskning av delårsrapporter och andra bestyrkandeuppdrag. Ersättningen till revisorerna sammanfattas i tabellen nedan.

EY

miljoner SEK	2025	2024
Revisionsarvode	-1	-1
Övriga bestyrkandeuppdrag	-1	-
Totalt	2	1

2.2. Personal och ledande befattningshavare

Redovisningsprinciper

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro, pensioner m.m. redovisas i takt med att de anställda utför tjänster i utbyte mot ersättningen. Samtliga Heimstadens pensionsförpliktelser utgörs av avgiftsbestämda planer vilka fullgörs genom fortlöpande betalningar till de fristående myndigheter och organisationer som administrerar planerna. Förpliktelser avseende avgiftsbestämda ersättningsplaner redovisas i rapporten över totalresultat när de uppstår.

	2025			2024		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Medelantal anställda	8	12	20	17	17	34

Löner och ersättningar

Mellan bolaget och verkställande direktören tillämpas en ömsesidig uppsägningstid på sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida ska ett avgångsvederlag motsvarande tolv månadslöner betalas. Mellan bolaget och styrelseledamöter tillämpas ingen ömsesidig uppsägningstid. Verkställande direktören och styrelseledamöterna erhöll en rörlig ersättning om 0 miljoner SEK (0). För ledningen och övrig personal görs sedvanliga pensionsutfästelser inom ramen för allmänna pensionsplaner.

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har betalats.

2025

Ställning	Co-CEO	Co-CEO	Övriga ledande befattningshavare	Andra arbets-tagare	Totalt
Namn	Helge Krogsbøl	Christian Fladeland			
miljoner SEK					
Grundlön	-	-	-2	-9	-11
Förmåner	-	-	-	-	-
Sociala kostnader	-	-	-1	-6	-7
Pensionskostnader	-	-	-	-5	-5
Rörlig ersättning	-	-	-	-2	-2
Totalt	-	-	-3	-22	-25
Kvinnor i %	-	-	100	-	43



2024

Ställning	Co-CEO	Co-CEO	Övriga ledande befattningshåvare	Andra arbets-tagare	Totalt
Namn	Helge Krogsbøl	Christian Fladeland			
miljoner SEK					
Grundlön	-	-	-9	-52	-61
Förmåner	-	-	-	-1	-1
Sociala kostnader	-	-	-2	-18	-20
Pensionskostnader	-	-	-	-7	-7
Rörlig ersättning	-	-	-	-	-
Totalt	-	-	-11	-78	-89
Kvinnor i %	-	-	100	50	50

2.3. Bokslutsdispositioner

miljoner SEK	2025	2024
Erhållna koncernbidrag	172	242
Lämnade koncernbidrag	-	-
Totalt	172	242

2.4. Finansiella intäkter och kostnader

miljoner SEK	2025	2024
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter, dotterbolag	74	128
Ränteintäkter, övriga finansiella anläggningstillgångar	25	23
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	100	151
Räntekostnader, lån	-716	-513
Räntekostnader, dotterbolag	-37	-78
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	-753	-591
Övriga finansiella poster		
Valutakursdifferenser	446	-275
Övriga finansiella intäkter	-	-
Övriga finansiella kostnader	-48	128
Summa övriga finansiella poster	398	-147
Summa resultat från finansiella poster	-256	-587



2.5. Inkomstskatt

miljoner SEK	2025	2024
Aktuell inkomstskatt	-	-71
Uppskjuten skatt	-131	6
Inkomstskatt redovisad i rapporten över totalresultat	-131	-64
Resultat före skatt	-33	-273
Skatt enligt gällande skattesats	7	56
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	-101	-137
Ej avdragsgilla kostnader	-2	-
Skatteeffekter av hybridobligationer	-41	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-	2
Nedskrivning av andelar i dotterbolag och intressebolag	-11	-
Utdelningar	16	15
Inkomstskatt redovisad i rapporten över totalresultat	-131	-64

Note 3 Tillgångar

3.1. Koncernbolag

Andelar i dotterbolag

					Redovisat värde i moderbolaget, miljoner SEK	
Bolag	Org.nr	Säte	Antal aktier	Andel i %	2025	2024
Heimstaden Exploatering AB	556485-9014	Malmö	1 000	100,00	2	2
Heimstaden i Skåne AB	556694-5753	Malmö	1 000	100,00	-	-
Heimstaden Investment AB	556788-1205	Malmö	1 000	100,00	28 178	28 145
Heimstaden Fastigheter AB	559063-8580	Malmö	500	100,00	49	49
Heimstaden Group Manager AB	559382-7925	Malmö	25 000	100,00	6	6
Heimstaden Investment II AB	559386-6949	Malmö	25 000	100,00	-	-
Heimstaden Danmark Ejendomme A/S	35852093	Köpenhamn	500 000	100,00	-	-
Heimstaden Development Properties II Aps	43548379	Köpenhamn	40 000	100,00	50	103
Heimstaden Development Properties I AS	929571363	Oslo	50	100,00	-	-
Heimstaden Tyskland AB	559092-3420	Malmö	500	5,20	1	1
Totalt					28 286	28 307

miljoner SEK	31 december 2025	31 december 2024
Ingående balans	28 307	28 142
Avyttringar	-	-
Nedskrivning	-56	-
Aktieägartillskott	35	165
Utgående balans	28 286	28 307



3.2. Uppskjutna skattefordringar

miljoner SEK	31 december 2025	31 december 2024
Ingående balans	306	282
Årets förändring	-148	24
Utgående balans	157	306

Aktiverade ej utnyttjade skattemässiga underskott avser ett skattemässigt underskott om 764 miljoner SEK (1 485).

3.3. Långfristiga fordringar hos dotterbolag

miljoner SEK	31 december 2025	31 december 2024
Ingående balans	537	700
Årets förändring	253	-163
Utgående balans	791	537

Lån löper med marknadsmässiga villkor. Ingen säkerhet har ställts för lånens fullgörande.

3.4. Kortfristiga fordringar hos dotterbolag

miljoner SEK	31 december 2025	31 december 2024
Ingående balans	11	676
Årets förändring	-11	-665
Utgående balans	-	11

Fordringar hos koncernföretag avser transaktioner mellan moderbolag och dotterbolag. Koncerninterna lån löper med marknadsmässiga villkor. Ingen säkerhet har ställts för lånens fullgörande.

3.5. Likvida medel

I likvida medel ingår i huvudsak traditionella kassamedel och kortfristiga, lätt konvertibla placeringar som snabbt kan omvandlas till kända kassabelopp. Förändringar i likvida medel redovisas i koncernens rapport över kassaflöden. Det finns outnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 0 miljoner SEK (0) som inte är inkluderade i likvida medel.

Note 4 Eget kapital

4.1. Eget kapital

Händelse	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
Ingående balans 2024-01-01	190 633 750	95 316 875	0,50
Utgående balans 2024-12-31	190 633 750	95 316 875	0,50

Ingående balans 2025-01-01	190 633 750	95 316 875	0,50
Utgående balans 2025-12-31	190 633 750	95 316 875	0,50

Per den 31 december 2025 fanns det 132 040 000 (132 040 000) stamaktier och 58 593 750 (58 593 750) preferensaktier, där alla har ett kvotvärde om 0,5 SEK (0,5) per aktie. Varje preferensaktie berättigar till en röst, och varje stamaktie berättigar till tio röster. För information om hybridobligationer se koncernens [Not 5](#).

Källa till balanserade vinstmedel, SEK		Förslag till vinstdisposition, SEK	
Överkursfond	1 802 321 685	Utdelning till aktieägare	-
Hybridobligationer	7 705 454 189	Överkursfond	1 802 321 685
Balanserade vinstmedel	10 203 018 992	Hybridobligationer	7 705 454 189
Årets resultat	-164 148 987	Balanserade vinstmedel	10 038 870 005
Totalt	19 546 645 879	Totalt	19 546 645 879

Det föreslås att 19 546 645 879 SEK som står till årsstämman förfogande balanseras i ny räkning. Ingen utdelning ska betalas till något aktieslag. Ägare av preferensaktier ska erhålla utdelning enligt bolagets bolagsordning. Preferensaktier har rätt till en årlig utdelning om 2,00 SEK per preferensaktie. Om ingen utdelning föreslås ska den utdelning som preferensaktier har företräde till överföras till kommande år och ha företräde framför framtida utdelningar till preferensaktier och stamaktier.



Note 5 Kapitalstruktur och finansiella poster

5.1. Räntebärande skulder

	2025			2024		
	Räntebärande skulder	Säkrade lån, %	Andel, %	Räntebärande skulder	Säkrade lån, %	Andel, %
miljoner SEK						
Företagsobligationer	9 728	–	99	9 847	–	99
Banklån	138	100	1	140	100	1
Totalt	9 866	100	100	9 988	100	100
Förutbetalda kostnader	–78			–40		
Summa räntebärande skulder	9 788			9 948		

Räntebärande skulder efter valuta

Valuta	2025		2024	
	miljoner SEK	Lokala valutor	miljoner SEK	Lokala valutor
SEK	889	889	1 393	1 393
EUR	8 978	830	8 595	750
Totalt	9 866		9 988	
Förutbetalda kostnader	–78		–40	
Summa inkl. förutbetalda kostnader	9 788		9 948	

miljoner SEK	31 december 2025	31 december 2024
Förfallotid för lån, år		
0–1 år	139	1 393
1–2 år	–	4 011
2–3 år	750	4 584
3–4 år	–	–
4–5 år	4 651	–
Senare än 5 år från balansdagen	4 327	–
Totalt	9 867	9 988
Förutbetalda kostnader	–78	–40
Totalt	9 789	9 948



Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

miljoner SEK	Företagsobligationer	Banklån	Förutbetalda kostnader	Totalt
Ingående balans 2024-01-01	9 968	141	-108	10 002
Återbetalning av lån	-456	-	-	-456
Valutaeffekt på lån	239	-	-	239
Övriga förändringar	96	-1	68	163
Utgående balans 2024-12-31	9 847	140	-40	9 948
Ingående balans 2025-01-01	9 847	140	-40	9 948
Återbetalning av lån	-9 549	-2	-	-9 551
Ny upplåning	9 932	-	-	9 932
Valutaeffekt på lån	-502	-	-38	-540
Utgående balans 2025-12-31	9 728	138	-78	9 789

Note 6 Övriga skulder

6.1. Långfristiga skulder, dotterbolag

miljoner SEK	31 december 2025	31 december 2024
Ingående balans	-	15
Årets förändring	79	-15
Utgående balans	79	-

6.2. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

miljoner SEK	31 december 2025	31 december 2024
Personalkostnader	12	14
Upplupna räntekostnader	511	120
Övriga upplupna kostnader	2	2
Utgående balans	525	135

6.3. Uppskjutna skatteskulder

miljoner SEK	31 december 2025	31 december 2024
Ingående balans	17	-
Förändringar som uppstår av temporära skillnader	-17	17
Utgående balans	-	17

Note 7 Övriga upplysningar

7.1. Eventualförpliktelser och åtaganden

miljoner SEK	31 december 2025	31 december 2024
Utfärdade finansiella garantier till förmån för dotterbolag	135	136
Utgående balans	135	136

Det finns inga ställda säkerheter per den 31 december 2025 (0).



7.2. Upplysningar om närstående

Transaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor.

Nedanstående definieras som närstående:

- Samtliga bolag inom Heimstaden-koncernen och Fredensborg-koncernen
- Styrelseledamöter och koncernledning
- Nära familjemedlemmar till styrelseledamöter och koncernledning
- Bolag som styrelseledamöter och koncernledning har bestämmande inflytande över
- Aktieägare som äger mer än 10 procent av aktierna eller rösterna i koncernen
- Intressebolag och joint ventures

Transaktioner med dotterbolag

miljoner SEK	2025	2024
Försäljning till dotterbolag	82	141
Inköp från dotterbolag	-5	-36
Ränteintäkter från dotterbolag	74	128
Fordringar hos dotterbolag	791	548
Skulder till dotterbolag	641	47
Utdelning från dotterbolag	79	70
Kapitaltillskott till dotterbolag	35	165
Utfärdade finansiella garantier till förmån för dotterbolag	135	136

Högsta ledningen

För information om ersättningar till styrelse och VD se [Not 2.2](#).

7.3. Övriga justeringar i rapporten över kassaflöden

miljoner SEK	2025	2024
Netto ränteintäkter, dotterbolag	111	47
Utdelningar från andelar i dotterbolag och intressebolag	-79	-70
Nedskrivning av andelar i dotterbolag	-446	275
Valutakursdifferens	56	-
Totalt	-358	252



Förslag till vinstdisposition och underskrifter

Förslag till vinstdisposition

Enligt moderbolagets balansräkning står följande vinstmedel till årsstämman förfogande:

SEK	
Överkursfond	1 802 321 685
Hybridobligationer	7 705 454 189
Balanserade vinstmedel	10 203 018 992
Årets resultat	-164 148 987
Totalt	19 546 645 879

Ingen utdelning föreslås till ägare av preferensaktier

SEK	
Utdelning till aktieägare	-
Överkursfond	1 802 321 685
Hybridobligationer	7 705 454 189
Balanserade vinstmedel	10 038 870 005
Totalt	19 546 645 879

Förslag om utdelning

Det föreslås att 19 546 645 879 SEK som står till årsstämman förfogande balanseras i ny räkning. Ingen utdelning ska betalas till något aktieslag. Ägare av preferensaktier ska erhålla utdelning enligt bolagets bolagsordning. Preferensaktier har rätt till en årlig utdelning om 2,00 SEK per preferensaktie. Om ingen utdelning föreslås ska den utdelning som preferensaktier har företräde till överföras till kommande år och ha företräde framför framtida utdelningar till preferensaktier och stamaktier.

Underskrifter

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder (IFRS), så som de antagits av EU, samt Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, och att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen samt Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Koncernredovisningen och årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild över koncernens och bolagets finansiella ställning och resultat. Vidare ger förvaltningsberättelsen en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, ställning och resultat, samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför. Årsredovisningen innehåller också koncernens och moderbolagets hållbarhetsrapportering enligt årsredovisningslagen, se [sidan 38](#). Innehållet i årsredovisningen fastställs, godkändes och undertecknades den 26 februari 2026.

26 februari 2026

Helge Krogsbøl	Ivar Tollefsen	Bente A Landsnes
VD	Ordförande	Styrelseledamot
John Giverholt	Fredrik Reinfeldt	
Styrelseledamot	Styrelseledamot	

Vår revisionsberättelse avseende årsredovisningen och koncernredovisningen avgavs den 26 februari 2026. Vår rapport om översiktlig granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten avgavs den 26 februari 2026.

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Heimstaden AB (publ) för år 2025 med undantag för bbolagsstyrningsrapporten på [sidorna 35–42](#) och hållbarhetsrapporten på sidorna [43–100](#). Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på [32–163](#) i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bbolagsstyrningsrapporten på [sidorna 35–42](#) och hållbarhetsrapporten på [sidorna 43–100](#). Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultat–räkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapport över totalresultat och balansräkning för koncernen.

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

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

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



Värdering förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter redovisade i Rapport över finansiell ställning uppgick den 31 december 2025 till 324 429 Mkr.

Värderingarna görs genom en kombination av ortsprisanalys och marknadssimulering av framtida kassaflöden. Fastigheterna värderas externt vid utgången av året. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär.

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

Beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår i årsredovisningen under [not 3.1](#) Förvaltningsfastigheter.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision av verkligt värde för koncernens förvaltningsfastigheter har vi bland annat:

- Utvärderat och granskat processen för fastighetsvärderingen.
- Utvärderat värderingsmetod.
- Vi har med stöd av våra interna fastighetsvärderingsspecialister granskat ett urval av de externa fastighetsvärderingarna och bedömt rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader.
- Vi har granskat indata avseende hyresnivåer och driftskostnader och beräkningar i de externa värderingarna på fastighetsnivå för ett urval av förvaltningsfastigheterna.
- Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet.
- Vi har granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

Goodwill

Beskrivning av området

Det redovisade värdet för goodwill uppgår i koncernen per den 31 december 2025 till 11 556 MSEK.

Nedskrivningsprövning för goodwill har upprättats av koncernen per 31 december 2025. Nedskrivningsprövning av koncernens goodwill innehåller väsentliga antagande och bedömningar, särskilt vad gäller faktorer såsom framtida kassaflöden, diskonteringsränta och tillväxttakt. Små förändringar i enskilda antaganden kan leda till väsentliga skillnader i återvinningsvärdet på tillgångarna.

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

Beskrivning av Goodwill och nedskrivningsprövning framgår i årsredovisningen av [not 3.2](#) Goodwill och immateriella tillgångar.

Hur detta område beaktades i revisionen

Våra revisionsåtgärder inkluderar bland annat följande granskningsåtgärder:

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på [sidorna 1–31](#) och [43–100](#). Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen an-svarar 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. An-tagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verk-ställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovis-ningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisions-berättelse 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 årsredovisning-en och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovis-ningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller miss-tag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsen-liga 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 väsent-

lig 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 rimlig-heten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredo-visningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhäm-tade 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 upplys-ningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisions-bevis som inhämtas fram till datumet för revisions-berättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ända-målsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och

genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Heimstaden AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på [sidorna 35–42](#) och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Heimstaden AB (publ) revisor av bolagsstämman den 3 april 2025 och har varit bolagets revisor sedan 16 april 2018.

Stockholm den 26 februari 2026

Ernst & Young AB

Jonas Svensson

Auktoriserad revisor

Revisors granskningsberättelse över Heimstaden AB:s (publ) hållbarhetsrapport

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

Slutsats

Vi har utfört en översiktlig granskning av hållbarhetsrapporten upprättad av Heimstaden AB (publ) (företaget) för räkenskapsåret 2025. Hållbarhetsrapporten ingår på [sidorna 43–100](#) i detta dokument.

Grundat på vår översiktliga granskning som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen vilket inbegriper

- om hållbarhetsrapporten uppfyller kraven i ESRS;
- om den process som företaget har genomfört för att identifiera rapporterad hållbarhetsinformation har utförts såsom den beskrivs i hållbarhetsrapporten; och
- efterlevnaden av rapporteringskraven i EU:s gröna taxonomiförordning artikel 8.

Grund för slutsats

Vi har utfört granskningen enligt FAR:s rekommendation RevR 19 *Revisorns översiktliga granskning av den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vår slutsats.

Annan information än hållbarhetsrapporten

Detta dokument innehåller även annan information än hållbarhetsrapporten och återfinns på [sidorna 1–42](#) och [101–163](#). Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vår slutsats avseende hållbarhetsrapporten omfattar inte denna information och vi uttalar ingen slutsats med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

Övrig upplysning

Hållbarhetsrapporten för föregående räkenskapsår 2024 har inte varit föremål för översiktlig granskning enligt RevR 19 *Revisorns översiktliga granskning av den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Någon granskning av jämförelsetalen i hållbarhetsrapporten för 2025 har därmed inte utförts.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att hållbarhetsrapporten har upprättats i enlighet med 6 kap. 12–12 f §§ årsredovisningslagen, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta hållbarhetsrapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats med begränsad säkerhet om hållbarhetsrapporten är upprättad enligt 6 kap. 12–12 f §§ årsredovisningslagen på grundval av vår granskning. Granskningen har utförts enligt FAR:s rekommendation RevR 19 *Revisorns översiktliga granskning av den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför våra granskningsåtgärder för att uppnå begränsad säkerhet att hållbarhetsrapporten är upprättad i enlighet med dessa krav.

De granskningsåtgärder som har utförts för att inhämta bevis är mer begränsade än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet och den säkerhet som har uppnåtts är därför lägre än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet. Det innebär att det inte är möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet utförts.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta underlag till hållbarhetsrapporten. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i hållbarhetsrapporten vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören upprättar hållbarhetsrapporten i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att uttala en slutsats om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsrapporten, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen:

Våra granskningsåtgärder avseende hållbarhetsrapporten inkluderade, men var inte begränsade till att:

- Genom förfrågningar erhålla en allmän förståelse för den interna kontrollmiljön, rapporteringsprocesserna, och informationssystemen som är relevanta för upprättandet av informationen i hållbarhetsrapporten;
- Utvärdera om information som identifierats som väsentlig genom den process som bolaget genomfört för att identifiera innehållet i hållbarhetsrapporten också ingår;
- Utvärdera om strukturen och presentationen av hållbarhetsrapporten är fören-

lig med kraven i ESRS;

- Genomföra förfrågningar till relevant personal och analytiska granskningsåtgärder avseende utvalda upplysningar i hållbarhetsrapporten;
- Utföra substansgranskningsåtgärder på utvalda upplysningar i hållbarhetsrapporten; och
- Genom förfrågningar och analytiska granskningsåtgärder för att inhämta underlag till metoderna för att ta fram väsentliga uppskattningar och framåtblickande information och förstå hur dessa metoder tillämpades.

Våra granskningsåtgärder avseende den process som företaget har genomfört för att identifiera hållbarhetsinformation att rapportera inkluderade, men var inte begränsade till följande:

- Erhålla en förståelse för processen genom att genomföra förfrågningar för att förstå källorna till den information som används av företagsledningen (t.ex. intressentdialoger, affärsplaner och strategidokument);
- Granska företagets interna dokumentation av sin process; och
- Utvärdera om den information som erhållits från våra åtgärder om den process som implementerats av företaget överensstämmer med beskrivningen av processen på [sidan 49](#) i hållbarhetsrapporten.

Våra granskningsåtgärder avseende taxonomiupplysningarna inkluderade, men var inte begränsade till att:

- Erhålla förståelse för processen för att identifiera ekonomiska verksamheter som omfattas av- och är förenliga med EU:s gröna taxonomi och de motsvarande upplysningarna i hållbarhetsrapporten.
- Genomföra förfrågningar till relevant personal och analytiska granskningsåtgärder på taxonomiupplysningarna;
- Genomföra förfrågningar för att förstå källorna till den information som används i taxonomiupplysningarna;
- Utvärdera om presentationen av taxonomiupplysningarna är förenlig med kraven i EU:s taxonomiförordning; och

- Utföra substansgranskningsåtgärder för utvalda upplysningar i hållbarhetsrapporten avseende EU:s gröna taxonomi.

Begränsningar

Vid rapportering av framåtblickande information i enlighet med ESRS, måste styrelsen och företagsledningen för Heimstaden AB (publ) förbereda framåtblickande information utifrån angivna antaganden om händelser som kan inträffa i framtiden och möjliga framtida aktiviteter av Heimstaden AB (publ). Faktiska utfall kommer sannolikt att bli annorlunda eftersom förväntade händelser ofta inte inträffar som förväntat.

Stockholm den 26 februari 2026

Ernst & Young AB

Jonas Svensson

Auktoriserad revisor

Heimstaden

Finansiell kalender

Delårsrapport kv.1 2026	29 april 2026
Delårsrapport kv.2 2026	21 juli 2026
Delårsrapport kv.3 2026	27 oktober 2026
Delårsrapport kv.4 & årsredovisning 2026	24 februari 2027

Kontaktpersoner

Thomas Alexander Hansen, CFO, +47 90 06 30 54,
thomas.hansen@heimstaden.com

Cody Nelson, Investor Relations
+47 94 89 41 96, ir@heimstaden.com