



Årsgenomgång

2025 i korthet	3
Verksamhetsöversikt	4
Finansiering och Värdering	39
Alternativa Nyckeltal	49
Finansiell information per kvartal	52

Heimstaden Bostad AB (publ) är ett publikt aktiebolag med säte i Malmö och organisationsnummer 556864-0873. Bolaget benämns härnäst "Heimstaden Bostad" eller "Bolaget".

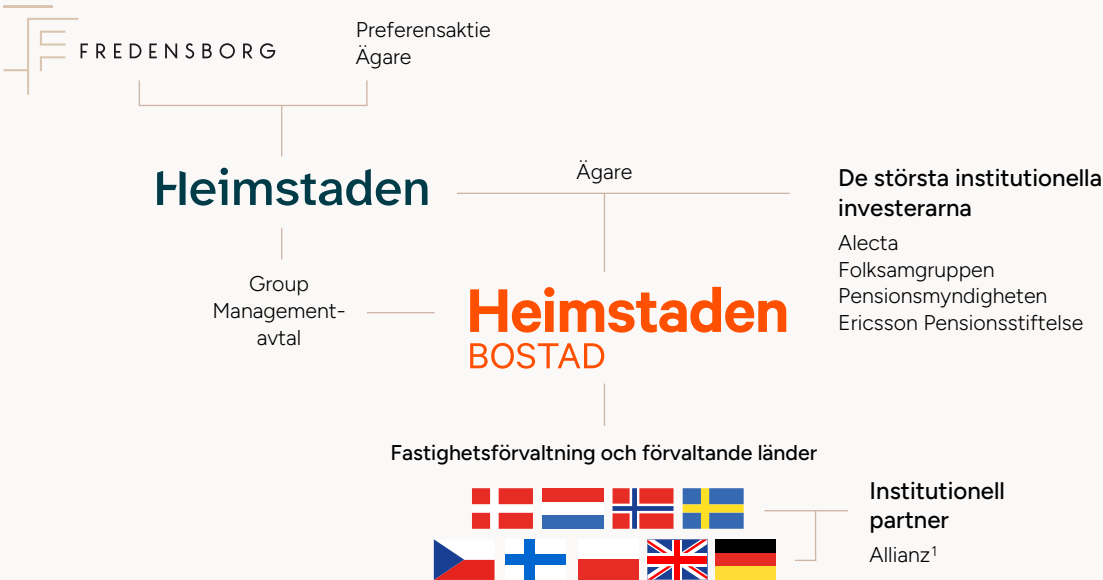
Denna rapport innehåller framåtblickande information baserad på nuvarande förväntningar hos Heimstaden Bostads ledning. Ingen garanti kan lämnas att dessa förväntningar infrias. Framtida resultat kan därför avvika väsentligt från det som presenteras i denna rapport, beroende på bland annat ändrade förutsättningar vad gäller ekonomi, marknad och konkurrenssituation, ändrade lagkrav och andra politiska åtgärder samt valutakursfluktuationer.

Årsredovisningen publiceras på både svenska och engelska. Den svenska versionen utgör original och har granskats av Heimstaden Bostads revisor. Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år om inget annat anges.

Den lagstadgade förvaltningsberättelsen återfinns på [sidorna 57–59](#). Den formella årsredovisningen återfinns på [sidorna 57–192](#) och har granskats av Heimstaden Bostads revisor.

Finansiell information

Förvaltningsberättelse	57	Hållbarhetsredovisning	71	Finansiella rapporter	129
Årsöversikt	58	Hållbarhet i korthet	72	Koncernredovisning	131
Förslag till vinstdisposition	59	Miljöinformation	79	Moderbolagets finansiella rapporter	179
		Social hållbarhet	103	Underskrifter	192
Bolagsstyrningsrapport	60	Bolagsstyrningsinformation	115	Revisionsberättelse	193
Ordföranden har ordet	60	Tillägg	120	Granskningsberättelse lagstadgad	
Struktur för bolagsstyrning	61			hållbarhetsrapport	198
Bolagsstyrningsstruktur	62				
Risk och regelefterlevnad	67				



Omslagsfoto: Campus G12 i Oslo, Norge.
Fotograf: Heimstaden Bostad

Heimstaden Bostad är ett ledande europeiskt bostadsfastighetsbolag. Bolaget ägs av den industriella investeraren Heimstaden AB (publ.) och institutionella investerare vilka har en samsyn på 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 72,2% (70,4%) för de senaste tolv månaderna
- Fastighetsvärdena steg med 2,9% jämfört med föregående år, drivet av ökat driftnetto, 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%
- Finansmarknaderna var fortsatt starka. Säkerställd bankfinansiering uppgående till 44 900 miljoner SEK erhöles genom 24 transaktioner och emissioner på kapitalmarknader uppgående till 14 600 miljoner SEK genomfördes genom sju transaktioner (varav sex var gröna obligationer)
- Fitch justerade sin prognos till BBB- "stabil" från "negativ" i januari
- S&P justerade sin prognos till BBB- "stabil" från "negativ" i oktober
- Morningstar Sustainalytics bekräftade en "försumbar" ESG-risk för 2025 och den senaste CDP-rapporten bekräftade betyget "B"

15,9 miljarder

Hyresintäkter, SEK

4,9%

Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd

10,7 miljarder

Privatiseringsförsäljning, SEK

28,9%

Bruttopremie privatisering

NYCKELTAL

		2025	2024	2023	2022	2021
Finansiellt						
Hyresintäkter	MSEK	15 892	15 898	14 974	12 702	8 608
Hyresintäktstillväxt (jämfört med föregående år)	%	0,0	6,2	17,9	47,6	35,9
Driftnetto	MSEK	11 467	11 187	10 091	8 141	5 386
Driftnettomarginal	%	72,2	70,4	67,4	64,1	62,6
Investeringar	MSEK	4 274	5 127	7 885	10 129	5 356
Portföljmått						
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	MSEK	323 312	333 728	319 491	344 856	300 584
Förändring i verkligt värde (jämfört med föregående år)	%	2,9	2,7	-8,9	-1,5	7,6
Bostäder	Antal	156 690	162 415	161 553	158 326	148 295
Verklig ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder	%	98,5	98,5	98,2	98,4	97,9
Årlig hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd ¹	%	4,9	5,6	5,1	5,4	2,5
Kreditmått						
Nettobelåningsgrad (Netto-LTV) ²	%	49,8	53,8	56,3	50,3	46,2
Nettoskuld/nettoskuld + eget kapital, S&P:s metod	%	54,0	56,9	58,6	52,6	52,2
Nettoskuld/summa tillgångar	%	45,6	48,4	49,1	43,6	39,8
Räntetäckningsgrad (ICR) ²	Multipel	2,2	2,0	2,0	3,6	4,1
Räntetäckningsgrad, S&P:s metod	Multipel	1,7	1,6	1,7	2,7	2,8
Hållbarhetsmått						
CCM-omsättning som omfattas av EU-taxonomin	%	22,2	26	16	16	--
CCM-investeringar i fastigheter (CapEx) som omfattas av EU-taxonomin	%	18,2	25	27	11	--
CCM Opex som omfattas av EU-taxonomin	%	4,4	4,2	3	4	--
Väderkorrigerad energiintensitet	kWh/m2	148	165	135	147	--
Växthusgasintensitet inom scope 1 och 2	kg CO ₂ /m2	15,4	15	19	24	--

¹ Årlig hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd avser genomsnittlig tillväxt per kvartal
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.

Helge Krogsbøl
Co-CEO
Heimstaden Bostad



Omtänksamma boenden skapar hållbara värden

Heimstaden Bostads affärsmodell bygger på att förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter i syfte att optimera värdeutvecklingen, samtidigt som vi erbjuder våra hyresgäster omtänksamma och välskötta boenden till överkomliga priser. Heimstaden Bostad 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 kundnöjdhet 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.

Inom ramen för vårt åtagande vill vi främja en stimulerande arbetsmiljö för våra närmare 1 800 medarbetare på nio olika marknader. Tillsammans ger de service till våra drygt 300 000 hyresgäster.

Exceptionell förvaltning

Vår plattform fokuserar på europeiska städer med strukturell bostadsbrist. Under 2025 uppnådde Heimstaden Bostads portfölj återigen imponerande operativa resultat när lönsamheten ökade. Den främsta förklaringen var intäktstillväxt driven av hög uthyrningsgrad, optimal prissättning och noggrann kostnadskontroll. Vi förbättrade effektiviteten, samtidigt som vi fortsatte att erbjuda tillförlitliga och högkvalitativa tjänster till våra hyresgäster, vilket återspeglades i ökad kundnöjdhet.

“Vi prioriterar en resurseffektiv organisation och snabba beslut, och vi strävar efter att uppnå högsta möjliga hållbara riskjusterade avkastning.”

Värdefulla kontakter med våra hyresgäster

En annan höjdpunkt 2025 var resultatet av vår årliga kundundersökning med genomgående bättre resultat. Våra kundnära medarbetare, som dagligen möter och ger service till våra hyresgäster, fick toppbetyg i samtliga kategorier. Deras insatser gör en betydande skillnad när det gäller att förvalta våra kunders förtroende för oss.

Allt fler hyresgäster väljer digital självbetjäning för att söka information eller begära support när det passar dem bäst. Kombinationen av personlig interaktion “i viktiga stunder” och digital tillgänglighet dygnet runt är i dag en avgörande faktor för kundnöjdheten.

Hållbarhet integrerad i verksamheten

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, nyckeltal och en prognos för 2026. 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.

Våra medarbetare gör skillnaden

Avslutningsvis vill jag tacka våra ägare, hyresgäster och partners för ett fortsatt stort förtroende och stöd. Framför allt vill jag tacka alla medarbetare. Det är tack vare dem som Heimstaden Bostad är ett ledande europeiskt bostadsfastighetsbolag.



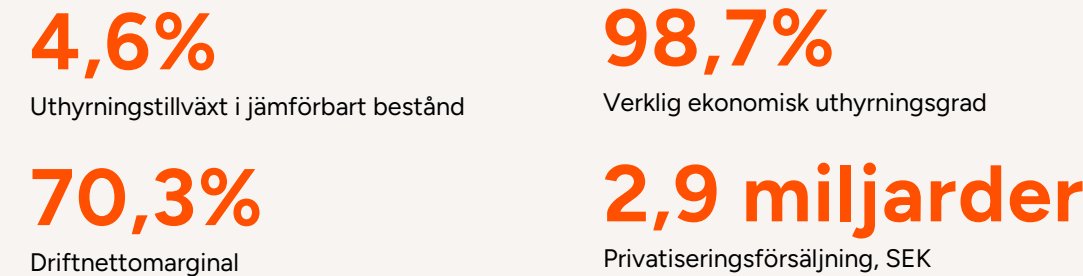
Helge Krogsbøl
Co-CEO
Heimstaden Bostad

Q4

Kvartalet i korthet

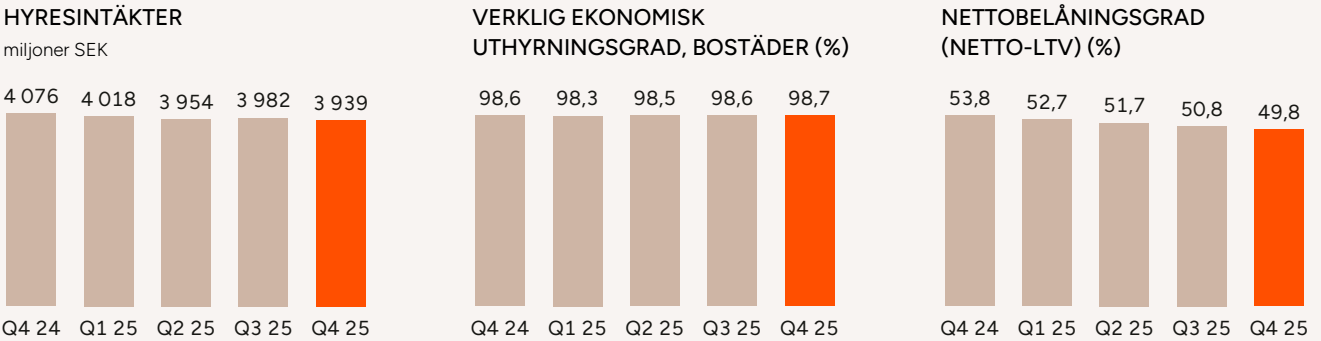
Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år om inget annat anges.

- Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd om 4,6% (5,3%) och hyresintäkter på 3 939 miljoner SEK (4 076)
- En driftnettomarginal om 70,3% (70,4%) och en driftnettomarginal om 72,2% (70,4%) 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 49,8% (53,8%) och räntetäckningsgrad (ICR) om 2,2x (2,0x)
- Nettobelåningsgrad enligt S&P:s definition om 54,0% (56,9%) och räntetäckningsgrad (ICR) enligt S&P:s definition om 1,7 (1,6x)
- S&P fastställde Heimstaden Bostads långsiktiga kreditbetyg för emittenter till "BBB-" och höjde prognosen till "stabil" från "negativ"
- Efter kvartalet, i januari 2026, emitterades en hybridobligation med evig löptid om 500 miljoner EUR, vilken ersatte hybridobligationen med evig löptid om 500 miljoner EUR med villkorsändringsdag i april 2026



NYCKELTAL		Q4 2025	Q3 2025	2025	Q4 2024	2024
Finansiellt						
Hyresintäkter	MSEK	3 939	3 982	15 892	4 076	15 898
Hyresintäktstillväxt (jämfört med föregående år)	%	-3,4	-0,8	0,0	6,0	6,2
Driftnetto	MSEK	2 771	3 001	11 467	2 868	11 187
Driftnettomarginal	%	70,3	75,4	72,2	70,4	70,4
Portföljmått						
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	MSEK	323 312	327 451	323 312	333 728	333 728
Förändring i verkligt värde	%	0,5	0,2	2,9	0,7	2,7
Genomsnittlig direktavkastning vid värdering ¹	%	3,70	3,71	3,70	3,64	3,64
Förvärv	MSEK	—	—	—	9	2 890
Försäljningsvärde	MSEK	3 291	3 000	13 753	4 681	9 901
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)	%	49,8	50,8	49,8	53,8	53,8
Nettoskuld/nettoskuld + eget kapital, S&P:s metod	%	54,0	54,1	54,0	56,9	56,9
Nettoskuld/summa tillgångar	%	45,6	46,0	45,6	48,4	48,4
Räntetäckningsgrad (ICR)	Multipel	2,2	2,1	2,2	2,0	2,0
Räntetäckningsgrad, S&P:s metod	Multipel	1,7	1,6	1,7	1,6	1,6

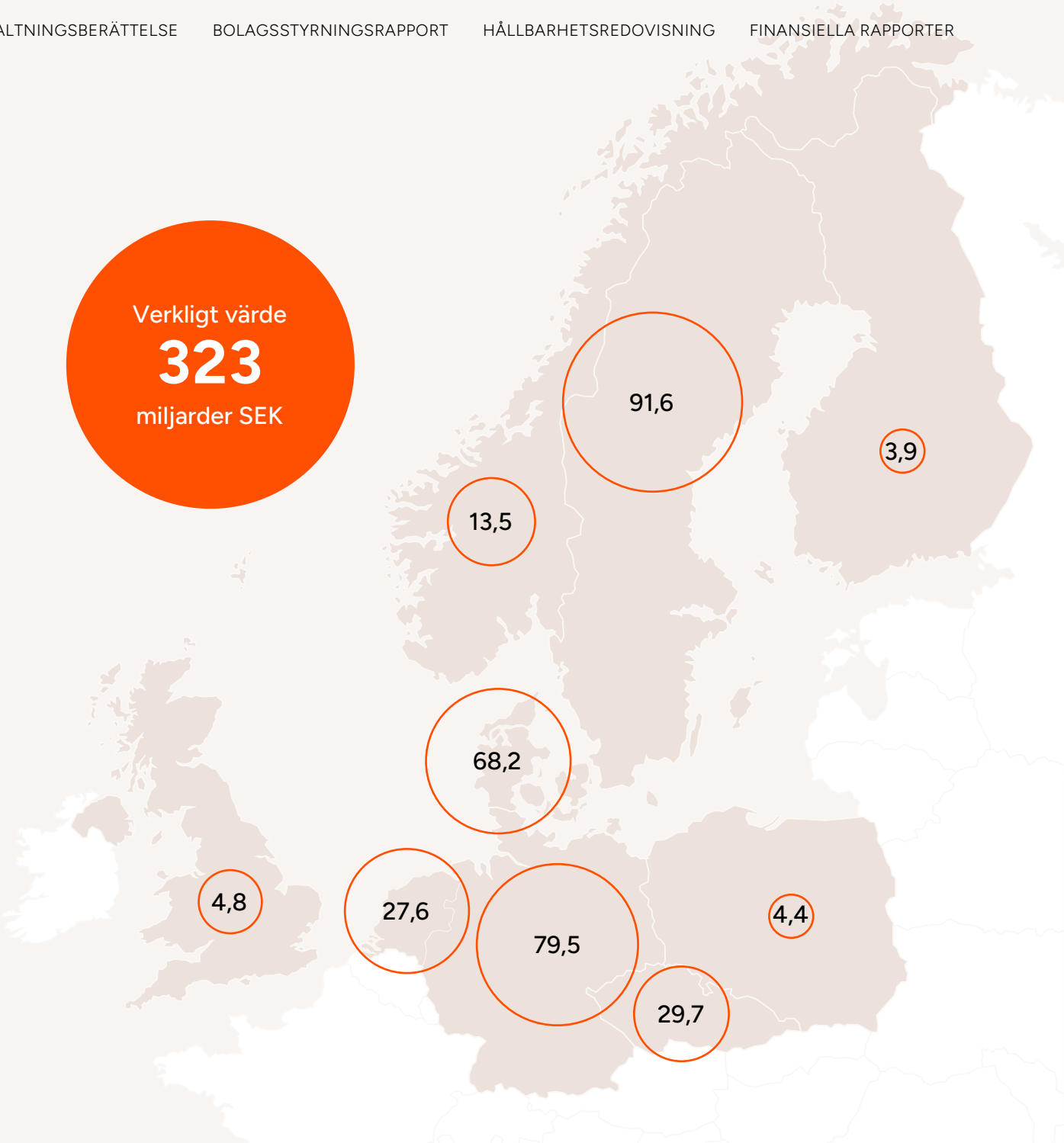
¹ Direktavkastning vid värdering avser det normaliserade löpande driftnettot enligt värderarens bedömning, satt i relation till värderingen av den aktuella fastigheten.



Portföljöversikt

Land	Verkligt värde, (miljoner SEK)	Bostäder, antal ¹	Verkligt värde /kvm, SEK ¹	Bostäder ² , %	Reglerade intäkter ³ , %	Verklig ekonomisk uthyrnings- grad, %
Sverige	91 633	46 444	28 052	89,9	100,0	99,7
Tyskland	79 540	29 751	39 736	92,6	100,0	99,7
Danmark	68 209	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	0,0	97,9
Storbritannien	4 805	1 417	53 137	98,0	10,4	82,5
Polen	4 431	1 937	43 508	94,7	0,0	97,8
Finland	3 896	2 990	22 130	96,5	0,0	94,8
Totalt	323 312	156 690	29 147	92,9	59,6	98,7

¹ Förvaltningsfastigheter
² Baserat på verkligt värde
³ Hyresintäkter från bostäder



Reflektioner 2025

Kraften i en kvalitetsplattform

Avkastningen på hyresfastigheter avgörs i den dagliga driften. Strukturella obalanser mellan utbud och efterfrågan samt fördelaktiga geografiska lägen utgör fundamentet, men det är kraften i den operativa plattformen som avgör hur mycket av potentialen som faktiskt realiseras till resultat.

Paul Spina
Chief Operating Officer
Heimstaden Bostad



Konsten att omsätta portföljkvalitet i resultat

Vår ambition är tydlig – att uppnå en exceptionell förvaltning av högkvalitativa tillgångar. Inte ens på en gynnsam marknad skapas värde av sig självt. Skickliga förvaltare måste hela tiden överträffa förväntningarna och genom varje beslut eftersträva exceptionella resultat. Under 2025 var utfallet av detta arbete särskilt tydligt: en hyrestillväxt i jämförbart bestånd som var klart högre än inflationen, ett förbättrat driftnetto och stärkta marginaler. Dessutom levererade privatiseringsprogrammet fortsatt fina resultat som stärkte balansräkningen.

Hyrestillväxt, uthyrningsgrad och omförhandlingspotential

Under 2025 steg hyrorna återigen snabbare än kärninflationen, drivet av en tydlig prissättningsdisciplin, aktiv hantering av omflytt och riktade renoveringar anpassade efter vad varje enskild fastighet kan bära.

Uthyrningsgraden, som redan låg på rekordhög nivå, förbättrades ytterligare över hela portföljen. Genom kortare återuthyrningstider, effektiviserade renoveringsperioder och en mer exakt matchning

av hyresgäster har den reala ekonomiska uthyrningsgraden stärkts. På så sätt har vi kunnat hålla portföljen nästintill fullt uthyrd utan att göra avkall på den flexibilitet som krävs för att nå uthålligt höga hyresnivåer.

Portföljen levererar redan ett starkt kassaflöde, men den har medvetet byggts upp med ytterligare potential som en central del av affärsplanen. Vid varje omflytt sätts hyran på den högsta nivå som den lokala efterfrågan och gällande reglering tillåter, men en betydande del av beståndet har ännu inte omsatts eller moderniserats. Bolagets operativa modell vilar på tre centrala strategier inom ramen för lokala regelverk: marknadsanpassning av hyror vid omflytt, modernisering av äldre enheter med god avkastningspotential samt indexering för befintliga hyresgäster. Vid varje vakans är valet enkelt: minska gapet till rådande marknadshyra eller modernisera, där programmet för standardhöjande åtgärder ger en direktavkastning på investerat kapital om cirka 10 procent på portföljnivå.

Den inbyggda potentialen i denna portfölj är betydande. Om samtliga hyresgäster skulle flytta ut samtidigt och därmed möjliggöra full

“En lägenhet kan bara säljas en gång, och därför måste varje försäljning maximera värdet. Privatiseringsprogrammet är ett viktigt verktyg för att realisera avkastning samtidigt som kapitalflexibilitet frigörs.”

implementering av Heimstaden Bostad's affärsplan med standardförbättringar och hyresgästanspassningar, skulle portföljen efter genomförda investeringar generera en direktavkastning om cirka 4,6 procent jämfört med nuvarande cirka 3,7 procent. Detta är inte en teoretisk potential utan en faktisk och bevisad nivå, baserad på redan införhandlade hyror och med hänsyn tagen till lokal betalningsvilja. Det centrala är att de hyresnivåer som ligger till grund för avkastningen på 4,6 procent därefter förväntas växa stadigt snabbare än inflationen till följd av det strukturella utbudsunderskottet på de marknader där fastigheterna är belägna.

Huvudscenariot är att hyrestillväxten i jämförbart bestånd fortsätter att överstiga kärninflationen med i genomsnitt mer än en procentenhet under 2026. Samtidigt ligger vakansgraden tryggt kvar på, eller i närheten av, nuvarande rekordlåga nivåer. Mot den bakgrunden kommer de totala hyresintäkterna att fortsätta öka i absoluta tal under 2026 och framåt, trots löpande lägenhetsförsäljningar inom ramen för vårt privatiseringsprogram.

Effektivitet, investeringar och marginalförbättring

På kostnadssidan har de senaste åren handlat om att omsätta effektiviseringsarbete i strukturella vinster genom att förenkla de dagliga rutinerna efter år av förvärvsdriven tillväxt. Under 2025 ökade de direkta fastighetskostnaderna långsammare än inflationen, och driftskostnaderna per enhet minskade i reala termer. Shared Service Centres har etablerats för att hantera repetitivt backoffice-arbete så att de lokala teamen i stället kan arbeta nära fastigheterna och hyresgästerna. Denna effektivisering är inte ett projekt – det är så plattformen drivs.

Fastighetsbranschen är fortfarande i ett tidigt skede när det gäller användningen av artificiell intelligens. Resultatet av Heimstaden Bostads tidiga implementering inom hyresgästinteraktion, resursplanering och backoffice-arbete är dock

redan tydligt i form av ökad produktivitet och bättre marginaler.

Planen för de kommande tre åren är utstakad och handlar om ett ökat ansvarstagande med en tydligare fördelning mellan centralt och lokalt ansvar, samt ett resultatansvar som flyttas ännu närmare den enskilda tillgången. Hyresintäkterna kommer att fortsätta stiga snabbare än inflationen, medan kostnadsbasen växer ungefär i samma, eller långsammare takt än inflationen. Som en följd kommer driftnettomarginalen att öka strukturellt under många år framöver.

Investeringar i fastigheter följer samma logik. De flesta av våra investeringar är valfria. Projekten väljs ut baserat på möjligheter till långsiktigt högre hyresnivåer och lägre driftkostnader, eller för att bibehålla fastigheternas värde över tid eller minska energianvändning och utsläpp. I takt med att räntorna sjönk justerades också de relativa avkastningskraven för värdeskapande investeringar. Under 2025 startades fler förädlingsprojekt då de bästa riskjusterade möjligheterna finns i det befintliga beståndet. Under året gav investeringsprogrammet som helhet – inklusive den icke-avkastningsdrivande underhållsdelen – en viktad direktavkastning på investerat kapital om drygt 5 procent. Det är en bra bit över den stabiliserade portföljens direktavkastning och tydligt

värdeskapande. Investeringar i fastigheter är en viktig värdeskapande drivkraft, inte bara en budget som ska förbrukas.

Privatisering: Realisera värden och främja tillväxt

En lägenhet kan bara säljas en gång, och därför måste varje försäljning maximera värdet. Privatiseringsprogrammet är ett viktigt verktyg för att realisera avkastning samtidigt som kapitalflexibilitet frigörs. Privatiseringsprogrammet tillämpas i de fall där den framåtblickande avkastningen av att behålla en lägenhet bedöms vara lägre än det värde som kan realiseras genom att sälja den. Under 2025 förstärktes denna strategi av en exceptionellt stark privatbostadsmarknad, med hög efterfrågan och stabila priser i bolagets nyckelstäder.

Processen drivs av dedikerade team med ett tydligt mandat att inte prioritera hastighet på bekostnad av pris. På en växande marknad för privatbostäder höjdes priserna systematiskt och Heimstaden Bostad tackade nej till bud som inte återspeglade våra interna värderingar. Därigenom säkerställdes att styrkan i marknaden omsattes i realiserade premier och vinster.

Den privatiseringsplan som lanserades 2023 baserades på antaganden om försäljningar för cirka 20 miljarder SEK fram till slutet av 2025,

med en genomsnittlig premie mot bokfört värde på 20 procent. Vid periodens slut hade målet för försäljningsvolymen uppnåtts med färre enheter än planerat och med högre realiserade premier mot bokfört värde. Sedan starten har 4 356 lägenheter sålts. Trots det har både hyresintäkterna och driftnettot fortsatt att växa i absoluta tal, vilket bekräftar kvaliteten och djupet i den återstående portföljen. Det är också ett kvitto på den operativa plattformens förmåga att hantera lägenhetsförsäljningar i betydande skala utan att tappa fokus på den löpande dagliga förvaltningen.

Även framöver är lönsamhet och premier mot bokfört värde viktigare nyckeltal än försäljningsvolym. Under 2026 förväntas försäljningarna fortsätta i de fastigheter där privatiseringsprogrammet redan initierats, med attraktiva premier, vinster och likviditet som följd. Detta skapar i sin tur förutsättningar för minskad skuldsättning och finansiering av värdeskapande investeringar. Tillsammans med organisk hyrestillväxt och strukturella effektivitetsvinster förväntas dessa privatiseringsvinster förbli en tongivande drivkraft för att förbättra räntetäckningsgraden och stärka balansräkningen under 2026 och framåt.

Förväntningar på 2026

Heimstaden Bostad går in i 2026 med två tydliga fördelar. Dels en portfölj i världsklass bestående av fastigheter på marknader med ett tydligt stöd av förhållandet mellan utbud och efterfrågan, dels en

exceptionell operativ plattform byggd för att realisera detta värde genom ett disciplinerat genomförande.

Vi förväntar oss en hyrestillväxt i jämförbart bestånd på över 4 procent, drivet av den inneboende hyre-potentialen i portföljen och löpande indexering, med en uthyrningsgrad på, eller i närheten av nuvarande rekordnivåer över 98,5 procent. Driftnettot kommer att öka i absoluta tal, där 2025 års marginal ses som en ny bas som kommer att fortsätta förbättras i takt med de samlade effektivitetsvinsterna under många år framöver. Vår prognos för försäljningar inom privatiseringsprogrammet 2026 baseras på en löpande bedömning av optimal tajming och volymer, med ett förväntat intervall på mellan 8 miljarder och 12 miljarder SEK.

Heimstaden Bostad optimerar inte för storlek. För oss handlar det om att förvalta en högkvalitativ portfölj genom en robust operativ plattform, utformad för att omsätta strukturell medvind i ökade intäkter, marginaler och långsiktigt hållbara vinster.

Paul Spina
Chief Operating Officer
Heimstaden Bostad

FÖRETAGSLEDNINGENS PROGNOSE FÖR 2026

Verklig ekonomisk uthyrningsgrad
för helåret inom intervallet

98,5%–99%

Hyresintäkter i jämförbart bestånd
för helåret inom intervallet

4%–5%

Driftnettomarginal (senaste tolv månaderna)
vid årets slut

73,5%–74,5%

Total försäljning inom
privatiseringsprogrammet
vid årets slut

8–12 miljarder SEK

Räntetäckningsgrad (ICR), S&P-definition
vid årets slut

1,8x

Genomsnittliga ränta
för helåret inom intervallet

3,1%–3,3%

Nettobelåningsgrad, S&P-definition
vid årets slut

50%–52%

Säkerställd
nettobelåningsgrad
vid årets slut

25%–27%

Verksamhetsöversikt

Siffror inom parantes avser motsvarande period föregående år om inte annat anges

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för året var i princip oförändrade och uppgick till 15 892 miljoner SEK (15 898). Denna stabilitet uppnåddes genom indexering och investeringar i hyresgästanpassningar, medan valutaeffekter och privatisering och portföljförsäljning hade negativ inverkan.

Kvartalets hyresintäkter minskade med 3,4% till 3 939 miljoner SEK (4 076). Denna mindre nedgång är hänförlig till samma faktorer som påverkade helåret.

Hyresintäkter från bostäder uppgick till 92,1% (92,1%) eller 3 629 miljoner SEK (3 754) av de totala hyresintäkterna, och återstående 7,9% avser hyresintäkter från kommersiella fastigheter, parkeringar samt övrigt.

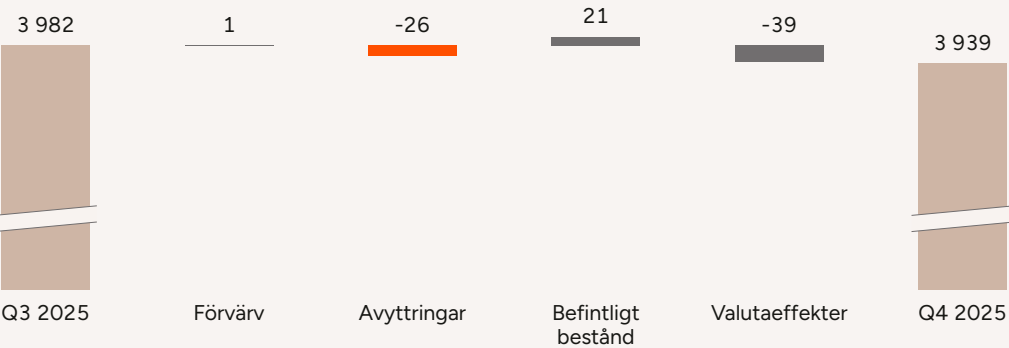
HYRESINTÄKTER

miljoner SEK	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	2025	Q4 2024	2024
Sverige	1 275	1 250	1 274	1 280	5 078	1 261	4 874
Tyskland	712	725	709	716	2 862	734	2 841
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	1 406
Norge	150	156	158	169	632	175	720
Storbritannien	63	59	51	50	223	62	210
Polen	55	60	62	64	242	55	169
Finland	69	70	69	72	280	74	286
Koncern ¹	2	–	–	–6	–4	–	–1
Totalt	3 939	3 982	3 954	4 018	15 892	4 076	15 898

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

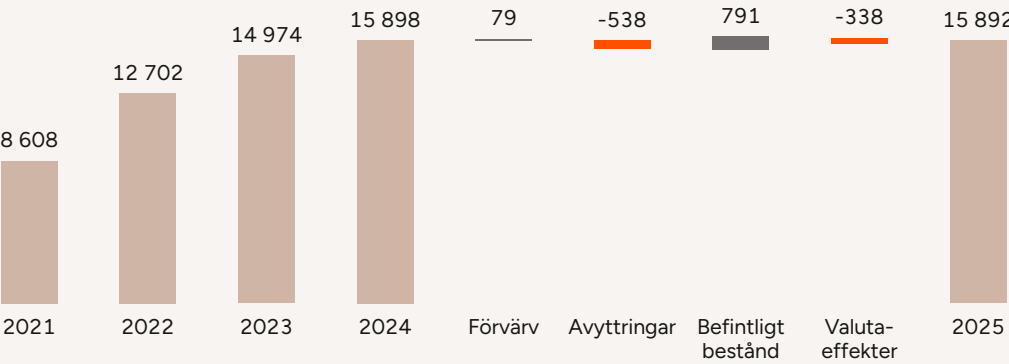
HYRESINTÄKTERNAS UTVECKLING FÖR KVARTALET

miljoner SEK



HYRESINTÄKTERNAS UTVECKLING FÖR ÅRET

miljoner SEK



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 till exempel andra kapitalinvesteringar.

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.

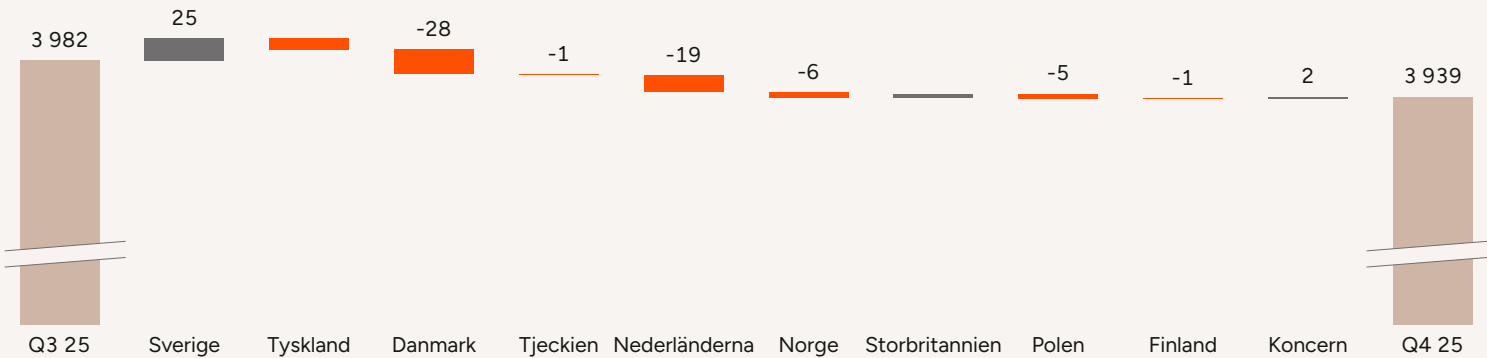
PRIVATISERING OCH PORTFÖLJFÖRSÄLJNING
INVERKAN PÅ HYRESINTÄKTERNA

	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 ¹	-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.

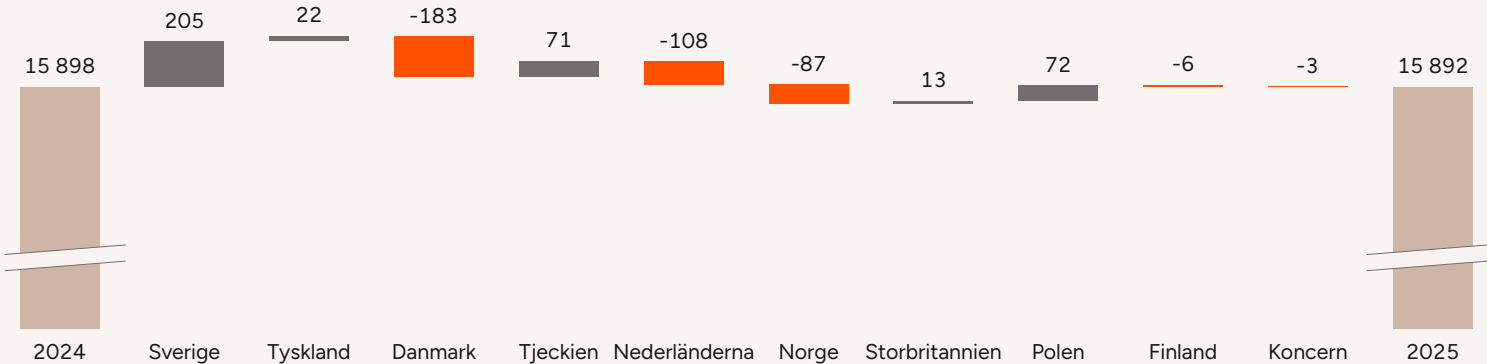
HYRESINTÄKTERNAS UTVECKLING PER LAND OCH KVARTAL ²

miljoner SEK



HYRESINTÄKTERNAS UTVECKLING PER LAND OCH ÅR ²

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%) i 2025. De främsta bidragande orsakerna till årets utfall är indexeringar, vilka utgjorde 3,3% av årets ökning om 4,9%, medan återstoden avsåg hyresgästanpassningar (0,7%), förbättringar i uthyrningsgrad (0,7%) samt återgång till marknadshyror (0,2%).

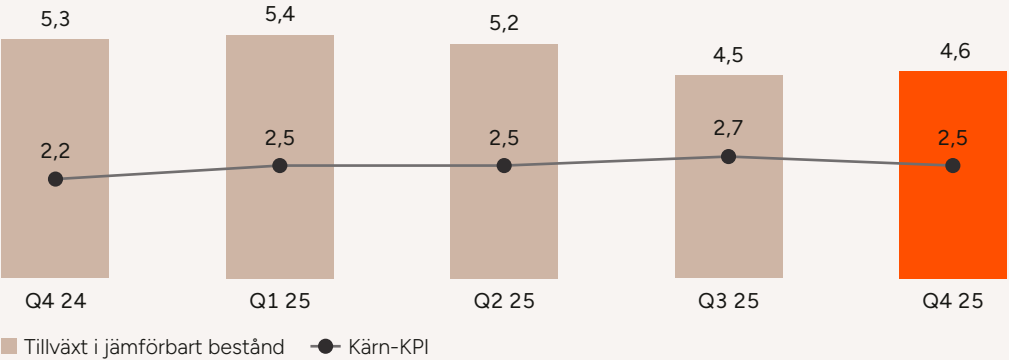
För det fjärde kvartalet isolerat (se tabellen nedan) uppgick hyresintäktstillväxten i jämförbart bestånd till 4,6% (5,3%), och den jämförbara portfölj som speglas i utvecklingen för jämförbart bestånd utgjorde 98,8% av de totala hyresintäkterna. De främsta bidragande orsakerna till kvartalets utfall är indexeringar, vilka utgjorde 3,2% av kvartalets ökning om 4,6%, medan återstoden avsåg hyresgästanpassningar (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	3,2	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	0,0	3,6	4,1	5,8
Totalt	4,6	2,5	4,5	5,2	5,4	5,3

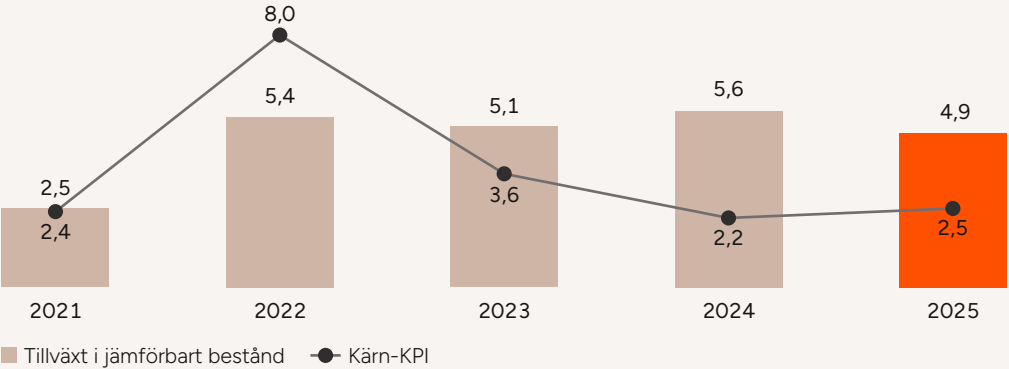
HYRESTILLVÄXT I JÄMFÖRBART BESTÅND FÖR KVARTALET

Jämfört med föregående år (per kvartal), %



HYRESTILLVÄXT I JÄMFÖRBART BESTÅND FÖR ÅRET

Jämfört med föregående år (per år), %



Verklig ekonomisk uthyrningsgrad

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

Fjärde kvartalets verkliga ekonomisk 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 och stabiliserades sedan successivt under resten av året genom att uthyrningen ökade som planerat.

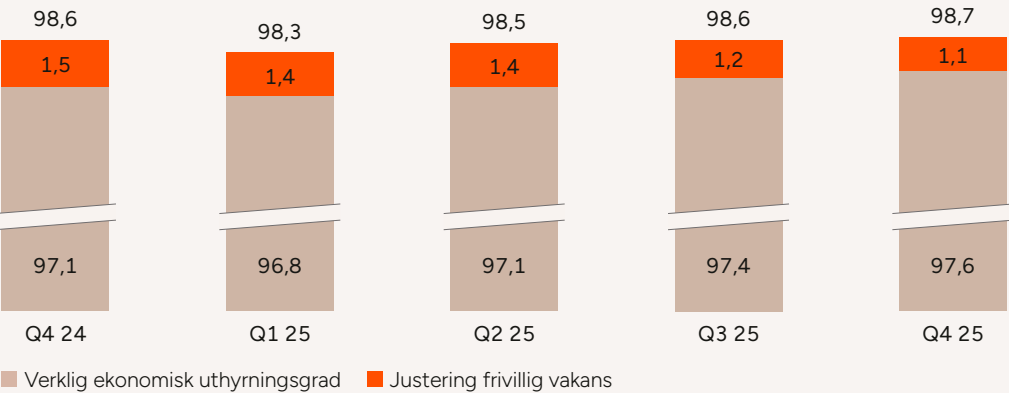
Heimstaden Bostads tre största marknader sett till verkligt värde uppnådde en genomsnittlig viktad uthyrningsgrad om 99,6% för året.

VERKLIG EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD FÖR BOSTÄDER PER LAND

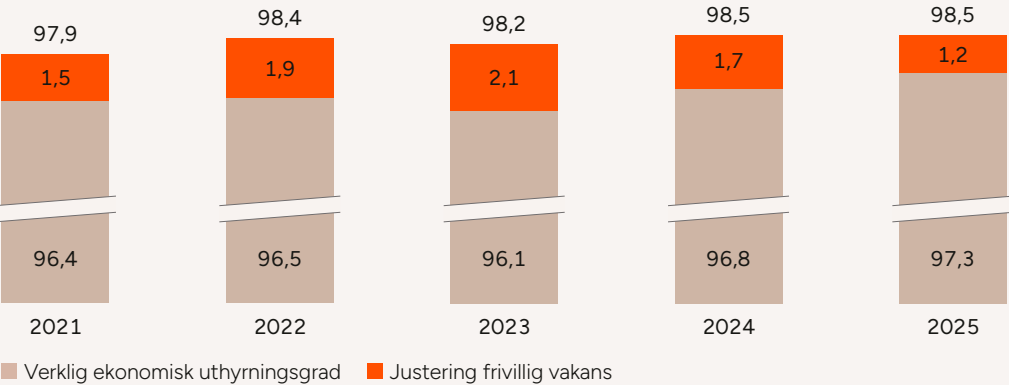
	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024
	%	%	%	%	%
Sverige	99,7	99,7	99,7	99,7	99,5
Tyskland	99,7	99,7	99,9	99,7	99,7
Danmark	99,4	99,4	99,4	99,1	98,9
Tjeckien	96,5	96,1	96,4	96,6	96,7
Nederländerna	99,8	99,6	99,3	99,5	99,6
Norge	97,9	98,8	99,2	98,8	98,8
Storbritannien ¹	82,5	80,3	71,1	64,9	78,1
Polen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

¹Totalsiffran 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 6,0% till 4 361 miljoner SEK (4 638). 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 3,2% till 1 151 miljoner SEK (1 189). 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 5,9% till 1 093 miljoner SEK (1 032).

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 kostnaderna i den här kategorin uppgick till 1 779 miljoner SEK (1 936). 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 fastighets-skatt ökade med 0,5% till 325 miljoner SEK (324). Förändringen är direkt hänförlig till förändrade nationella och lokala skatteregler, särskilt i Sverige.

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 13,7% till 1 164 miljoner SEK (1 349). Minskningen drevs av effektiviseringsprojekt och implementering av ny teknik.

FASTIGHETSKOSTNADERNAS UTVECKLING PER KATEGORI FÖR KVARTALET

miljoner SEK



FASTIGHETSKOSTNADERNAS UTVECKLING PER KATEGORI FÖR ÅRET

miljoner SEK



Driftnetto

Driftnettot för året ökade till 11 467 miljoner SEK (11 187), vilket ledde till en driftnettomarginal om 72,2% (70,4%).

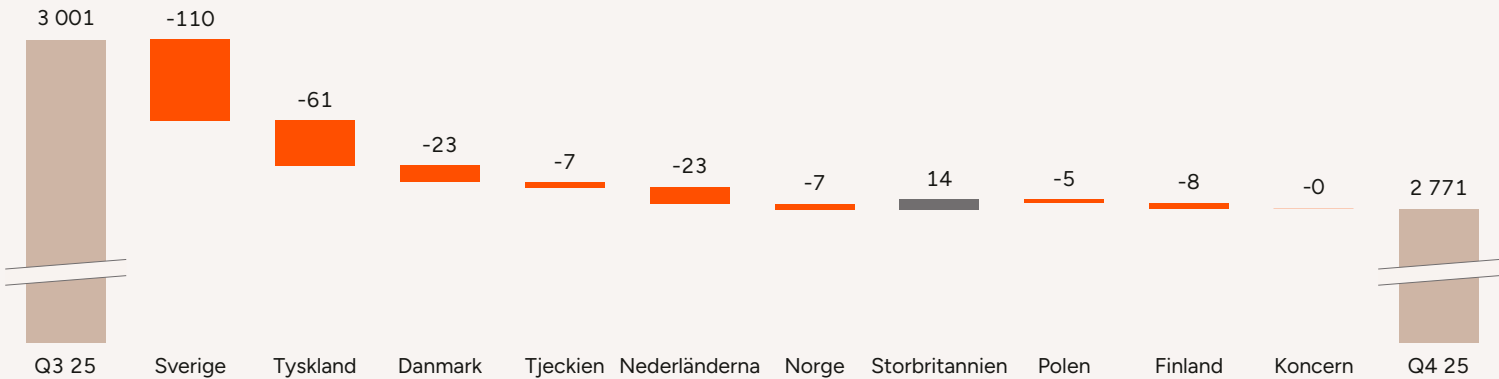
Driftnettot för fjärde kvartalet minskade till 2 771 miljoner SEK (2 868). Kvartalets driftnettomarginal var 70,3% (70,4%).

DRIFTNETTOMARGINAL

	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024
		%	%	%	%
Senaste tolv månaderna	72,2	72,1	71,6	71,0	70,4
Kvartalsvis	70,3	75,4	74,1	68,9	70,4

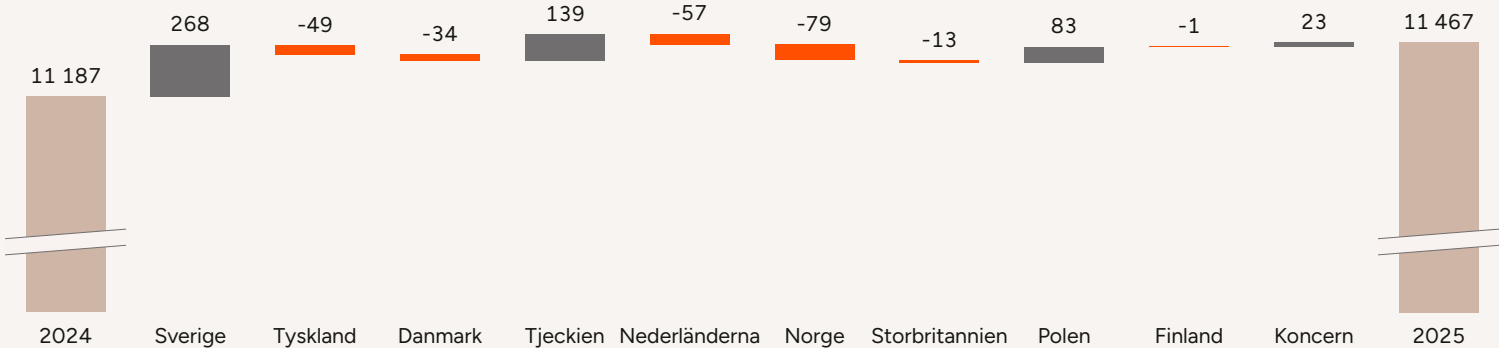
DRIFTNETTO PER LAND FÖR KVARTALET¹

miljoner SEK



DRIFTNETTO PER LAND FÖR ÅRET¹

miljoner SEK



¹ Koncernredovisningens segment Koncern består elimineringar och bolagskostnader som inte fördelas till segmenten

Tillgångsförvaltning

Effektiv kapitalallokering

Heimstaden Bostad allokera 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 3 756 miljoner SEK (3 287). 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 samt generella komponentutbyten.

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 fördelas till underhåll, hyresgästanpassningar eller värdeskapande åtgärder beroende på projektets omfattning. Klassificerings och rapporteringsramverket fortsätter att utvecklas för att säkerställa en konsekvent, samordnad och heltäckande hantering av hållbarhetsrelaterade investeringar inom olika kategorier.

FYRA HUVUDOMRÅDEN FÖR INVESTERINGAR

miljoner SEK	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	2025	Q4 2024	2024
Underhåll	677	435	376	302	1 790	625	1 457
Hållbarhet	292	169	75	21	557	208	523
Hyresgästanpassningar	319	299	279	271	1 168	310	1 084
Värdehöjande åtgärder	92	61	58	30	241	9	223
Totalt för huvudområden	1 380	963	788	625	3 756	1 152	3 287
Övrigt ¹	64	-41	65	45	133	266	373
Totala investeringar i förvaltningsfastigheter	1 445	922	853	670	3 890	1 418	3 660
Förvaltningsfastigheter under uppförande	110	61	108	105	384	301	1 467
Totalt	1 555	984	960	775	4 274	1 718	5 127

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 hyresgästanpassningar 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 hyresgästanpassningar 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	90	87	408	152	388	25	21	20	8	73	40	92
Tyskland	162	93	68	47	370	113	257	46	51	16	9	122	38	72
Danmark	133	111	69	54	365	154	329	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	13	33	–	–	–	–	–	1	4
Storbritannien	2	2	–	–	4	1	1	–	–	–	–	–	–	–
Polen ¹	–	–	–	–	–	–	–	-2	-1	1	1	-2	–	–
Finland	20	12	10	7	50	4	24	11	7	2	4	24	5	7
Totalt	677	435	376	302	1 790	625	1 457	292	169	75	21	557	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	208	40	138	37	35	29	14	115	15	154
Tyskland	161	144	140	142	587	154	546	40	18	27	11	95	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	4	6	18	1	–	–	–	1	1	15
Storbritannien	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Polen ¹	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Finland	5	8	5	5	22	9	27	1	–	1	1	2	2	23
Totalt	319	299	279	271	1 168	310	1 084	92	61	58	30	241	9	223

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 Heimstaden Bostad inte 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 och 182 bostäder i Tjeckien, vilka har ett beräknat verkligt värde om 1 463 miljoner SEK och ett beräknat driftnetto om 60 miljoner SEK (på årsbasis). Merparten av dessa enheter förväntas färdigställas under 2026.

UTESTÅENDE ÅTAGANDEN

miljoner SEK



FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT UNDER ÅRET

	Bostäder	Värde vid färdigställande	Total kostnad	Beräknat tillfört driftnetto
	Antal	miljoner SEK	miljoner SEK	miljoner SEK
Sverige	346	825	888	E/T ¹
Tyskland	85	451	291	16
Danmark	–	–	–	–
Tjeckien	–	–	–	–
Nederländerna	–	–	–	–
Norge	–	–	–	–
Storbritannien	–	–	–	–
Polen	–	–	–	–
Finland	–	–	–	–
Totalt	85	451	291	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	Beräknat värde vid färdigställande	Återstående åtaganden	Beräknat tillfört driftnetto
	Antal	miljoner SEK	miljoner SEK	miljoner SEK
Sverige	533	1 191	402	48
Tyskland	–	–	–	–
Danmark	–	–	–	–
Tjeckien	182	272	81	12
Nederländerna	–	–	–	–
Norge	–	–	–	–
Storbritannien	–	–	–	–
Polen	–	–	–	–
Finland	–	–	–	–
Totalt	715	1 463	482	60

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. Nettolikviden, beräknad som totalt försäljningsvärde från sålda enheter efter avdrag för transaktionskostnader, återbetalning av säkerställda lån med pant i enheterna samt betald eller uppskjuten skatt vid försäljning, uppgår till 11 328 miljoner SEK sedan programmets start.

Under det fjärde kvartalet såldes 798 (530) bostäder 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 inväntas. 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) miljoner SEK för kvartalet.

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning omfattar endast enheter där köpeavtal har undertecknats 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}

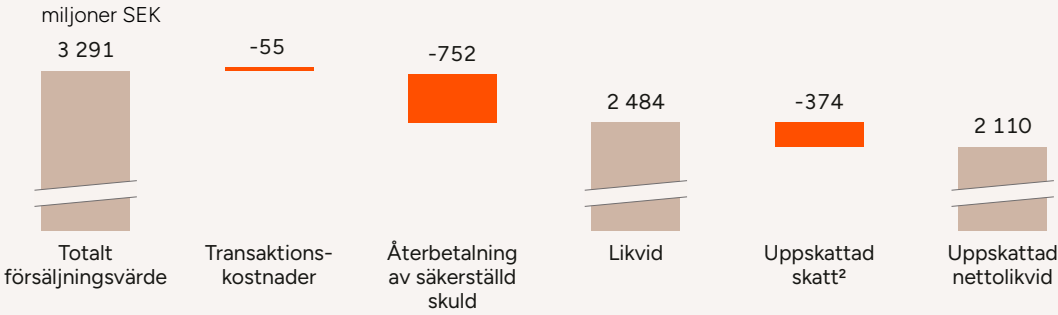
miljoner SEK	
Totalt försäljningsvärde	19 451
Bokfört värde	15 205
Bruttopremie	4 246
Bruttopremie, %	27,9
Totalt försäljningsvärde	19 451
Avgår: Investeringar inför försäljning	19
Avgår: Transaktionskostnader	314
Avgår: Återbetalning av säkerställda lån	5 907
Avgår: Beräknad skatt	1 883
Nettolikvid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

¹ Övriga privatiseringskostnader som ingår i övriga administrationskostnader sedan programmets start uppgick till 191 miljoner SEK respektive 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 2 009 miljoner SEK.

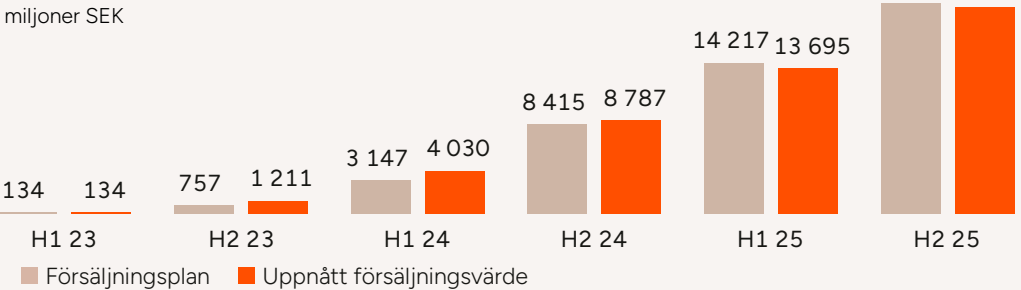
BERÄKNAD NETTOLIKVID FRÅN PORTFÖLJFÖRSÄLJNING OCH PRIVATISERING FÖR FJÄRDE KVARTALET, UPPDELAD I DELPOSTER¹



BERÄKNAD NETTOLIKVID FÖR FJÄRDE KVARTALET PER FÖRSÄLJNINGSTYP ¹

miljoner SEK	Totalt försäljningsvärde	Transaktionskostnader	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 PRIVATISERINGSFÖRSÄLJNING ³



¹ Inkluderar undertecknade avtal där överlåtelse till den nya ägaren kanske inte har skett

² Förutsätter att alla skatter är betalda vid avslut, faktisk nettolikvid kommer att vara högre till följd av skatteoptimering och uppskjutna skatter

³ Innehåller ursprunglig plan för första och andra halvåret 2023 (se årsredovisningen för 2023) Enheter för första halvåret 2023 avser pilotförsäljning innan alla ramar för privatiseringsprogrammet fastställdes och började genomföras i större skala under tredje kvartalet 2023

Marknader

Sverige

Sverige är den marknaden där Heimstaden Bostads varit verksamma längst och den förblir central för den långsiktiga strategin. Portföljen innehåser på en fullt reglerad hyresmarknad och förvaltas enligt en tydligt definierad uthyrningsstrategi. Tillväxt i hyresintäkter uppnås genom årliga hyresförhandlingar, hyresgästanpassningar samt återuthyrning till optimerat bruksvärde. Under 2025 fokuserade vi på verksamhetsutveckling, förbättrad uthyrningseffektivitet samt kontrollerad kapitalallokering. Årets utfall främjades av stark efterfrågan på hyresrätter, stabila makroekonomiska förhållanden samt fortsatt förbättring av interna rutiner.

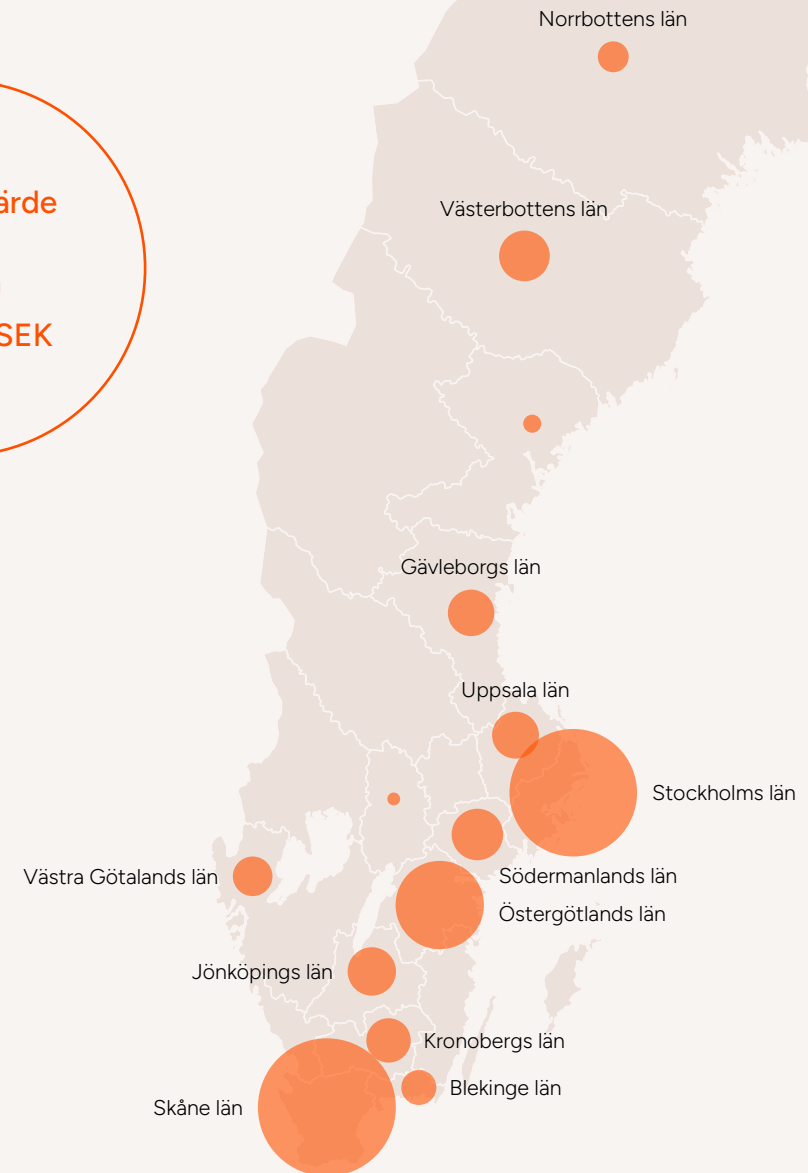
Utfallet för 2025 års hyresintäkter beror på en kombination av förbättrade uthyrningsgrad och förhandlade hyresökningar, där Heimstaden Bostad lyckades förhandla fram en genomsnittlig ökning om 5%. Resultatet blev att den årliga hyresintäkt ökade till 5 078 miljoner SEK (4 873) eller 4,2% (9,6%), och den årliga hyresintäkten i jämförbart bestånd låg kvar på 5,7% (5,7%).

Kostnadseffektivitet bidrog positivt till det totala utfallet och berodde på klok kostnadskontroll och effektiviseringar genom förvaltningsplattformen. Dessutom minskade kostnaderna för el, värme, vatten och avfall till följd av den milda vintern.

Försäljningsvärdet av avyttringar i Sverige uppgick till 1 558 miljoner SEK för året. Avyttringarna avsåg främst tillgångar där möjligheten till långsiktigt värdeskapande ansågs begränsad, och intäkterna från försäljningarna användes till att öka flexibiliteten i balansräkningen samt återinvestera till bättre riskjusterad avkastning.

När vi går in i 2026 gör vi det med operativt momentum. Den svenska portföljen förväntas fortsätta karaktäriseras av hög uthyrningsgrad, motståndskraftiga driftnettomarginaler samt positiv hyresutveckling. Till riskerna hör ökade kostnader för el, värme, vatten och avfall samt makroekonomiska förhållanden i ett vidare perspektiv.

Verkligt värde
92
miljarder SEK



Portföljens utfall

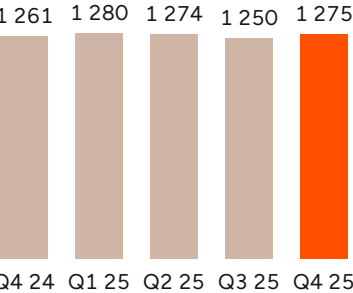
Sverige

		Q4 2025	Q3 2025	2025	Q4 2024	2024
Hysesintäkter	MSEK	1 275	1 250	5 078	1 261	4 873
Driftnetto	MSEK	748	859	3 190	734	2 921
Driftnettomarginal	%	58,7	68,7	62,8	58,2	59,9
Hysesintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	5,7	5,7	5,7	5,3	5,7
Verklig ekonomisk uthyrningsgrad	%	99,7	99,7	99,7	99,5	99,1
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	MSEK	91 633	91 321	91 633	91 565	91 565
Förändring i verkligt värde	MSEK	-60	121	705	1 309	2 068
Förändring i verkligt värde	%	-0,1	0,1	0,8	1,4	2,3
Bostäder	Antal	46 444	46 382	46 444	47 275	47 275
Investeringar	MSEK	371	123	874	347	1 195
Genomsnittlig direktavkastning ¹	%	3,7	3,7	3,7	3,5	3,5
Förvärv	MSEK	–	–	–	6	244
Försäljningsvärde	MSEK	–	15	1 558	1 255	1 255

¹ Direktavkastning vid värdering avser det normaliserade löpande driftnettot enligt värderarens bedömning, satt i relation till värderingen av den aktuella fastigheten. Nuvarande direktavkastning kan därmed skilja sig väsentligt från det stabiliserade direktavkastningskravet till följd av återgång till marknadshyror, och den kan vara volatil på marknader med mycket nya byggnader och tillhörande vakansgrad under etablering

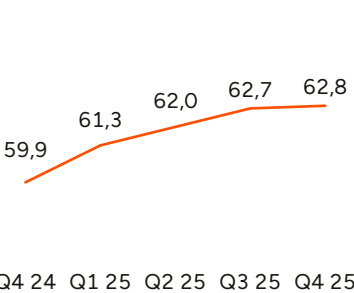
HYRESINTÄKTER

miljoner SEK



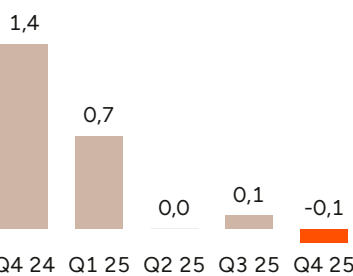
DRIFTNETTOMARGINAL

Senaste tolv månaderna, %



FÖRÄNDRING I VERKLIGT VÄRDE

%



Marknader

Tyskland

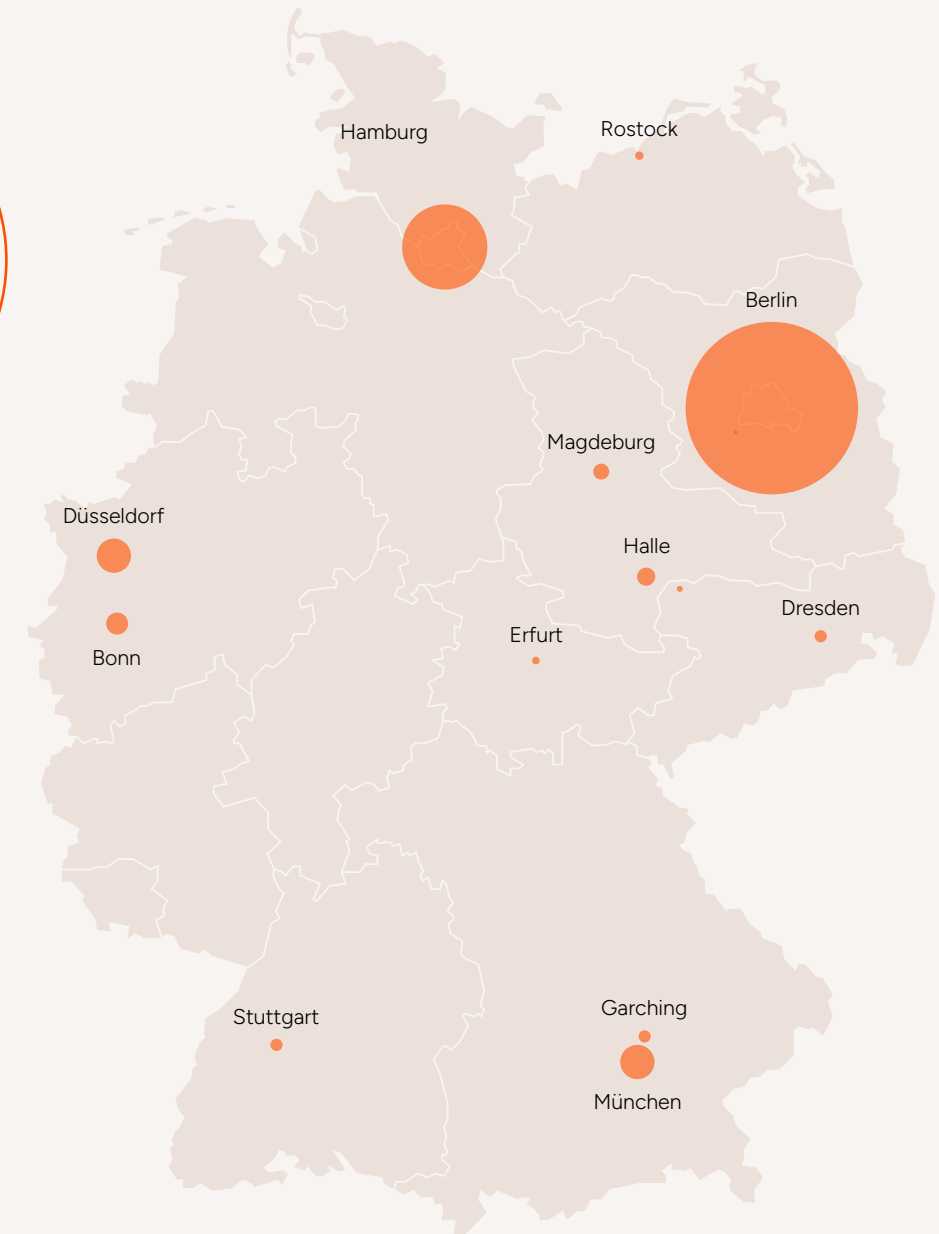
Tyskland är Heimstaden Bostads näst största marknad, vilken har stora fördelar i form av genomförande av affärsplaner med stora möjligheter till investeringar i värdehöjande åtgärder. Portföljen består av 29 751 lägenheter som ligger i sex av de sju största städerna, med störst bestånd i Berlin och Hamburg. Strategin för hyresökningar och värdeskapande kretsar kring långsiktigt ägande som drivs av återuthyrning till optimerade hyror samt riktade investeringar i hyresgäst Anpassningar medan privatisering tillämpas selektivt. Under 2025 omorganiserades de lokala verksamheterna för att förbättra rutinerna, öka den lokala styrningen och minska rörelsekostnaderna. Dessa åtgärder förväntas bidra till hållbar marginalförbättring och kvalitativt intjänande under kommande år.

Årets hyresintäkter ökade med 0,8% (5,5%) till 2 862 miljoner SEK (2 840) för år 2025. Årets hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd var måttlig och förändrades till 4,6% (5,7%) till följd av lägre konsumentprisindex samt ökad reglering som påverkade investeringarna i hyresgäst Anpassningar. Den årliga verkliga ekonomiska uthyrningsgraden låg kvar på 99,7%.

Investeringar inriktades på renoveringsprojekt, modernisering, underhåll av befintlig portfölj samt ESG-åtgärder.

Förvaltningsförhållandena kommer att vara fortsatt gynnsamma framöver då begränsad nyproduktion kommer att ha positiv inverkan på våra förvaltningsfastigheter. Eftersom regelverk ständigt förändras förutspår vi dock att investeringar i hyresgäst Anpassningar kommer att minska under det kommande året.

Verkligt värde
80
miljarder SEK



Portföljens utfall

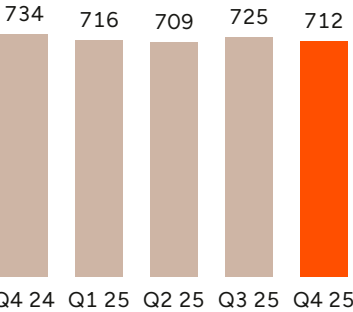
Tyskland

		Q4 2025	Q3 2025	2025	Q4 2024	2024
Hysesintäkter	MSEK	712	725	2 862	734	2 840
Driftnetto	MSEK	510	571	2 151	538	2 200
Driftnettomarginal	%	71,6	78,7	75,2	73,3	77,5
Hysesintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	4,1	3,8	4,6	4,7	5,7
Verklig ekonomisk uthyrningsgrad	%	99,7	99,7	99,8	99,7	99,7
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	MSEK	79 540	80 985	79 540	81 925	81 925
Förändring i verkligt värde	MSEK	-148	20	926	-144	-813
Förändring i verkligt värde	%	-0,2	0,0	1,2	-0,2	-1,0
Bostäder	Antal	29 751	29 672	29 751	29 690	29 690
Investeringar	MSEK	418	353	1 369	369	1 113
Genomsnittlig direktavkastning ¹	%	3,1	3,2	3,1	3,0	3,0
Förvärv	MSEK	–	–	–	–	–
Försäljningsvärde	MSEK	14	3	48	13	107

¹ Direktavkastning vid värdering avser det normaliserade löpande driftnettot enligt värderarens bedömning, satt i relation till värderingen av den aktuella fastigheten. Direktavkastningskravet kan därmed skilja sig väsentligt från den stabiliserade avkastningskravet till följd av återgång till marknadshyror, och den kan vara volatil på marknader med mycket nya byggnader och tillhörande vakansgrad under etablering

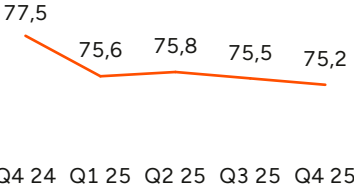
HYRESINTÄKTER

miljoner SEK



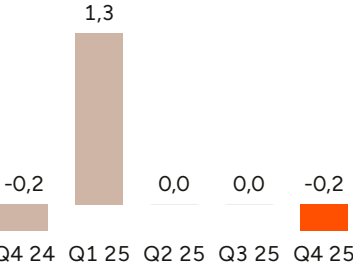
DRIFTNETTOMARGINAL

Senaste tolv månaderna, %



FÖRÄNDRING I VERKLIGT VÄRDE

%



Marknader

Danmark

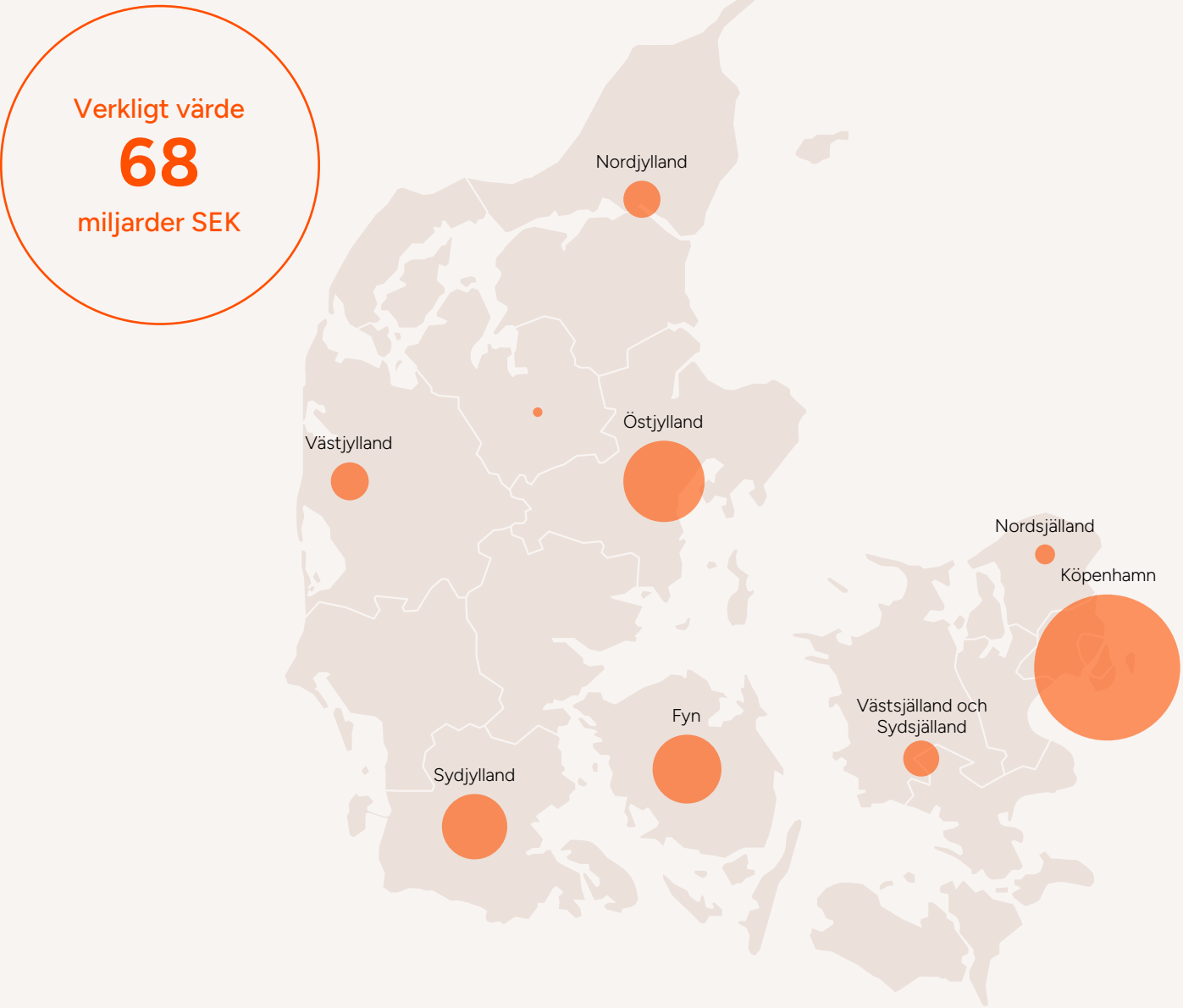
Den danska bostadsmarknaden gynnades fortsatt av positiv fundamenta och en varaktig brist på nya bostäder, vilket bidrog till ytterligare ett år med starkt driftsnetto.

Årets hyresintäkter minskade till 3 412 miljoner SEK (3 595) eller -5,1% (1,6%), vilket avspeglar effekterna av det pågående privatiseringsprogrammet samt strategiska avyttringar av tillgångar. Exklusive de effekterna uppgick den årliga hyresintäktstillväxten i jämförbart bestånd till 2,9% (3,2%). Årets uthyrningsgrad ökade till 99,3% (98,3%), vilket var resultatet av en kombination av driftsåtgärder samt investeringar inriktade på regioner där antalet hushåll ökar och där det är brist på bostäder. Denna trenden förväntas förstärkas ytterligare på grund av det begränsade utbudet av nya bostäder.

Den höga efterfrågan på bostäder märktes tydligt inte bara på hyresmarknaden utan även på bostadsmarknaden. Det danska privatiseringsprogrammet fortsatte att inbringa starka resultat med totalt 549 (518) sålda enheter. Dessa såldes till ett totalt försäljningsvärde om 4 311 miljoner SEK (3 615) till en genomsnittlig premie gentemot bokfört värde om 31,4% (18,5%). Bostadspriserna i Köpenhamn ökade med rekordhöga 22,7% (9,5%) under året medan utbudet sjönk till rekordlåga nivåer i slutet av 2025.

Givet att merparten av vår danska portfölj byggdes under de senaste tjugo åren avser de flesta investeringarna normalt underhåll snarare än värdehöjande åtgärder såsom hyresgästanpassningar.

Efterfrågan på bostäder i Danmark förväntas vara fortsatt ihållig under 2026 till följd av den fortsatta obalansen mellan utbud och efterfrågan. Dessa förhållanden förväntas bidra till ytterligare förbättringar i driftsresultatet, där hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd i allt högre grad uppnås genom återgång till marknadshyror vid byte av hyresgäster.



Portföljens utfall

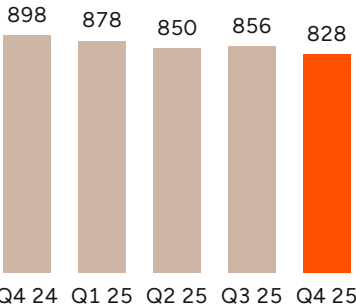
Danmark

		Q4 2025	Q3 2025	2025	Q4 2024	2024
Hysesintäkter	MSEK	828	856	3 412	898	3 595
Driftnetto	MSEK	648	672	2 609	701	2 643
Driftnettomarginal	%	78,3	78,4	76,5	78,1	73,5
Hysesintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	1,9	2,5	2,9	3,8	3,2
Verklig ekonomisk uthyrningsgrad	%	99,4	99,4	99,3	98,9	98,3
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	MSEK	68 209	68 115	68 209	71 301	71 301
Förändring i verkligt värde	MSEK	2 216	-358	4 414	325	564
Förändring i verkligt värde	%	3,4	-0,5	6,9	0,5	0,8
Bostäder	Antal	19 566	19 686	19 566	20 361	20 361
Investeringar	MSEK	165	151	504	188	467
Genomsnittlig direktavkastning ¹	%	3,8	3,8	3,8	4,0	4,0
Förvärv	MSEK	–	–	–	2	549
Försäljningsvärde	MSEK	1 068	1 253	4 864	1 768	4 383

¹ Direktavkastning vid värdering avser det normaliserade löpande driftnettot enligt värderarens bedömning, satt i relation till värderingen av den aktuella fastigheten. Direktavkastningskravet kan därmed skilja sig väsentligt från den stabiliserade avkastningskravet till följd av återgång till marknadshyror, och den kan vara volatil på marknader med mycket nya byggnader och tillhörande vakansgrad under etablering

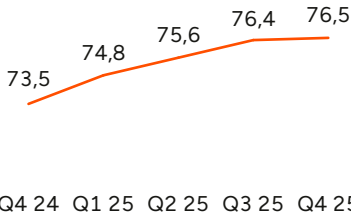
HYRESINTÄKTER

miljoner SEK



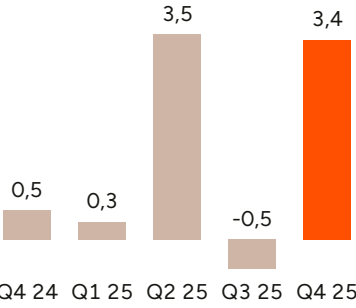
DRIFTNETTOMARGINAL

Senaste tolv månaderna, %



FÖRÄNDRING I VERKLIGT VÄRDE

%



Marknader

Tjeckien

Tjeckien är Heimstaden Bostads fjärde största marknad sett till verkligt värde och den näst största i antal bostäder, 40 009 enheter. Portföljen förvärvades 2020 och har sedan dess genererat hög kontinuerlig hyresintäktsstillväxt. Merparten av portföljen ligger i Ostrava med ett mindre bestånd i västra Tjeckien, bland annat i Prag och Pilsen. Portföljen förvaltas på en helt avreglerad bostadsmarknad och är fortsatt gynnad av en obalans mellan utbud och efterfrågan.

Årets hyresintäkter ökade till 1 868 miljoner SEK (1 797) eller 3,9% (4,6%) där ökningen till stor del beror på hyresökningar som översteg inflationen samt värdehöjande hyresgästanpassningar som gjordes vid byte av hyresgäster. En annan bidragande positiv faktor är äldre leasingavtal som löper på obestämd tid, där cirka 21% av avtalen löper med hyror som understiger marknadsvärdet, vilket innebär en klar möjlighet att återgå till marknadshyror när avtalen förnyas. Den årliga hyresintäkts-tillväxten i jämförbart bestånd var 7,7% (8,4%).

Heimstaden Bostad avyttrade ett antal tillgångar som en del i strategin att optimera sin portfölj. Cirka 1 400 enheter såldes till lokala investerare till en premie som översteg det bokförda värdet med 15%, och ytterligare 800 enfamiljsbostäder avyttrades uppdelat i mindre poster till en premie som i genomsnitt översteg det bokförda värdet med 25%. I december 2025 inleddes ett mindre privatiseringsprogram avseende 173 nybyggda lägenheter som ska vara färdigställda i slutet av 2026.

Hållbarhetsrelaterade investeringar med inriktning på energibesparingar och minskade CO₂-utsläpp ökade ytterligare under 2025 och uppgick till totalt 197 miljoner SEK (12). Investeringarna möjliggjorde tilläggsisolering av cirka 1 600 lägenheter samt konvertering av cirka 500 lägenheter från kolbaserad fjärrvärme till nyinstallerade värmepumpar.

Verkligt värde

30

miljarder SEK



Portföljens utfall

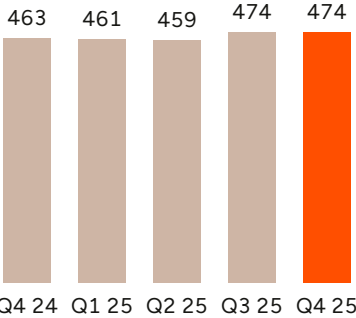
Tjeckien

		Q4 2025	Q3 2025	2025	Q4 2024	2024
Hysesintäkter	MSEK	474	474	1 868	463	1 797
Driftnetto	MSEK	382	388	1 483	346	1 344
Driftnettomarginal	%	80,6	81,9	79,4	74,6	74,8
Hysesintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	6,8	6,8	7,7	9,3	8,4
Verklig ekonomisk uthyrningsgrad	%	96,5	96,1	96,4	96,7	96,3
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	MSEK	29 652	30 160	29 652	28 406	28 406
Förändring i verkligt värde	MSEK	-61	684	1 856	533	1 773
Förändring i verkligt värde	%	-0,2	2,3	6,7	1,9	6,7
Bostäder	Antal	40 009	40 677	40 009	41 985	41 985
Investeringar	MSEK	359	217	842	271	860
Genomsnittlig direktavkastning ¹	%	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Förvärv	MSEK	–	–	–	–	491
Försäljningsvärde	MSEK	460	138	1 146	120	120

¹ Direktavkastning vid värdering avser det normaliserade löpande driftnettot enligt värderarens bedömning, satt i relation till värderingen av den aktuella fastigheten. Direktavkastningskravet kan därmed skilja sig väsentligt från den stabiliserade avkastningskravet till följd av återgång till marknadshyror, och den kan vara volatil på marknader med mycket nya byggnader och tillhörande vakansgrad under etablering

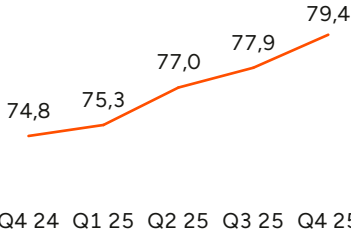
HYRESINTÄKTER

miljoner SEK



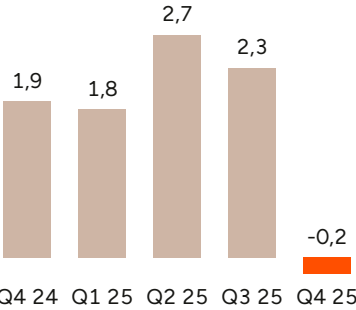
DRIFTNETTOMARGINAL

Senaste tolv månaderna, %



FÖRÄNDRING I VERKLIGT VÄRDE

%



Marknader

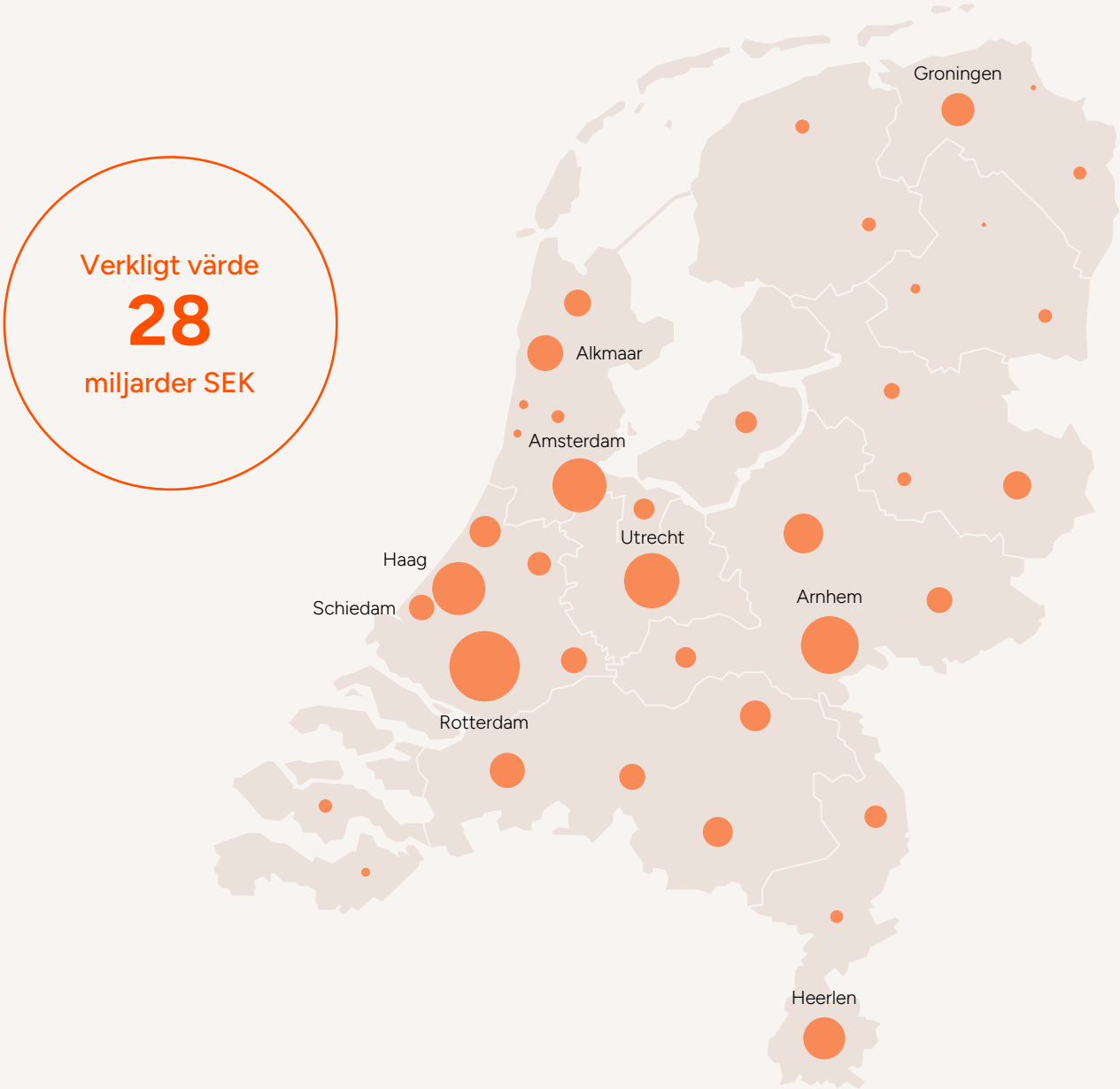
Nederländerna

Den nederländska portföljen är geografiskt diversifierad och har en central roll i Heimstaden Bostads privatiseringsprogram, där över 90% av portföljen är öronmärkt för enskild försäljning. Privatiseringsarbetet var igång i full skala i början av 2025 och ledde till försäljning av 1 155 (937) bostäder till en premie som i genomsnitt översteg det bokförda värdet med 42,8% (46,5%).

För att uppnå dessa resultat krävdes dedikerad optimering av försäljorganisationen, vilken inriktades på att maximera realiserade priser utan att äventyra utbudet i marknaden. På platser där det märktes en tydlig ökning i utbudet togs riktade beslut för enskilda fastigheter att återuthyra lägenheter och på så sätt främja lokala marknadspriser och hållbart värdeskapande i hela privatiseringsflödet.

Samtidigt vidtogs åtgärder för fortsatt effektiv förvaltning av uthyrningsportföljen, och steg har tagits för att anpassa overheadkostnaderna till den organiska minskning av portföljen som skett till följd av privatiseringsförsäljning. Totalt sett förbättrades driftsresultatet med en hyresintäkts-tillväxt i jämförbart bestånd om 5,0% (6,2%) för året, medan årets hyresintäkter minskade till 1 298 miljoner SEK (1 405) som ett resultat av privatiseringsprogrammet.

Därutöver började vi sondera möjligheterna till att använda en del av likviden från privatiseringsprogrammet till återinvesteringar i nya utvecklingsprojekt, vilket skulle innebära att uppskjuten vinstskatt hänförliga till privatiseringsvinster blir neutraliserade.



Portföljens utfall

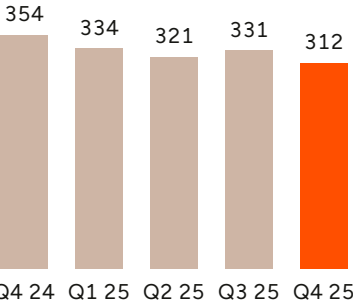
Nederländerna

		Q4 2025	Q3 2025	2025	Q4 2024	2024
Hysesintäkter	MSEK	312	331	1 298	354	1 405
Driftnetto	MSEK	240	263	1 023	267	1 080
Driftnettomarginal	%	76,9	79,4	78,9	75,4	76,9
Hysesintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	4,5	4,4	5,0	6,5	6,2
Verklig ekonomisk uthyrningsgrad	%	99,8	99,6	99,6	99,6	99,7
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	MSEK	27 607	28 894	27 607	30 256	30 256
Förändring i verkligt värde	MSEK	85	371	1 424	546	4 120
Förändring i verkligt värde	%	0,3	1,3	5,4	1,8	15,8
Bostäder	Antal	11 194	11 820	11 194	12 618	12 618
Investeringar	MSEK	133	72	343	122	256
Genomsnittlig direktavkastning ¹	%	3,4	3,5	3,4	3,6	3,6
Förvärv	MSEK	–	–	–	–	–
Försäljningsvärde	MSEK	1 245	986	3 862	1 097	3 190

¹ Direktavkastning vid värdering avser det normaliserade löpande driftnettot enligt värderarens bedömning, satt i relation till värderingen av den aktuella fastigheten. Direktavkastningskrav kan därmed skilja sig väsentligt från den stabiliserade avkastningskravet till följd av återgång till marknadshyror, och den kan vara volatil på marknader med mycket nya byggnader och tillhörande vakansgrad under etablering

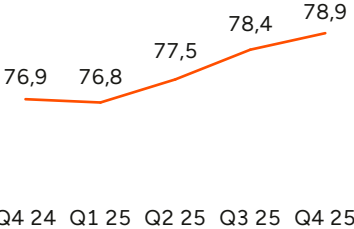
HYRESINTÄKTER

miljoner SEK



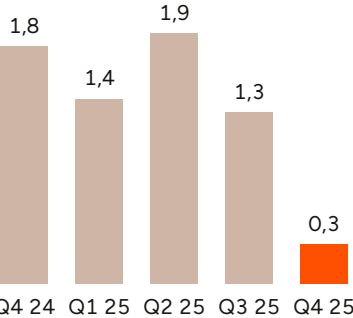
DRIFTNETTOMARGINAL

Senaste tolv månaderna, %



FÖRÄNDRING I VERKLIGT VÄRDE

%



Marknader

Norge

Den norska bostadsmarknaden präglas av hög efterfrågan på äganderätter, begränsat bostadsutbud och motståndskraftiga grundförutsättningar på bostadsmarknaden. Portföljstrategin är inriktad på långsiktigt ägande med utvald privatisering, vilket möjliggör effektiv kapitalallokering samtidigt som exponering för hyresmarknadens dynamik bibehålls. Portföljen är koncentrerad till huvudstaden Oslo med omnejd.

Privatiseringen utvecklas enligt plan och Heimstaden Bostad har sålt 594 enheter sedan det lokala programmet lanserades 2024, vilket har inbringat totala försäljningsintäkter om 2 686 miljoner SEK. Försäljningstakten har avsiktligt anpassats till säsongsvariationer som är särskilt stora på den norska marknaden, vilket gör det möjligt för programmet att bygga upp ett innehav inför de perioder som är gynnsammast för större försäljningsvolymmer.

Trots en minskande portfölj till följd av privatisering var driftsresultatet fortsatt starkt och i linje med förväntningarna. Årets hyresintäkter minskade till 632 miljoner SEK (720) eller -12,2% (-2,9%), och årets hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd uppgick till 2,9% (5,0). Resultaten främjades av en stark hyresmarknad i Oslo samt effektivt tillvaratagande av möjligheten att återgå till marknadshyror vid byte av hyresgäster. Den årliga verkliga ekonomiska uthyrningsgraden var fortsatt hög och uppgick till 98,6% (99,0%).

Medel till investeringar allokerades selektivt för att öka hyresutfallet samtidigt som enheter förbereddes för framtida privatisering, vilket främjar beredskapen med enheter för försäljning, effektiv förvaltning samt portföljkvalitet.

Marknadsutsikterna för den norska marknaden framöver är fortsatt gynnsamma, där väsentligt minskad nybyggnation begränsar utbudet ytterligare och där förväntade räntesänkningar främjar efterfrågan och prisresistens. Mot denna bakgrund är privatiseringsprogrammet väl positionerat för att uppnå en eftertraktad prisbild under 2026.

Verkligt värde
14
miljarder SEK

Sunnalsøra

Oslo

Portföljens utfall

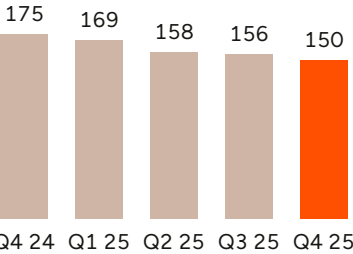
Norge

		Q4 2025	Q3 2025	2025	Q4 2024	2024
Hysesintäkter	MSEK	150	156	632	175	720
Driftnetto	MSEK	110	117	478	147	557
Driftnettomarginal	%	73,5	75,3	75,6	84,0	77,4
Hysesintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	2,0	2,5	2,9	3,4	5,0
Verklig ekonomisk uthyrningsgrad	%	97,9	98,8	98,6	98,8	99,0
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	MSEK	13 539	14 585	13 539	16 377	16 377
Förändring i verkligt värde	MSEK	-438	-117	-382	-351	18
Förändring i verkligt värde	%	-3,1	-0,8	-2,7	-2,1	0,1
Bostäder	Antal	3 382	3 505	3 382	3 865	3 865
Investeringar	MSEK	65	26	205	244	296
Genomsnittlig direktavkastning ¹	%	3,3	3,3	3,3	3,2	3,2
Förvärv	MSEK	–	–	–	–	–
Försäljningsvärde	MSEK	261	473	1 856	425	832

¹ Direktavkastning vid värdering avser det normaliserade löpande driftnettot enligt värderarens bedömning, satt i relation till värderingen av den aktuella fastigheten. Direktavkastningskravet kan därmed skilja sig väsentligt från den stabiliserade avkastningskravet till följd av återgång till marknadshyror, och den kan vara volatil på marknader med mycket nya byggnader och tillhörande vakansgrad under etablering

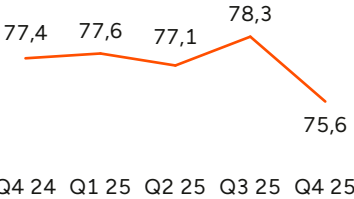
HYRESINTÄKTER

miljoner SEK



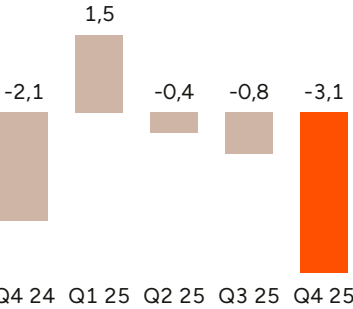
DRIFTNETTOMARGINAL

Senaste tolv månaderna, %



FÖRÄNDRING I VERKLIGT VÄRDE

%



Marknader

Storbritannien

Sedan färdigställandet av Edinburgh-projektet i december 2024 består portföljen i Storbritannien av 1 417 enheter. De fyra största tillgångarna ligger i Birmingham (751 enheter) och Edinburgh (464 enheter) med ett mindre bestånd i Storlondon.

Portföljen utgör nu en stabiliserad intäktsportfölj av högkvalitativa, moderna och specialbyggda bostäder i stora städer och på stora orter. De nybyggda tillgångarna är energieffektiva, vilket ligger i linje med hållbarhetsmålen samtidigt som den långsiktiga risken för strandade tillgångar minimeras.

Som följd av leverans av nybyggnation så har bolagets fokus i Storbritannien skiftat till att fokusera på stabilisering av uthyrningsverksamhet. Den högsta prioriteten på kort sikt har varit att åtgärda Edinburgh-tillgångens vakansgrad under etableringen, där leasingavtal har följt en uppmätt absorptionskurva som följer planen för jämförbar, önskvärd nybyggnation av hyresrätter.

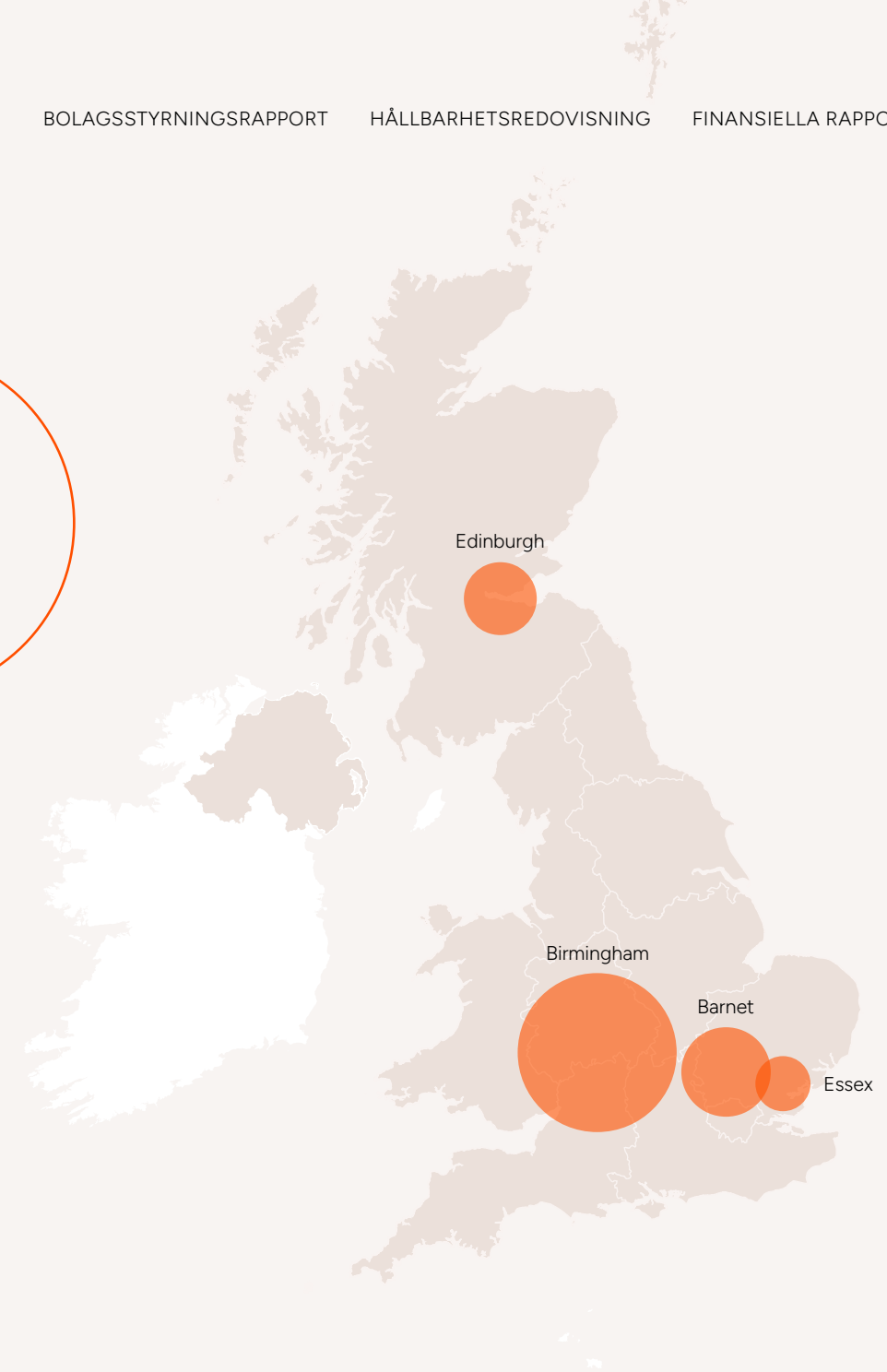
Driftsresultatet påverkades väsentligt av portföljens sammansättning, med en verklig ekonomisk uthyrningsgrad om 74,5% (91,5%), vilket beror på att Edinburgh-fastigheten ingår under hela 2025. Exklusive denna effekt låg den underliggande uthyrningsgraden i hela den stabiliserade portföljen kvar stabilt på cirka 94,1%.

Portföljen i Storbritannien förväntas vara fullt stabiliserad under 2026. Med allt mer ansträngda lönsamhetsmöjligheter i utvecklingsprojekt förväntas utbudet av nya bostäder vara fortsatt begränsat, vilket gör att prissättningskraften ökar både vid återuthyrning och förnyelse av hyresavtal. Dessutom främjas en fortsatt hög hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd.

Verkligt värde

5

miljarder SEK



Portföljens utfall

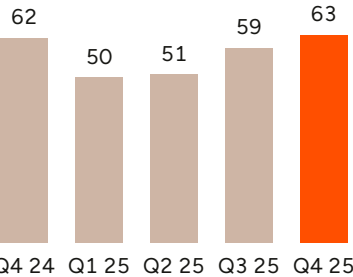
Storbritannien

		Q4 2025	Q3 2025	2025	Q4 2024	2024
Hysesintäkter	MSEK	63	59	223	62	211
Driftnetto	MSEK	45	31	139	48	152
Driftnettomarginal	%	72,3	52,9	62,4	76,8	72,4
Hysesintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	23,4	6,7	8,2	7,1	20,2
Verklig ekonomisk uthyrningsgrad	%	82,5	80,3	74,5	78,1	91,5
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	MSEK	4 805	4 947	4 805	5 344	5 344
Förändring i verkligt värde	MSEK	-56	-43	-20	-59	143
Förändring i verkligt värde	%	-1,1	-0,9	-0,4	-1,1	2,8
Bostäder	Antal	1 417	1 415	1 417	1 413	1 413
Investeringar	MSEK	10	17	39	140	541
Genomsnittlig direktavkastning ¹	%	3,9	3,7	3,9	3,4	3,4
Förvärv	MSEK	–	–	–	–	–
Försäljningsvärde	MSEK	–	–	–	–	–

¹ Direktavkastning vid värdering avser det normaliserade löpande driftnettot enligt värderarens bedömning, satt i relation till värderingen av den aktuella fastigheten. Direktavkastningskravet kan därmed skilja sig väsentligt från den stabiliserade avkastningkravet till följd av återgång till marknadshyror, och den kan vara volatil på marknader med mycket nya byggnader och tillhörande vakansgrad under etablering

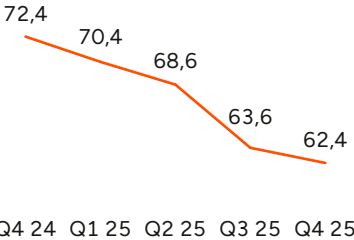
HYRESINTÄKTER

miljoner SEK



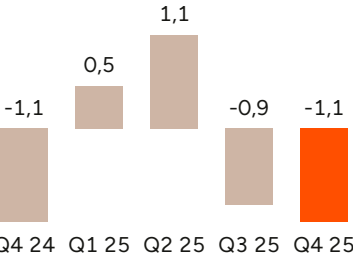
DRIFTNETTOMARGINAL

Senaste tolv månaderna, %



FÖRÄNDRING I VERKLIGT VÄRDE

%



Marknader

Polen

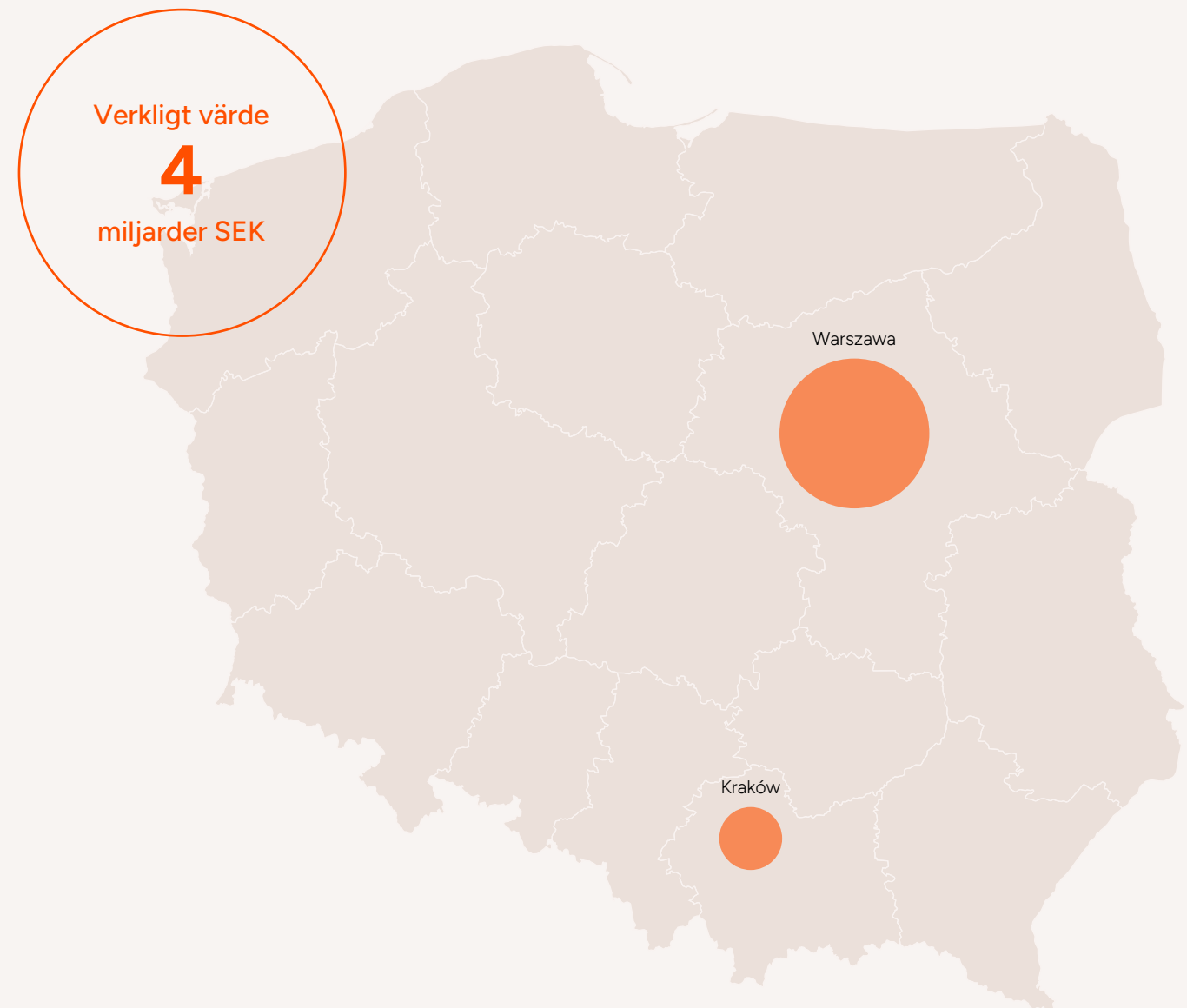
Vår polska portfölj består av nyligen färdigställd nyproduktion koncentrerad till Warszawa och Kraków. Portföljen förvaltas på en avreglerad bostadsmarknad där resultatet gynnas av ett ihållande underskott på bostäder, historiskt låg vakansgrad på den privata hyresmarknaden och den pågående etableringen av moderna, ESG-certifierade tillgångar. Hyresnivåerna bestäms av marknadshyror både vid det första uthyrningstillfället och vid förnyelse om hyresgästen vill förlänga avtalet när den tidsbestämda hyresperioden löper ut.

Strategiska fokusområden under 2025 var den pågående stabiliseringen av ett stort antal enheter som färdigställdes under andra halvåret 2024, optimering av kapitalstrukturen genom konkurrenskraftig hållbarhetsrelaterad finansiering samt återanvändning av kapital genom selektiv avyttring av enheter. Dessa åtgärder har stärkt portföljens operativa och finansiella profil, vilket resulterade i högre effektivitet och stark kassagenerering.

Årets hyresintäkter ökade till 242 miljoner SEK (170) eller 42,2% (146,4%). Hyresintäktsökningen främjades av att avtalade hyror vid återuthyrning blev högre än förväntat. Årlig hyresintäktsstillväxt i jämförbart bestånd uppgick också till 8,9% (7,3%), främjat av starkt uthyrningsutfall både i form av ökad andel marknadshyra och fortsatt höga uthyrningsgrader genom effektiv stabilisering av färdigställda projekt.

Optimeringen av portföljen fortsatte genom privatisering av 167 enheter, vilket främjade genomförandet av privatiseringsstrategin.

Framöver räknar vi med fortsatt stark hyresökning för hyres- och äganderätter samt fortsatt ökad privatiseringsförsäljning. Flexibiliteten i hyresramverket gör det möjligt att dynamisk optimera intäktsgenereringen i valet mellan hyresintäkter och privatisering, där tillvägagångssättet anpassas utifrån likviditets- och prisetförhållanden på enskilda delmarknader.



Portföljens utfall

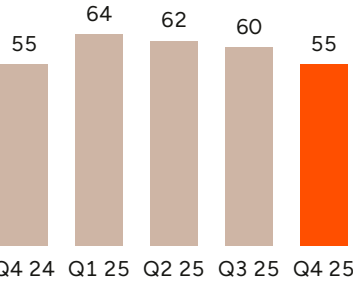
Polen

		Q4 2025	Q3 2025	2025	Q4 2024	2024
Hysesintäkter	MSEK	55	60	242	55	170
Driftnetto	MSEK	50	55	221	49	139
Driftnettomarginal	%	91,0	91,8	91,4	89,4	81,4
Hysesintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	8,5	15,9	8,9	3,1	7,3
Verklig ekonomisk uthyrningsgrad	%	97,8	97,2	98,0	96,1	92,0
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	MSEK	4 431	4 589	4 431	4 701	4 701
Förändring i verkligt värde	MSEK	56	35	173	152	751
Förändring i verkligt värde	%	1,3	0,8	4,1	3,4	19,0
Bostäder	Antal	1 937	2 016	1 937	2 052	2 052
Investeringar	MSEK	-4	-1	-3	18	318
Genomsnittlig direktavkastning ¹	%	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5
Förvärv	MSEK	–	–	–	–	1 606
Försäljningsvärde	MSEK	241	125	398	–	–

¹ Direktavkastning vid värdering avser det normaliserade löpande driftnettot enligt värderarens bedömning, satt i relation till värderingen av den aktuella fastigheten. Direktavkastningskravet kan därmed skilja sig väsentligt från den stabiliserade avkastningkravet till följd av återgång till marknadshyror, och den kan vara volatil på marknader med mycket nya byggnader och tillhörande vakansgrad under etablering

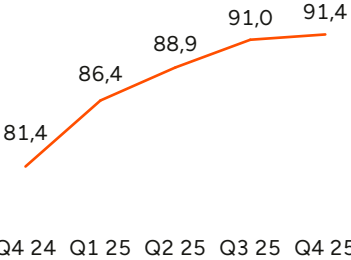
HYRESINTÄKTER

miljoner SEK



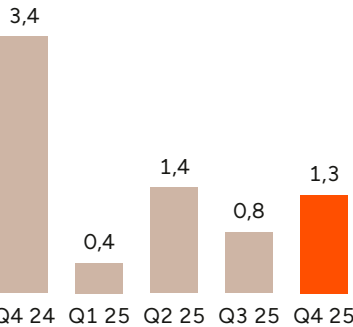
DRIFTNETTOMARGINAL

Senaste tolv månaderna, %



FÖRÄNDRING I VERKLIGT VÄRDE

%



Marknader

Finland

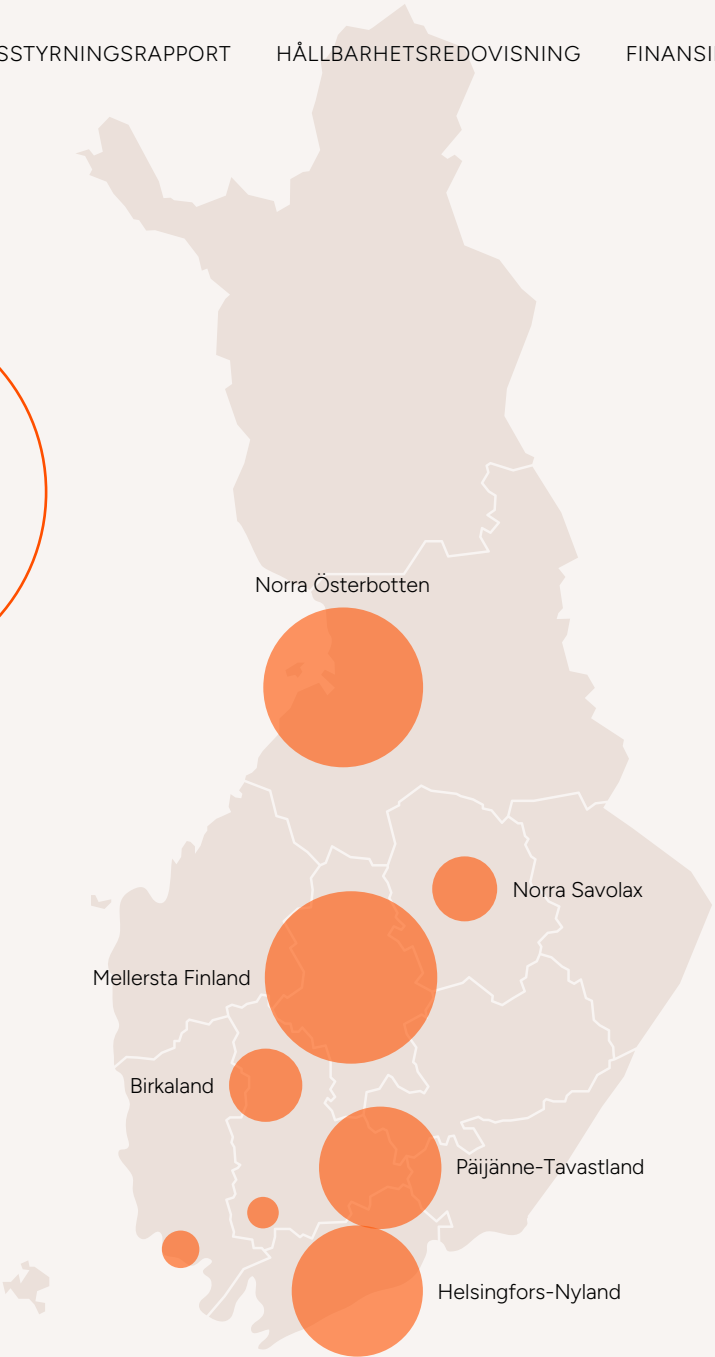
Heimstaden Bostad etablerade sig på den finska marknaden 2021. Marknaden kännetecknas av transparenta liberala regelverk där en fri marknadsdynamik reglerar både utbud och efterfrågan. Unikt i ett europeiskt perspektiv är att Finland har lyckats stimulera till väsentlig byggnation av nya bostäder, vilket har gjort att utbudet har närmat sig den underliggande efterfrågan i städer samt resulterat i en mildare prisdynamik i större städer.

Vår finska driftsmodell kretsar kring indexering kopplad till konsumentprisindex, tillvaratagande av möjligheten att återgå till marknadshyror, samt investeringar i hyresgästpassningar vid byte av hyresgäster. De viktigaste fokusområdena under 2025 var förbättring av driftsresultatet, fördjupade samarbeten med viktiga förvaltningspartners samt säkerställande av kontrollerad kapitalallokering.

Det nuvarande överskottet av hyresrätter förväntas avta över tid då urbanisering och immigration leder till att antalet invånare ökar väsentligt i de större städerna i hela Finland samtidigt som nybyggnationen av bostäder har stannat av. Hyresgästomsättningen har varit hög och priskänsligheten består, vilket gör att behovet av avvägningar mellan hyresintäktstillväxt och uthyrningsgrad ökar. Den verkliga ekonomiska uthyrningsgraden var i stort sett oförändrad, 95,0% (95,0%) vid årets slut.

Årets hyresintäkter minskade till 280 miljoner SEK (286) eller -2,2% (6,9%) till följd av indexering och fortsatta investeringar i hyresgästpassningar. Den årliga hyresintäktstillväxten i jämförbart bestånd om 1,5% (6,9%) avspeglade utmaningarna med marknadens bostadsöverskott, en följd av justerade konsumentprisindex samt återgång till marknadshyror efter hyresgästpassningar.

Portföljoptimering var också ett fokusområde under 2025, med selektiva avyttringar av minoritetsägda tillgångar vid byte av hyresgäst. Totalt såldes 13 enheter för 21 miljoner SEK.



Portföljens utfall

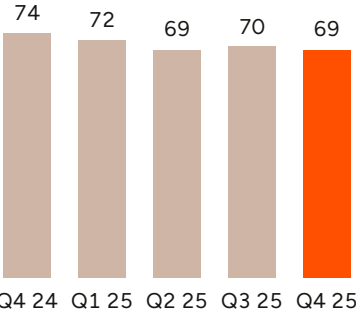
Finland

		Q4 2025	Q3 2025	2025	Q4 2024	2024
Hysesintäkter	MSEK	69	70	280	74	286
Driftnetto	MSEK	34	42	149	39	150
Driftnettomarginal	%	49,6	60,6	53,3	52,7	52,5
Hysesintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	-1,8	0,0	1,5	5,8	6,9
Verklig ekonomisk uthyrningsgrad	%	94,8	94,6	95,0	96,6	95,0
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	MSEK	3 896	3 854	3 896	3 852	3 852
Förändring i verkligt värde	MSEK	89	-21	161	3	13
Förändring i verkligt värde	%	2,3	-0,5	4,3	0,1	0,3
Bostäder	Antal	2 990	3 144	2 990	3 156	3 156
Investeringar	MSEK	37	27	98	19	82
Genomsnittlig direktavkastning ¹	%	5,4	5,5	5,4	5,6	5,6
Förvärv	MSEK	–	–	–	–	–
Försäljningsvärde	MSEK	3	7	21	3	13

¹ Direktavkastning vid värdering avser det normaliserade löpande driftnettot enligt värderarens bedömning, satt i relation till värderingen av den aktuella fastigheten. Direktavkastningskravet kan därmed skilja sig väsentligt från den stabiliserade avkastningkravet till följd av återgång till marknadshyror, och den kan vara volatil på marknader med mycket nya byggnader och tillhörande vakansgrad under etablering

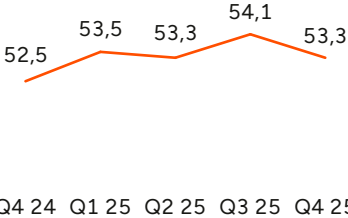
HYRESINTÄKTER

miljoner SEK



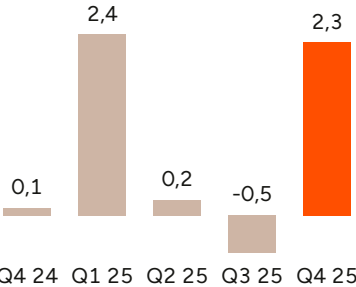
DRIFTNETTOMARGINAL

Senaste tolv månaderna, %



FÖRÄNDRING I VERKLIGT VÄRDE

%



Bostadsutsikter 2026

Alla framsteg syns inte

Även om samspelet mellan utbud och efterfrågan i slutändan väger tyngst, förbises det ofta som en avgörande drivkraft för hur fastighetsinvesterar agerar. Trots stabilare räntor och starka operativa resultat kvarstår en eftersläpning i fastighetsvärdena i förhållande till underliggande fundamenta. I dagsläget tycks marknadens prissättning vara mer förankrad i nuvarande förhållanden än i sektorns långsiktigt goda tillväxtmöjligheter.

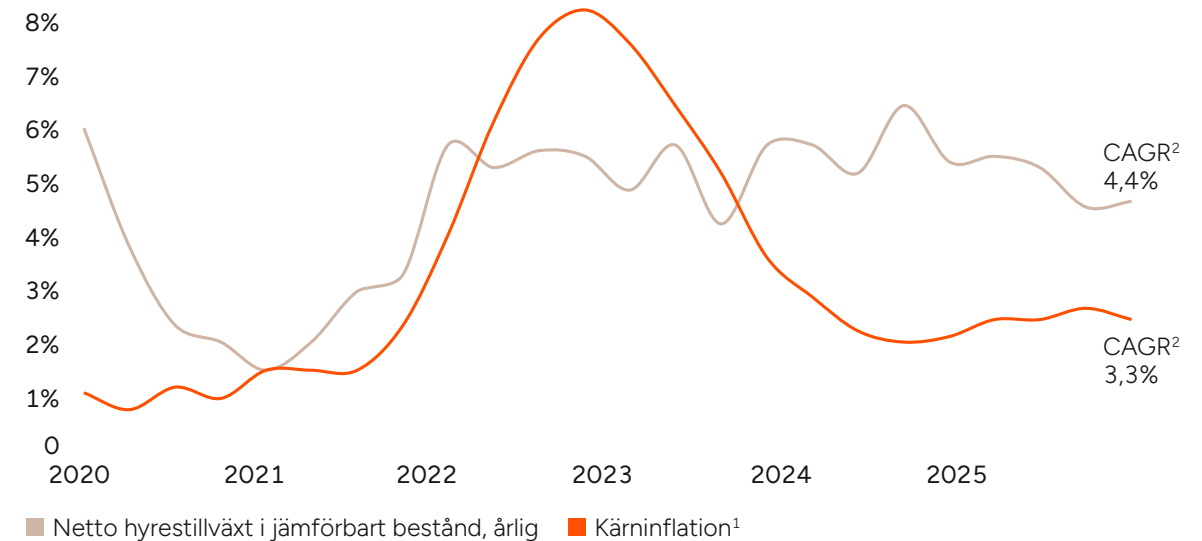
Christian Fladeland
Co-CEO
Heimstaden Bostad



Fortsatt hyrestillväxt som överstiger inflationen

Den kraftiga inflationsökningen under 2022–2023 testade hyresbostadssektorns förmåga att omsätta makroekonomisk press i hyrestillväxt. När marknaden initialt ställde sig skeptisk till denna genomslagsförmåga, svarade våra hyresintäkter snabbt och vi lyckades överföra inflationen till hyrorna utan förväntad eftersläpning. Detta momentum har inte dämpats i takt med att inflationen nu har minskat. Tvärtom visar den nuvarande hyrestillväxten, som i dagsläget överstiger den generella inflationen, prov på god motståndskraft och att vi har satt en ny högre basnivå för våra reala intäkter.

INFLATION ETABLERAR LÄGSTANIVÅN, INTE HÖGSTANIVÅN



¹ Kärninflation i HSTBs marknader, viktat för jämförbarhet.

² CAGR baserat på förändring vid årets slut, 2020-2025.

Källa: statistiska centralbyrån per respektive land och Heimstaden.

Under samma period gynnades kommersiella fastigheter av marknadsmässiga indexklausuler som överförde inflationen direkt till hyrestillväxt. Till skillnad från hyresfastigheter – där hyrestillväxten ofta släpar efter inflationen på grund av lokala regleringar – tenderar kommersiella hyror att stiga snabbare än underliggande fundamentala faktorer till följd av sådana indexeringsmekanismer. Den centrala frågan är dock om dessa indexerade hyresnivåer är långsiktigt hållbara, i synnerhet när bindningstiderna löper ut.

Under 2025 sattes de indexerade kommersiella hyrnornas hållbarhet på prov i takt med att sektorn upplevde ökade vakanser och att hyresomförhandlingar allt oftare hade ett negativt utfall (nödvändiga investeringar inräknade). Det skapade osäkerhet i de löpande hyresintäkterna.

Stigande byggkostnader och ökande kapitalkostnader driver kraftigt upp de hyresnivåer som krävs för att motivera nyproduktion, då jämviktshyrorna har ökat betydligt snabbare än de faktiska hyrorna. Detta är en viktig orsak till den ihållande och växande bostadsbristen (i väntan på att ytterligare hyrestillväxt realiseras). Obalansen väntas ge fortsatt stöd åt hyresutvecklingen under många år framöver och är en avgörande drivkraft för den förväntade återhämtningen i räntetäckningsgraden.

Finansieringsvillkoren gynnsammare än någonsin

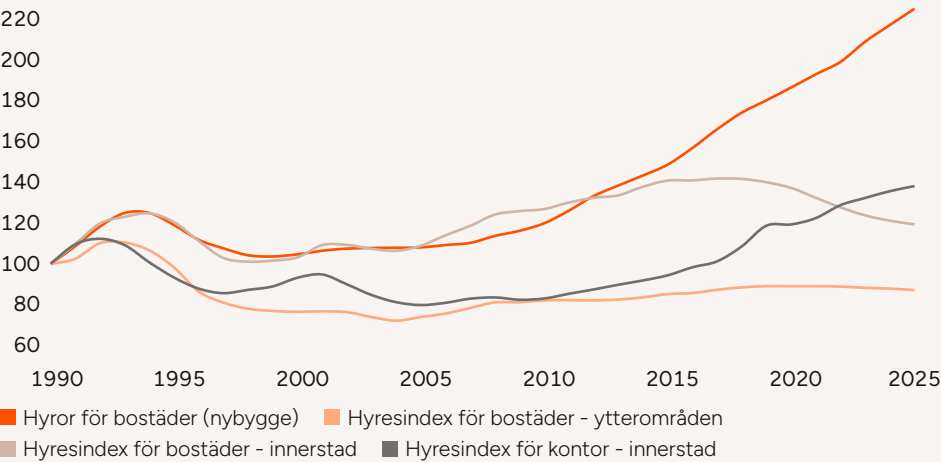
För bara två år sedan präglades debatten på fastighetsmarknaden av farhågor kring kreditbrist och stora låneförfall. När vi nu går in i 2026 genomsyras finansieringsmarknaden för hyresfastigheter av hög konkurrens. Bakgrunden är en tydligare bild av ränteläget och det faktum att långivare har blivit alltmer selektiva när de väljer i vilka sektorer de ska satsa sitt kapital.

Skiftet beror främst på starka fundamenta inom bostadsfastigheter, samtidigt som kommersiella fastigheter påverkas av en ökad osäkerhet när försiktiga investerare sänker sina belåningsgrader. I denna miljö har efterfrågan på nytulning varit måttlig, samtidigt som konkurrensen mellan långivarna om exponering mot specifika sektorer har hårdnat.

Därtill upplever bankerna en ökad press på lönsamheten då sjunkande räntor leder till lägre räntenettomarginaler. Det har ökat incitamenten för bankerna att upprätthålla sina utlåningsvolymen och skydda lönsamheten på en mer återhållsam låne-marknad.

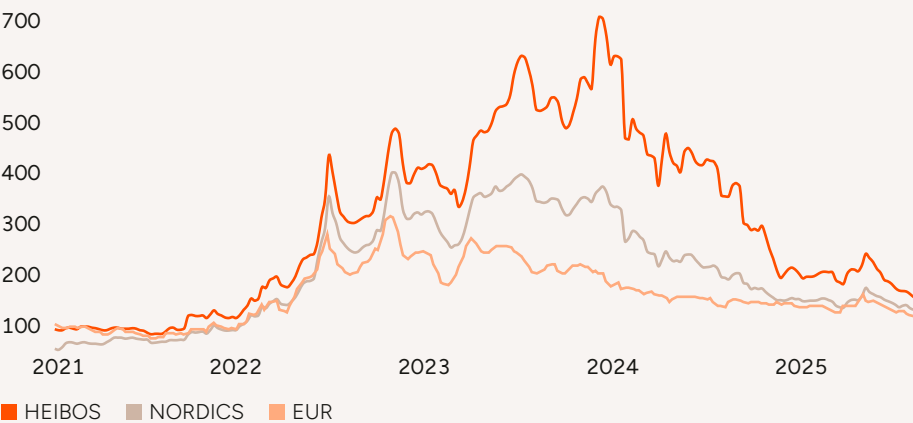
Även om ränteläget ligger på en högre nivå än före 2022 är dagens finansieringsmarginaler nu i linje med det senaste årtiondets mest konkurrensutsatta cykler. Denna likviditet, i kombination med våra

HYRESFASTIGHETER: FUNDAMENTAL, OERSÄTTLIGT TILLGÅNGSSLAG



¹ Index baserat på urval av 127 tyska städer. Källa: Bulwiengesa GmbH, RIWIS.

KREDITMARGINALER I FASTIGHETSSEKTORN – HSTB JÄMFÖRT MED HELA FASTIGHETSMARKNADEN (EUR) OCH NORDEN, 2021 - 2025



Notera: HEIBOS index består av 10 utestående obligationer, vilket inkluderar samtliga HSTBs EUR Investment Grade-obligationer (IG). EUR-indexet består av 344 obligationer, vilket täcker IG-skuld för samtliga fastighetssegment. NORDICS-indexet består av IG-skuld i EUR för nordiska fastighetsbolag, total 57 obligationer. Källa: Bloomberg och Heimstaden

skuldsättningsreducerande åtgärder, drivet primärt av vårt privatiseringsprogram samt en stark hyrestillväxt, stärker vår övertygelse om att vi kommer att nå vårt mål om en S&P-definierad räntetäckningsgrad (ICR) om 1,8x till utgången av 2026.

Fastighetsvärdena speglar ännu inte fundamenta

Marknadskommentarer tenderar ofta att betrakta nya rekordnivåer som överdrivna och att dessa oundvikligen kommer att korrigeras nedåt. Även om perioder av extrem optimism kan leda till att prissättningen frikopplas från underliggande fundamentala värden, tror vi inte att nya högstanivåer i sig måste vara ett tecken på bubbelliknande förhållanden. I en miljö präglad av inflation är det snarare logiskt att reallgångar, som fastigheter, över tid når nya högstanivåer.

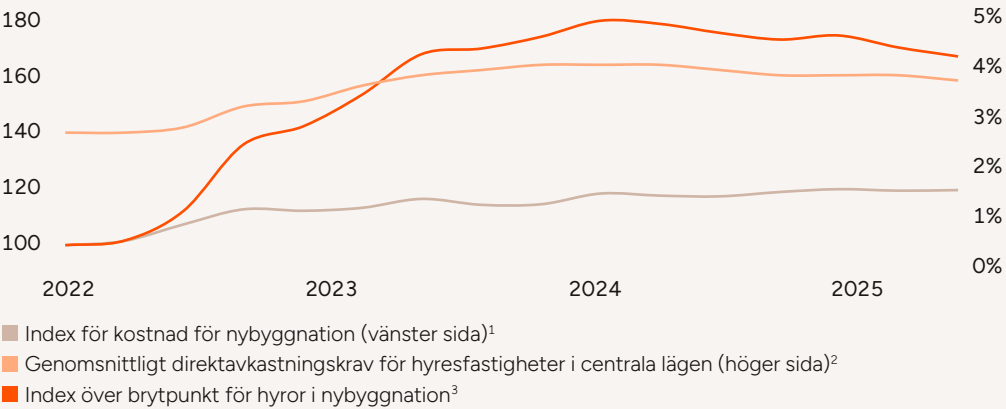
Under åren fram till 2022 drevs värdet för hyresfastigheter i hög grad av sjunkande avkastningskrav i en miljö med historiskt låga räntor, medan hyrestillväxten generellt följde inflationen. Den yield-kompression som stödde de stigande fastighetsvärdena spelade en central roll för att möjliggöra nyproduktion, snarare än att värdetillväxten drevs av en kraftig hyresutveckling. Trots en ihållande bostadsbrist bidrog en stark byggaktivitet till att dämpa både hyrestillväxten och priserna på bostäder under den utdragna låginflationsperioden. Som en följd låg boendekostnaderna kvar

på rimliga nivåer, vilket skapat utrymme för framtida hyrestillväxt om utbudet minskar ytterligare framöver.

I dag är bilden en helt annan. Byggkostnaderna har stigit med 30 procent på våra marknader, samtidigt som priserna på privatbostadsmarknaden i många länder är nära sina högstanivåer. Trots det är värdet på hyresfastigheter fortfarande under 2022 års nivåer i nominella termer. Det har resulterat i en historiskt sett mycket ovanlig nedgång i reala värden på bostadsfastigheter.

Samtidigt är den strukturella bostadsbristen fortfarande olöst, och med nuvarande fastighetsvärden är det i stor utsträckning ekonomiskt oförsvarbart att adressera behovet genom nyproduktion. Vi ser gapet mellan nuvarande prissättning och fundamenta som ohållbart på lång sikt och att det understryker de långsiktigt gynnsamma möjligheterna inom hyresfastigheter.

UNDERSKOTT AV BOSTÄDER KAN INTE ADRESSERAS UTAN SIGNIFIKANT HYRESTILLVÄXT



¹ Indexet för kostnad för nybyggnation antar en initial fördelning om 20% kostnad för mark och 80% nybyggnationskostnader. Kostnader för mark indexeras med Land Cost Index för Tyskland. Resterande kostnader indexeras med det EU-baserade indexet Construction cost Index. Finansiering av nybyggnation beräknas genom att ta EURIBOR tillsammans med en antagen marginal. Belåningsgrad antas till 60% (andel av nybyggnationskostnad). Slutligen antas en projektmarginal om 15% för byggbolaget.

² Genomsnittlig direktavkastning för hyresfastigheter i centrala lägen i Stockholm, Amsterdam, Berlin och Köpenhamn.

³ Genomsnittligt direktavkastningskrav multiplicerat med index för kostnad för nybyggnation, relativt till startvärde från 2022. Källa: Bloomberg, CBRE Research, Eurostat, Destatis & Heimstaden Research.

Aktieägarvärdet åter i fokus när tillgången på finansiering stabiliseras

Under de senaste åren har osäkerheten kring värderingar, räntor och refinansieringsvillkor fått många fastighetsinvestorer att prioritera kreditstrategier. Bakgrunden var uppfattningen att man kan uppnå en attraktiv, aktieliknande avkastning genom seniora positioner i kapitalstrukturen som stöds av kontrakterade kassaflöden och ett förstärkt skydd på nedsidan.

Som en följd av pressade fastighetsvärden och fokus på refinansieringsrisk förväntades det skapa ett gynnsamt förhandlingsläge för kreditinvestorer. Men i takt med att marknadsläget stabiliserats och konkurrensen på finansieringsmarknaden blivit tuffare, har möjligheterna att generera betydande överavkastning inom krediter visat sig vara mer begränsade än väntat.

När nu osäkerheten kring värderingar har minskat och finansieringsvillkoren förbättrats, riktas uppmärksamheten återigen mot tillgångsklassens underliggande fundamenta. Gapet mellan nuvarande fastighetsvärden och långsiktiga fundamenta får större fokus och investerare ökar sin exponering.

Stabila inflationsdrivna hyreshöjningar och långsiktig värdeökning driver avkastningen för hyresfastigheter. Med en hyrestillväxt som har strukturellt stöd av obalansen mellan utbud och efterfrågan, samt en ökad tydlighet kring räntor och finansieringsvillkor,

har grunden för en attraktiv avkastning stärkts. Sammanfattningsvis ser vi det som en gradvis, men betydande, förflyttning av investerarnas fokus – från krediter tillbaka till aktieägarvärde

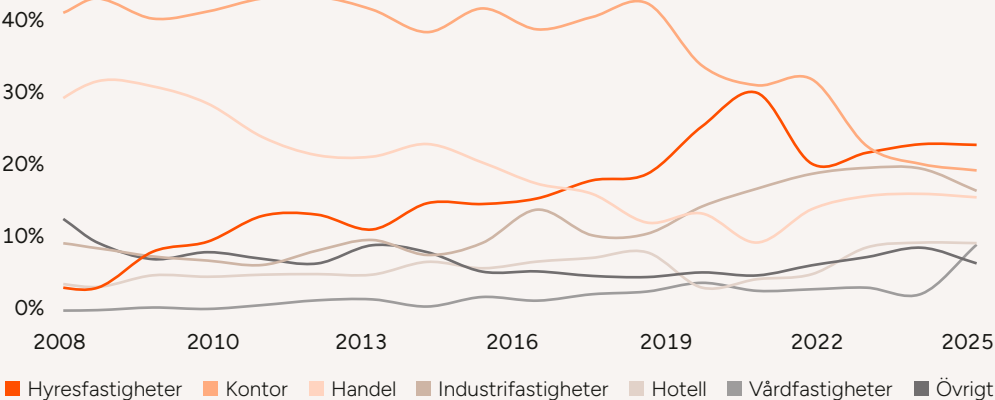
Privatbostäder sätter takten

Oron för hur högre räntor skulle påverka priserna på privatbostäder fick stort utrymme under 2022. Sedan dess har vi sett nya rekordnivåer på flera privatbostadsmarknader. Dessa har ofta förklarats av faktorer som redan var välkända, som en ihållande bostadsbrist och stabila räntor allteftersom inflationen nått målnivåerna. Värt att nämna är dock att även om räntorna sjunkit från sina toppnivåer är de fortfarande väsentligt högre än under perioden före 2022.

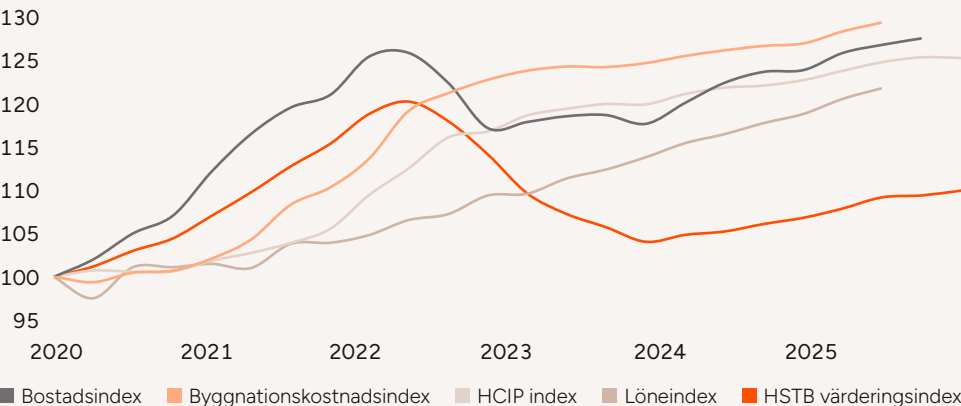
De drivkrafter som är i spel är strukturella. Under åren fram till 2022 begränsades prisökningarna på bostäder mer av de kreditrestriktioner som infördes efter finanskrisen än av hushållens faktiska betalningsförmåga. Skuldkvotstak och boendekostnadskalkyler stresstades mot räntenivåer långt över de som faktiskt rådde. Det gjorde att pristillväxten dämpades, trots en stark efterfrågan och god köpkraft i lågräntemiljön.

Därefter har en fortsatt lönetillväxt ökat hushållens låneutrymme, samtidigt som en kraftig inbromsning i byggandet har stramat åt utbudet ytterligare. En sådan dynamik talar för fortsatt stigande priser på marknader för privatbostäder.

TRANSAKTIONSVOLYM I EUROPA PER FASTIGHETSSEGMENT, 2008 – 2025



VÄRDERINGSGAP: DET FINNS STOR POTENTIAL I HSTBS VÄRDERINGAR



Under eran med nollränta betraktades fastigheter ofta som ett substitut för räntebärande placeringar, där investerare fokuserade på direktavkastning och yield-spreadar. Historiskt sett har dock den främsta drivkraften för fastighetsavkastning varit intäktsstillväxt och hur den har omsatts i värdeökning. Genom begränsad nyproduktion förstärks intäktsstillväxten ytterligare som primär avkastningsmotor av inflation och högre räntor. Samtidigt är det naturligt att yield-spreadar minskar i en sådan miljö. Marknaderna för privatbostäder, där ett knappt utbud är det som snabbast slår igenom i prissättningen, sätter därför takten för utvecklingen.

Stark tilltro till hyresfastigheter

Vi är först och främst investerare som kombinerar en exceptionell förvaltning med ett disciplinerat fokus på värdeskapande för våra kunder och aktieägare. Det gör att vi ständigt omprövar vår övertygelse om tillgångsklassen och utmanar oss att utvärdera om det skett strukturella förändringar som innebär att vi bör revidera våra långsiktiga antaganden.

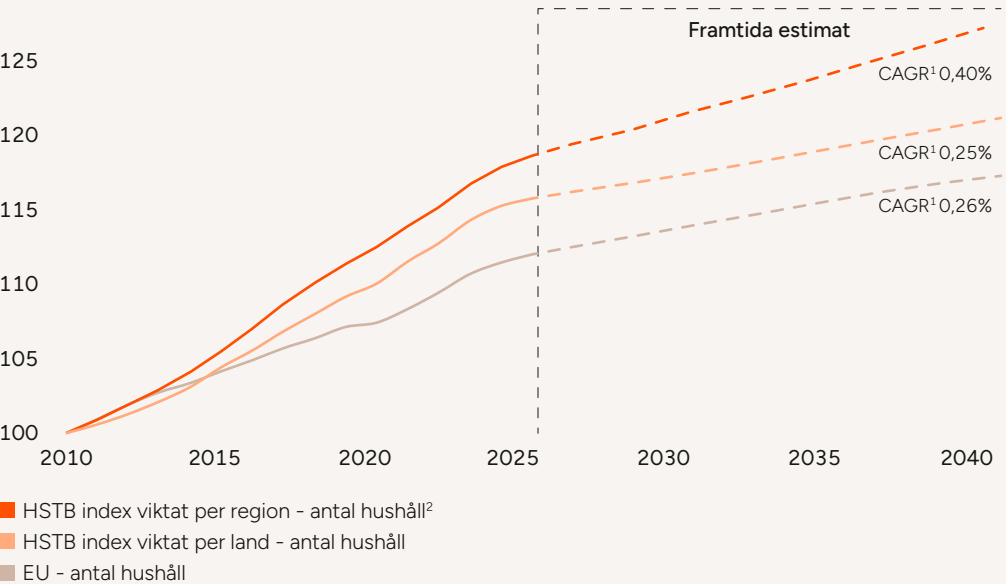
Som redan nämnts förblir vi övertygade om ett fortsatt utbudsunderskott inom detta icke-cykliska tillgångsslag. Vår portfölj är belägen i några av världens mest motståndskraftiga ekonomier med starka långsiktiga tillväxtutsikter, stabila arbetsmarknader och en lönetillväxt som över tid har överstigit inflationen.

Mot den bakgrunden är det svårt att identifiera strukturella eller teknologiska krafter som väsentligt skulle kunna påverka efterfrågan på våra tillgångar, på det sätt som observerats i andra fastighetssegment. Det är heller inte sannolikt att byggkostnaderna kommer att sjunka markant eller att marktillgången i expansiva tillväxtregioner kommer öka tillräckligt för att obalansen mellan utbud och efterfrågan ska förändras i grunden.

Följaktligen bedömer vi att marknaden befinner sig i ett tidigt skede av återhämtning och att våra tillgångar är väl positionerade för att realisera en väsentlig återhämtningspotential under den innevarande cykeln. Högre fastighetsvärden är alltså en nödvändig förutsättning för att återställa balansen på bostadsmarknaden. Det stärker vår tilltro till hyresfastigheters långsiktiga resiliens och bekräftar vårt åtagande som långsiktig ägare och förvaltare.

Christian Fladeland
Co-CEO & Chief Investment Officer
Heimstaden Bostad

HUSHÅLLSTILLVÄXT ÄR VIKTIGT, LÄGE ÄR AVGÖRANDE



¹ CAGR, 2025-2040.

² Viktat baserat på HSTB marknad per Q4 2025 (NUTS 3-nivå)

Källa: Oxford Economics och Heimstaden.

Förvaltningsfastigheter

Förändring i verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Årets förändring i verkligt värde på förvaltningsfastigheter uppgick till 9 256 miljoner SEK (8 639), vilket motsvarar 2,9% (2,7%) av det verkliga värdet. Den genomsnittliga direktavkastningen var 3,70% (3,64%). I en kvartalsjämförelse är detta stabilt jämfört med 3,71% under tredje kvartalet. Hela portföljen värderas av externa värderare varje kvartal.

Sverige

Årets verkliga värden ökade med 705 miljoner SEK (2 068) 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.

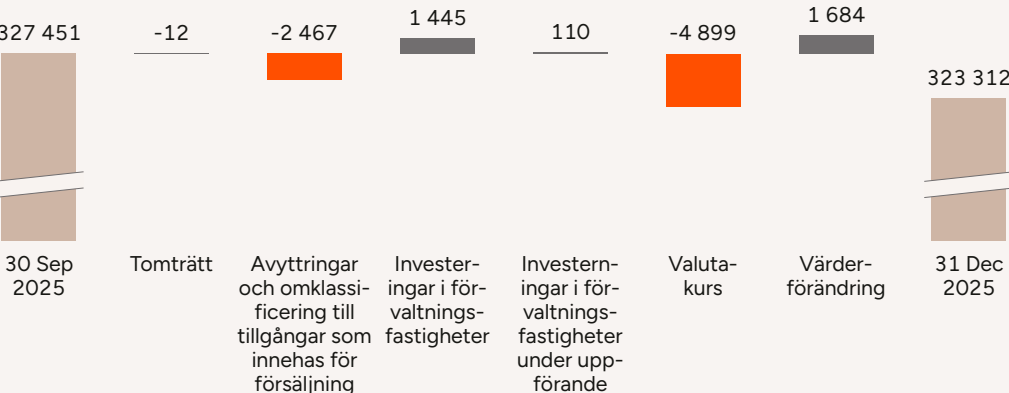
Tyskland

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

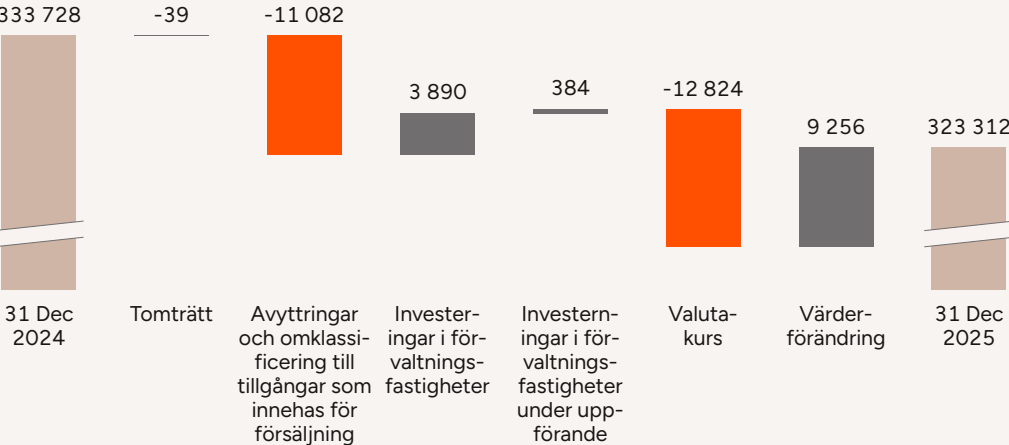
GENOMSNIITTLIG DIREKTAVKASTNING

%	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024
Sverige	3,67	3,67	3,69	3,63	3,50
Tyskland	3,12	3,23	3,21	3,19	3,02
Danmark	3,80	3,76	3,81	3,97	3,98
Tjeckien	4,99	4,98	5,02	5,03	4,96
Nederländerna	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	3,70	3,71	3,70	3,66	3,64

UTVECKLING AV VERKLIGT VÄRDE FÖR KVARTALET
miljoner SEK



UTVECKLING AV VERKLIGT VÄRDE FÖR ÅRET
miljoner SEK



Danmark

De verkliga värdena påverkades positivt av marknadsrörelserna med en årlig ökning om 4 414 miljoner SEK (564) eller 6,9% (0,8%), 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 fortsatt 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% (15,6%). 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 av objekt som köps för uthyrning av investerare som utnyttjar prissituationen ökade. 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% (2,8%). 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% (19,4%) 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% (0,4%). 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
miljoner SEK och %

	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	-60	0,1	121	0,0	16	0,7	628	0,8	705	1,4	1 309	2,3	2 068
Tyskland	-0,2	-148	0,0	20	0,0	14	1,3	1 041	1,2	926	-0,2	-144	-1,0	-813
Danmark	3,4	2 216	-0,5	-358	3,5	2 385	0,3	171	6,9	4 414	0,5	325	0,8	564
Tjeckien	-0,2	-61	1,3	371	2,7	755	1,8	477	6,7	1 856	1,9	533	6,7	1 773
Nederländerna	0,3	85	2,3	684	1,9	561	1,4	406	5,4	1 424	1,8	546	15,6	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	2,8	143
Polen	1,3	56	0,8	35	1,4	65	0,4	17	4,1	173	3,4	152	19,4	751
Finland	2,3	89	-0,5	-21	0,2	6	2,4	86	4,3	161	0,1	3	0,4	13
Totalt	0,5	1 684	0,2	692	1,2	3 793	1,0	3 086	2,9	9 256	0,7	2 315	2,7	8 639

Finansiering

Skuldhantering

Under året tog 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.

Skuldhanteringen gynnades dessutom av privatiseringsprogrammet, vars nettolikvid som inkluderar återbetalning av banklån, uppgick till 11 342 miljoner SEK (9 041) för året.

Kapitalmarknader

Heimstaden Bostads aktivitet på kapitalmarknaden under 2025 omfattade emissioner om cirka 14 600 miljoner kronor genom sju obligationer. Finansieringen skedde i både SEK och EUR, där sex obligationer var gröna.

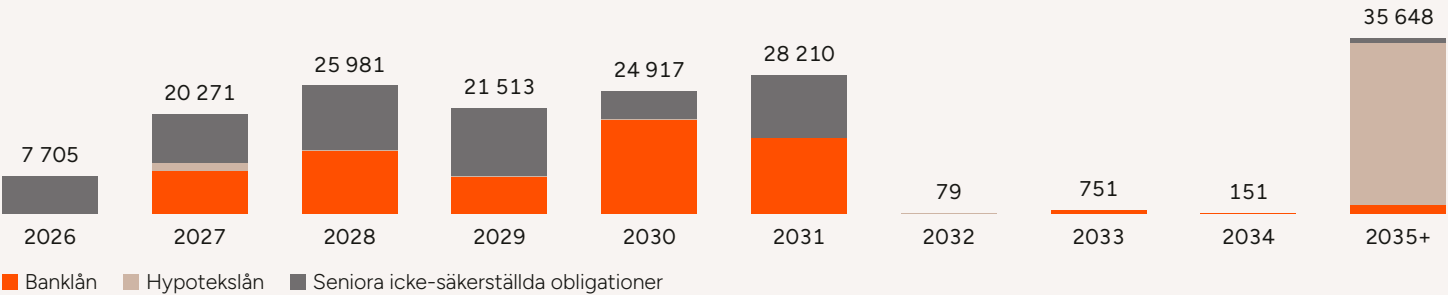
2025 ÅRS AKTIVITET PÅ KAPITALMARKNADER (MILJONER)

Identifieringsnummer (ISIN)	Valuta	Värdepapper	Nominell	Kupong (bps)	Emission-sdatum	Förfallotid
XS2988694381	SEK	Senior	650	3m+120	21-jan	21-jan-2027
XS3005533891	SEK	Senior	850	3m+135	18-feb	28-feb-2028
XS3079553189	SEK	Senior	500	3m+100	23-maj	23-maj-2027
XS3099959705	SEK	Senior	1 250	3m+150	19-jun	19-jun-2029
XS3105178795	EUR	Senior	500	375	2-jul	2-okt-2030
XS3110851824	SEK	Senior	350	3m+155	4-jul	4-jul-2030
XS3168266958	EUR	Senior	500	375	10-sep	10-mar-2031
XS3227944959 ¹	EUR	Hybrid	500	500	Se fotnot och tabell till höger	

¹ Efter balansdagen, den 13 januari 2026, emitterades hybrid XS3227944959 som ersätter ISIN XS2125121769 med första villkorsändringsdag den 4 april 2026

DIAGRAM ÖVER FÖRFALLOPROFIL FÖR RÄNTEBÄRANDE SKULD

miljoner SEK



FÖRFALLOPROFIL FÖR RÄNTEBÄRANDE SKULD PER TYP

miljoner SEK

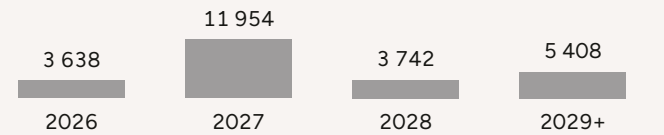
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035+	Totalt
Seniora icke-säkerställda obligationer	7 705	10 011	13 009	13 989	5 758	12 979	–	–	–	1 082	64 533
Hypotekslån	–	1 544	354	23	107	–	79	4	–	32 846	34 956
Banklån	–	8 716	12 618	7 501	19 052	15 231	–	747	150	1 720	65 735
Totalt	7 705	20 271	25 981	21 513	24 917	28 210	79	751	151	35 648	165 224

VILLKORSÄNDRINGSDAG FÖR HYBRIDOBIGATIONER PER INSTRUMENT (I MILJONER EUR)

Identifieringsnummer (ISIN)	Nominell	Eget innehav	Kupong	Villkorsändringsdag
XS2125121769 ¹	500	164	338	Justerad 14-jan-2026
XS2397251807	600	119	363	13-jan-2027
XS2294155739	800	176	263	1-maj-2027
XS2357357768	600	254	300	29-jan-2028
XS2930588657	500	–	625	4-mar-2030
XS3227944959 ¹	500	–	500	19-apr-2031

VILLKORSÄNDRINGSDAG FÖR HYBRIDOBIGATIONER PER ÅR ²

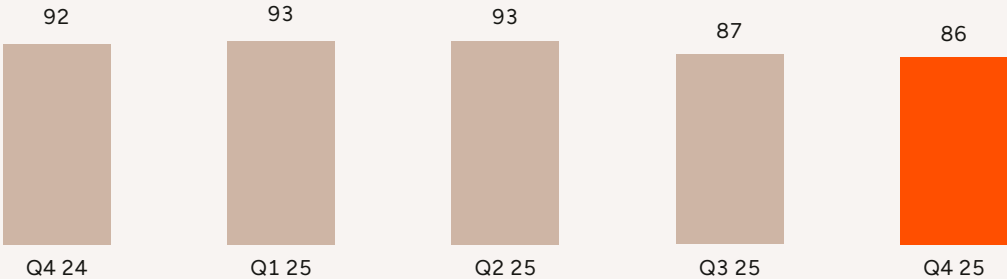
miljoner SEK



² Netto efter eget innehav. Per balansdagen före refinansieringen i januari 2026

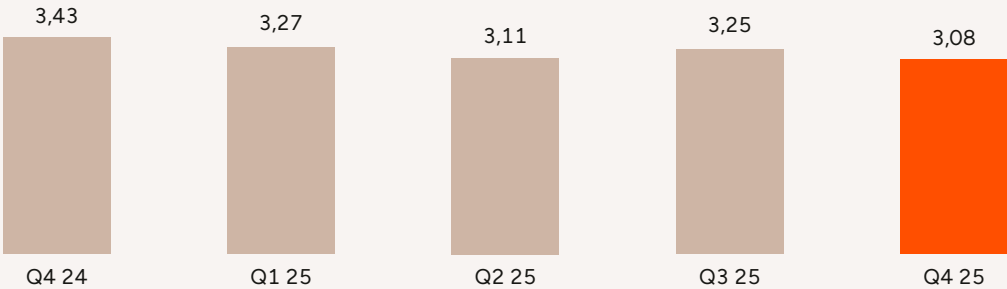
RÄNTESÄKRINGSGRAD

%



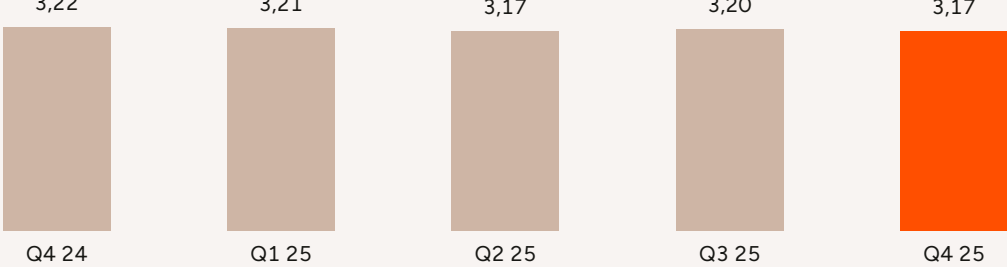
GENOMSnittlig RÄNTEBINDINGSTID

År



GENOMSnittlig RÄNTA

%



Bankfinansiering

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, räntebindning och räntetäckningsgrad (ICR)

Räntekostnaderna för året uppgick till 5 811 miljoner SEK (6 023). Den genomsnittliga räntesatsen vid årets slut var 3,17%, jämfört med 3,22% för ett år sedan. Utvecklingen var driven av stabilisering av ränteläget och refinansiering av skuld som upptagits 2023 och 2024 i miljö med högre räntor och sämre villkor vilket ledde till ökad räntetäckningsgrad (ICR). Belåningsgraden minskade ytterligare genom att netto-likviden från privatiseringsprogrammet användes till att minska utestående skulder.

Året avslutades med en räntesäkringsgrad om 86% (92%) vilket överensstämmer med vår policy om >75%. Den genomsnittliga räntebindningstiden i säkringsportföljen var 3,08 år.

FINANCIAL POLICY

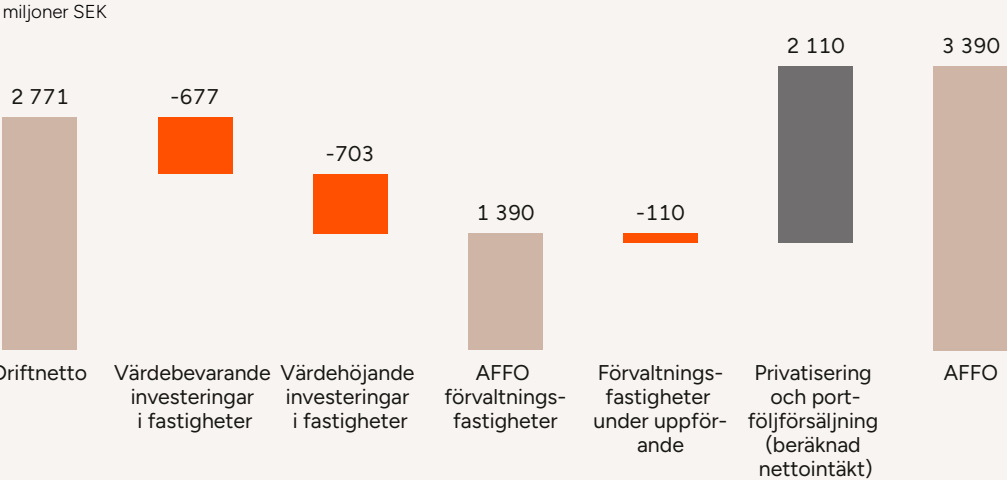
		Policy	Q4 2025
Räntetäckningsgrad (ICR), rullande 12 månader (S&P)	Multipel	≥ 1,8	1,7
Nettoskuld/nettoskuld + eget kapital, (S&P)	%	≤ 60	54
Genomsnittlig löptid på lån	År	≥ 4	7,6
Förfallotid för lån enskilt år	%	≤ 25	17
Andel lån från enskild långivare	%	≤ 20	7,7
Räntesäkringsgrad	%	≥ 75	86
Likviditetsgrad	Multipel	≥ 1,25	3,16

ICR vid årets slut enligt S&P:s definition är 1,7x (1,6x). När vi blickar framåt räknar vi med en fortsatt förbättrad räntetäckningsgrad, drivet av ökat driftnetto, begränsat finansieringsbehov samt fortsatt reducering av skuld genom privatiseringsprogrammet. Även om den höga räntesäkringsgraden begränsar möjligheten till kortsiktig ökning av räntetäckningsgraden, ger den ett skydd mot nedsiderisk och förstärker vår tilltro till att leverera en räntetäckningsgrad om 1,8 (S&P definition) i slutet av 2026.

Likviditetshantering

Heimstaden Bostad avslutade kvartalet med 22 992 miljoner SEK i outnyttjade kreditfaciliteter. Enligt bolagets Financial policy ska bolaget upprätthålla en stark likviditet genom en likviditetsgrad om >1,25x enligt S&P:s definition. Vidare ska refinansieringsrisker avvägas och hanteras så att högst 25% av den totala skulden förfaller ett givet år. Den 31 december 2025 var Heimstaden Bostads likviditetsgrad enligt S&P:s metod 3,16x.

JUSTERADE MEDEL FRÅN VERKSAMHETEN (AFFO)



JUSTERADE MEDEL FRÅN VERKSAMHETEN (AFFO)

miljoner SEK	Q4 2025	2025	Q4 2024	2024
Driftnetto	2 771	11 467	2 887	11 187
Värdebevarande investeringar i fastigheter	-677	-1 790	-625	-1 457
Värdehöjande investeringar i fastigheter	-703	-1 966	-527	-1 830
AFFO förvaltningsfastigheter	1 390	7 711	1 735	7 900
Förvaltningsfastigheter under uppförande	-110	-384	-301	-1 467
Privatisering och portföljförsäljning (beräknad nettolikvid)	2 110	8 350	3 224	6 261
AFFO	3 390	15 676	4 658	12 693

Kassaflöde

miljoner SEK	Q4 2025	2025	Q4 2024	2024
Löpande verksamheten	887	2 826	1 753	3 321
Investeringsverksamheten	1 640	9 685	1 699	2 486
Finansieringsverksamheten	-2 785	-13 269	-14 034	-13 357
Förändring	-259	-757	-10 583	-7 550
Periodens ingående saldo – likvida medel	3 052	3 647	14 419	11 276
Valutaeffekter	-114	-211	-189	-78
Utgående saldo – Likvida medel	2 679	2 679	3 647	3 647

Kassaflödet från den löpande verksamheten för kvartalet uppgick till 887 miljoner SEK (1 753). Den främsta skillnaden jämfört med rörelseresultatet är förändringar i verkligt värde för förvaltningsfastigheter samt betalda räntor.

Justerade medel från verksamheten

Justerade medel från verksamheten (AFFO) är ett kassaflödesbaserat mått som lyfter fram de viktigaste faktorer som bidrar till bolagets kassagenerering före räntekostnader, bland annat nettointäkter från privatiseringar.

AFFO baseras på fem separata komponenter och definieras som driftnetto minus värdebevarande investeringar (investeringar i underhåll), värdehöjande investeringar (hyresgästangepassningar, värdehöjande åtgärder och hållbarhet), investeringar i förvaltningsfastigheter under uppförande samt tillförda intäkter från privatisering och andra avyttringar.

Årets AFFO ökade med 23,5% till 15 676 miljoner SEK (12 693), främst till följd av privatiseringsplanen, minskad byggnation samt starkt driftnetto.

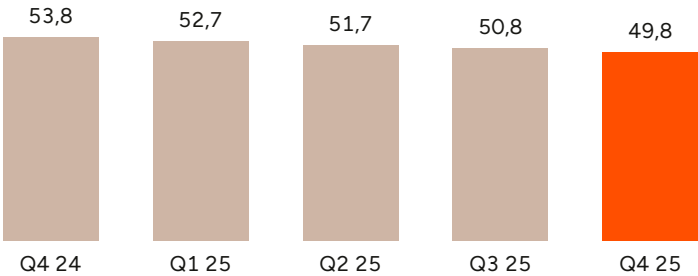
Alternativa Nyckeltal

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

Finansiella nyckeltal

NETTOBELÅNINGSGRAD

%

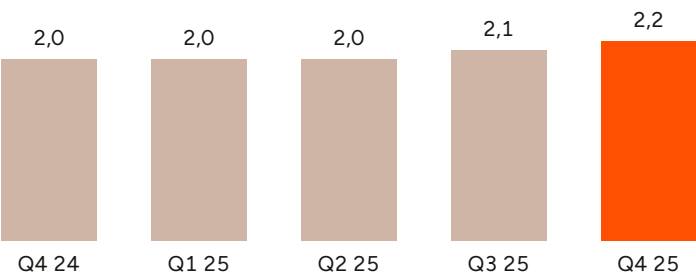


miljoner SEK	2025	2024
Räntebärande säkerställda skulder	99 392	121 703
Räntebärande icke-säkerställda skulder	65 075	62 589
Minus: Likvida medel	2 679	3 647
Räntebärande skulder, netto	161 788	180 645
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	323 312	333 728
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning ¹	1 522	2 163
Summa förvaltningsfastigheter inklusive anläggningstillgångar som innehas för försäljning	324 834	335 891
Nettobelåningsgrad, %	49,8	53,8

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

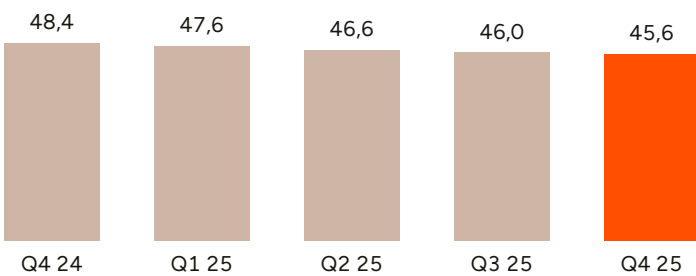
multipl



miljoner SEK senaste 12 månaderna	2025	2024
Resultat före orealiserad justering av verkligt värde	12 656	11 512
Transaktionskostnader för rörelseförvärv	-48	17
Justerat resultat före orealiserad justering av verkligt värde	12 607	11 529
Räntekostnader	5 811	6 023
Avgår: Ränteintäkter	108	207
Finansnetto	5 704	5 816
ICR	2,2	2,0

NETTOSKULD/SUMMA TILLGÅNGAR

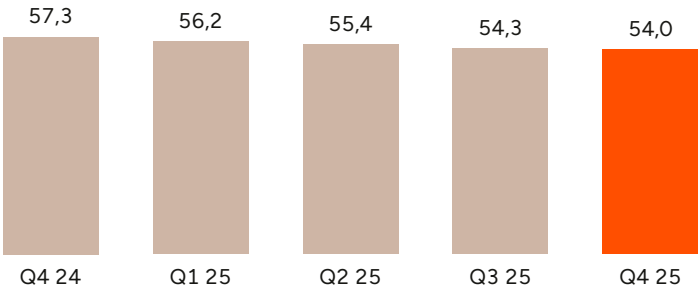
%



miljoner SEK	2025	2024
Räntebärande skulder, netto	161 788	180 645
Summa tillgångar	354 719	373 106
Nettoskuld/summa tillgångar, %	45,6	48,4

NETTOSKULD/NETTOSKULD + EGET KAPITAL (S&P:S METOD)

%



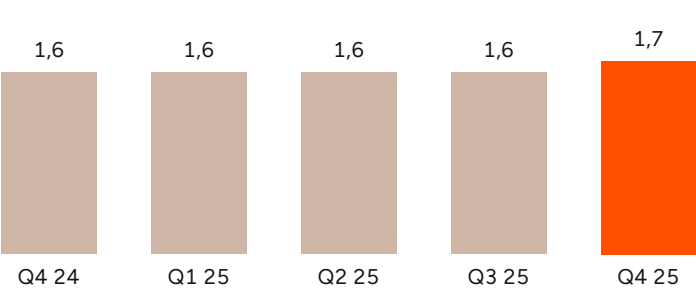
miljoner SEK	2025	2024
Eget kapital	162 090	159 485
50% hybrid ¹	12 371	13 610
Justerat eget kapital	149 718	145 874
Summa räntebärande skulder	164 467	184 292
Leasingskulder	1 323	1 356
Avgår: Likvida medel	-2 679	-3 647
50% av hybridkapital som skuld (justering enligt S&P) ¹	12 371	13 610
Justerade räntebärande nettoskulder (nettoskuld)	175 482	195 611
Nettoskuld + eget kapital	325 201	341 485
Nettoskuld/nettoskuld + eget kapital	54,0	57,3

Detta nyckeltal beräknas enligt S&P:s metodik där 50% av hybridobligationer redovisas som skuld.

¹ 50% hybrid justerad till följd av förändring i redovisningsprincip där hybrider omvärderas till stängningskurs. Förändringen förklaras i [Not 1.6](#) till koncernredovisningen

RÄNTETÄCKNINGSGRAD (S&P:S METOD)

multipl



miljoner SEK	2025	2024
Resultat före orealiserad justering av verkligt värde	12 656	11 512
Avskrivningar och nedskrivningar	127	155
Transaktionskostnader för rörelseförvärv ¹	-48	17
Privatiseringskostnader	110	75
Justering avseende tidigare år ²	–	77
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	-2 218	-1 682
Justerad EBITDA	10 626	10 154
Räntekostnader	5 811	6 023
Aktiverad ränta	22	45
50% av kupongbetalningar för hybridkapital (S&P)	472	433
Justerad räntekostnad	6 304	6 502
ICR inklusive hybridobligationer redovisade som 50% skuld	1,7	1,6

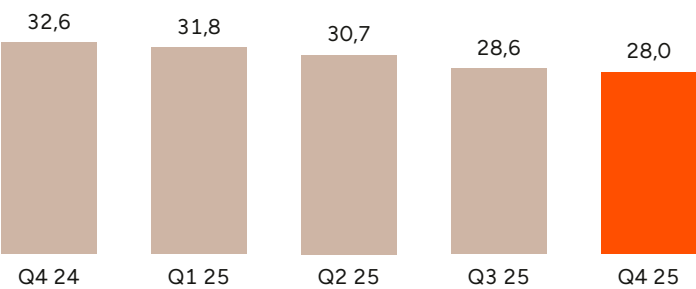
Detta nyckeltal beräknas enligt S&P:s metodik där 50% av hybridobligationer redovisas som skuld.

¹ Justering av övriga rörelsekostnader i samband med slutregleringar av överlåtelseskatt hänförlig till Akelius-transaktionen

² Justeringen avser engångsfastighetskostnader samt ej avdragsgill mervärdeskatt från tidigare år

SÄKERSTÄLLD BELÅNINGSGRAD

%



miljoner SEK	2025	2024
Räntebärande säkerställda skulder	99 392	121 703
Summa tillgångar	354 719	373 106
Säkerställd belåningsgrad, %	28,0	32,6

Förvaltningsnyckeltal

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	320 668	331 151
Bostäders andel av förvaltningsfastigheter, %	92,9	92,8

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.

JUSTERADE MEDEL FRÅN VERKSAMHETEN (AFFO)

	2025	2024
Driftnetto	11 467	11 187
Värdebevarande investeringar i fastigheter	-1 790	-1 457
Värdehöjande investeringar i fastigheter	-1 966	-1 830
AFFO förvaltningsfastigheter	7 711	7 900
Förvaltningsfastigheter under uppförande	-384	-1 467
Privatisering och portföljförsäljning (beräknad nettolikvid)	8 350	6 261
AFFO	15 676	12 693

DRIFTNETTOMARGINAL

	2025	2024
Hyresintäkter	15 892	15 898
Driftnetto	11 467	11 187
Driftnetto, %	72,2	70,4

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, BOSTÄDER

	2025	2024
Teoretiska hyresintäkter på bostadsenheter	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 teoretisk hyresintäkt	14 718	14 751
Verklig ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,5	98,5

SOLIDITET

	2025	2024
Eget kapital	162 090	159 485
Tillgångar	354 719	373 106
Soliditet, %	45,7	42,7

EBITDA

	2025	2024
Resultat före orealiserad justering av verkligt värde	12 656	11 512
Transaktionskostnad från rörelseförvärv	-48	17
Avskrivningar	127	139
EBITDA	12 734	11 668

NETTOSKULD/EBITDA

	2025	2024
Räntebärande skulder, netto	161 788	180 645
EBITDA	12 734	11 668
Nettoskuld/EBITDA, multipel	12,7	15,5

Finansiell information per kvartal

Sammanfattad finansiell information	
Rapport över totalresultatet i sammandrag ¹	53
Balansräkning i sammandrag	54
Rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag	55
Rapport över kassaflöden i sammandrag	56



Finansiell information i sammandrag

Rapport över totalresultatet i sammandrag¹

miljoner SEK	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024
Hysesintäkter	3 939	3 982	3 954	4 018	4 076
Fastighetskostnader	-1 151	-960	-1 014	-1 235	-1 188
Driftnetto före serviceavgifter	2 787	3 022	2 940	2 783	2 888
Serviceintäkter	630	433	472	582	562
Servicekostnader	-647	-454	-484	-597	-582
Serviceavgifter netto	-17	-21	-12	-15	-20
Driftnetto	2 771	3 001	2 928	2 768	2 868
Centrala administrationskostnader	-192	-200	-156	-200	-257
Övriga rörelseposter	28	-103	-105	-101	-194
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	682	642	463	431	364
Resultat före orealiserade justeringar av verkligt värde	3 289	3 340	3 130	2 897	2 782
Verkligt värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 684	692	3 793	3 086	2 315
Värdeförändringar exploateringsfastigheter	-26	1	-10	2	14
Rörelseresultat	4 948	4 033	6 913	5 986	5 111
Andel av resultat från intressebolag och joint ventures	93	-36	-28	7	21
Nedskrivning av goodwill	-3 707	–	–	–	–
Ränteintäkter	29	6	30	42	30
Räntekostnader	-1 388	-1 462	-1 441	-1 519	-1 576
Valutakursdifferenser	1 201	287	-2 015	4 052	-621
Verkligt värdeförändringar finansiella derivatinstrument	61	147	-292	153	368
Övriga finansiella poster	-18	-334	-9	-66	-122
Resultat före skatt	1 219	2 641	3 158	8 655	3 211

miljoner SEK	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024
Inkomstskatt	-896	1 061	-1 007	-1 986	-714
Periodens resultat	323	3 702	2 151	6 670	2 497
Övrigt totalresultat					
Valutaomräkningsdifferenser	-3 351	-850	3 723	-8 318	1 852
Summa totalresultat	-3 028	2 852	5 874	-1 648	4 349
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	207	3 616	2 002	6 449	2 279
Innehav utan bestämmande inflytande	116	86	149	221	218
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	-3 044	2 781	5 680	-1 788	4 191
Innehav utan bestämmande inflytande	16	71	194	140	158

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	323 312	327 451	329 682	323 360	333 728
Goodwill och immateriella tillgångar	14 803	18 692	18 763	18 485	19 002
Maskiner och inventarier	293	303	308	269	293
Andelar i intressebolag och joint ventures	8 360	8 471	8 582	8 395	8 847
Finansiella derivatinstrument	22	29	42	84	57
Uppskjutna skattefordringar	339	299	518	336	819
Övriga finansiella anläggningstillgångar	534	922	970	957	952
Summa anläggningstillgångar	347 662	356 167	358 863	351 885	363 697
Exploateringsfastigheter	820	877	892	859	896
Hyses- och kundfordringar	282	201	263	268	238
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 046	1 219	1 359	1 481	1 598
Finansiella derivatinstrument	1	1	5	18	8
Förskottsbetalningar	707	599	664	1 055	859
Likvida medel	2 679	3 052	4 115	3 173	3 647
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning	1 522	1 424	1 797	1 122	2 163
Summa omsättningstillgångar	7 057	7 373	9 096	7 976	9 409
SUMMA TILLGÅNGAR	354 719	363 540	367 959	359 862	373 106

miljoner SEK	31 december 2025	30 september 2025	30 juni 2025	31 mars 2025	31 december 2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Summa eget kapital	162 090	165 108	162 251	156 636	159 485
Räntebärande skulder	155 752	163 053	154 097	158 715	172 912
Leasingskulder	1 281	1 296	1 311	1 272	1 297
Finansiella derivatinstrument	382	468	713	503	632
Uppskjutna skatteskulder	21 080	20 683	22 278	21 268	20 668
Övriga finansiella skulder	1 587	1 756	1 809	1 814	1 875
Summa långfristiga skulder	180 082	187 255	180 209	183 572	197 384
Räntebärande skulder	8 715	7 205	21 519	15 617	11 379
Leasingskulder	42	43	46	49	59
Leverantörsskulder	685	468	404	580	662
Övriga skulder	1 163	1 286	1 513	1 312	1 803
Finansiella derivatinstrument	42	29	56	19	28
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 901	2 146	1 961	2 076	2 304
Summa kortfristiga skulder	12 547	11 177	25 499	19 653	16 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	354 719	363 540	367 959	359 862	373 106

Rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

miljoner SEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomräkningsreserv	Balanserade vinst-medel¹	Hänförligt till moderbolagets aktieägare¹	Hybridobligationer¹	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2024-01-01	97	131 887	10 166	-31 152	110 997	24 249	13 485	148 731
Effekter från förändring i redovisningsprincip	–	–	–	-2 219	-2 219	2 219	–	–
Ingående balans 2024-01-01, omräknad	97	131 887	10 166	-33 371	108 778	26 468	13 485	148 731
Periodens resultat	–	–	–	–	7 986	7 986	214	8 200
Valutaomräkningsdifferenser	–	–	–	3 407	–	3 407	39	3 446
Summa totalresultat	–	–	–	3 407	7 986	11 393	253	11 647
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	–	–	–	-796	-796	796	–	–
Kupongbetalning på hybridobligationer, netto	–	–	–	–	–	-796	–	-796
Valutaomräkning av hybridobligationer	–	–	–	-769	-769	769	–	–
Summa transaktioner med bolagets ägare	–	–	–	-1 645	-1 645	753	–	-893
Eget kapital 2024-12-31	97	131 887	13 573	-27 031	118 526	27 221	13 738	159 485
Ingående balans 2025-01-01	97	131 887	13 573	-27 031	118 526	27 221	13 738	159 485
Periodens resultat	–	–	–	12 067	12 067	–	455	12 522
Valutaomräkningsdifferenser	–	–	-5 393	–	-5 393	–	-51	-5 444
Summa totalresultat	–	–	-5 393	12 067	6 674	–	405	7 078
Emissionskostnader för hybridobligationer	–	–	–	-10	-10	–	–	-10
Återköp av hybridobligationer	–	–	–	129	129	-985	–	-856
Kupongkostnad på hybridobligationer, netto	–	–	–	-589	-589	589	–	–
Kupongbetalning på hybridobligationer, netto	–	–	–	–	–	-589	–	-589
Valutaomräkning av hybridobligationer	–	–	–	959	959	-959	–	–
Summa transaktioner med bolagets aktieägare	–	–	–	489	489	-1 944	–	-1 455
Eget kapital 2025-09-30	97	131 887	8 180	-14 474	125 689	25 277	14 143	165 108
Periodens resultat	–	–	–	207	207	–	116	323
Valutaomräkningsdifferenser	–	–	-3 251	–	-3 251	–	-100	-3 351
Summa totalresultat	–	–	-3 251	207	-3 044	–	16	-3 028
Återköp av hybridobligationer	–	–	–	9	9	–	–	9
Valutaomräkning av hybridobligationer	–	–	–	534	534	-534	–	–
Summa transaktioner med bolagets aktieägare	–	–	–	543	543	-534	–	9
Eget kapital 2025-12-31	97	131 887	4 929	-13 724	123 188	24 743	14 159	162 090

1 Jämförelsetalen har räknats om. Se information om ändrad redovisningsprincip i not 1.6

Rapport över kassaflöden i sammandrag

miljoner SEK	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024
Löpande verksamheten					
Resultat före skatt	1 219	2 641	3 158	8 655	3 211
Justeringar för avstämning av resultat före skatt mot nettokassaflöden:					
Verkligt värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-1 684	-692	-3 793	-3 086	-2 315
Värdeförändringar exploateringsfastigheter	26	-1	10	-2	-14
Verkligt värdeförändringar finansiella derivatinstrument	-61	-147	292	-153	-368
Ränteutäkter	-29	-6	-30	-42	-30
Räntekostnader	1 388	1 462	1 441	1 519	1 576
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	-93	36	28	-7	-21
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	-682	-642	-463	-431	-364
Övriga justeringar	2 581	-173	2 063	-4 005	687
Förändringar i rörelsekapital					
Ökning(-)/minskning(+) av hyresfordringar och övriga fordringar	-40	263	255	-498	-134
Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder och övriga skulder	74	-198	-247	-300	988
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 699	2 543	2 714	1 650	3 214
Betald ränta	-1 458	-1 447	-1 345	-1 559	-1 493
Erhållen ränta	21	–	21	31	27
Betald inkomstskatt	-376	-221	-316	-131	4
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	887	875	1 074	-9	1 753

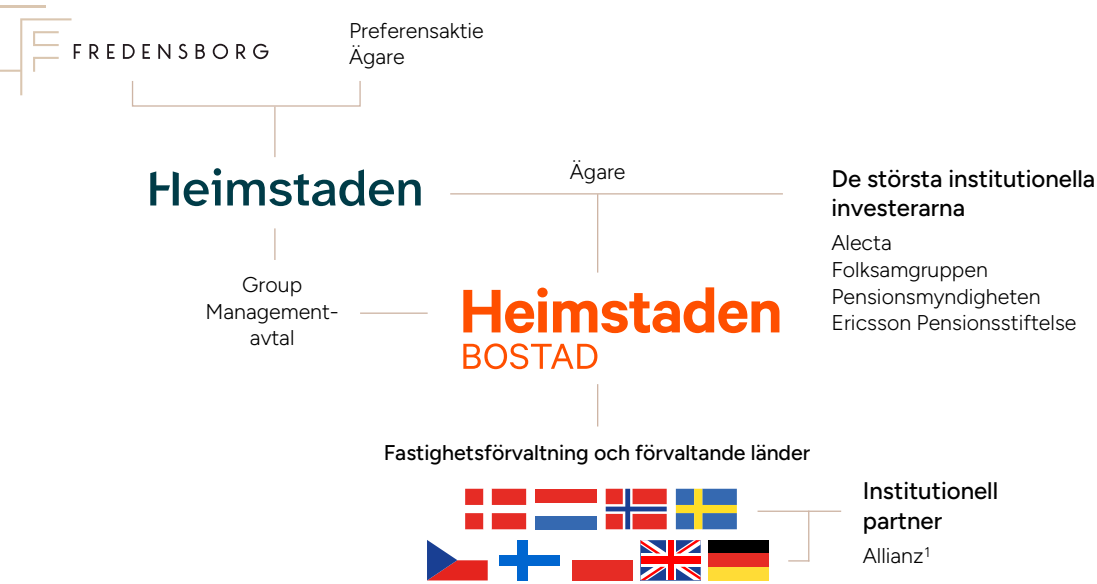
miljoner SEK	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024
Investeringsverksamheten					
Förvärv av förvaltningsfastigheter	–	–	–	–	-10
Likvid efter direkta transaktionskostnader från försäljning av fastigheter	3 075	3 317	3 763	3 841	3 393
Investeringar i förvaltnings- och exploateringsfastigheter	-1 564	-999	-976	-788	-1 737
Förvärv/försäljning av maskiner och inventarier	15	-17	-16	-3	-19
Förvärv av immateriella tillgångar	-28	-17	-27	-15	-22
Investeringar i intressebolag och joint ventures	159	-7	-9	-2	67
Övriga kassaflöden från investeringsverksamheten	-17	5	-3	-3	27
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	1 640	2 283	2 732	3 030	1 699
Finansieringsverksamheten					
Likvid från emission av räntebärande skulder	4 160	20 691	6 232	4 962	8 332
Återbetalning av räntebärande skulder	-7 056	-24 768	-8 699	-7 014	-22 330
Likvid från emission av hybridobligationer	–	–	–	–	5 743
Återköp av hybridobligationer	–	–	–	-985	-5 759
Kupongkostnad på hybridobligationer	–	–	-306	-435	-148
Avveckling av finansiella derivatinstrument	–	-134	–	–	–
Övriga kassaflöden från finansieringsverksamheten	110	-4	-34	12	129
Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten	-2 785	-4 215	-2 808	-3 461	-14 034
Nettoförändringar i likvida medel	-259	-1 057	998	-439	-10 583
Likvida medel vid periodens början	3 052	4 115	3 173	3 647	14 419
Valutakursförändring i likvida medel	-114	-6	-56	-35	-189
Likvida medel vid periodens slut	2 679	3 052	4 115	3 173	3 647

Finansiell information

Förvaltningsberättelse	58
Bolagsstyrningsrapport	60
Hållbarhetsredovisning	71
Finansiella rapporter	129



Förvaltningsberättelse



Årsöversikt

Driftnetto

Hysesintäkterna för året var i princip oförändrade och uppgick till 15 892 miljoner SEK (15 898). Denna stabilitet uppnåddes genom indexering och investeringar i hyresgästpassningar, medan valutaeffekter och 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 totalsiffran 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 6,0% till 4 361 miljoner SEK (4 638). 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 11 467 miljoner SEK (11 187), vilket ledde till en driftnettomarginal om 72,2% (70,4%) för de senaste tolv månaderna.

Förvaltningsfastigheter

Årets förändring i verkligt värde på förvaltningsfastigheter uppgick till 9 256 miljoner SEK (8 639), vilket motsvarar 2,9% (2,7%) av det verkliga värdet. Den genomsnittliga direktavkastningen var 3,70% (3,64%). Värderingarna gynnades av grundförutsättningarna i alla de nio länder där vi har portföljer, samt av stark utveckling på bostadsmarknaden i vissa länder. Totalt verkligt värde på förvaltningsfastigheter uppgick vid årets slut till 323 312 miljoner SEK (333 728).

Realiserade vinster från avyttring av fastigheter ökade till 2 218 miljoner SEK (1 682) och avsåg avyttringar genom privatiseringsprogrammet, portföljförsäljning samt avyttring av exploateringsfastigheter.

Räntekostnader och skuldhantering

Räntekostnaderna för året uppgick till 5 811 miljoner SEK (6 023). Den genomsnittliga räntesatsen vid årets slut var 3,17%, jämfört med 3,22% 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.

Under första halvåret 2025 emitterade Heimstaden Bostad tre seniora icke säkerställda obligationer i SEK till beloppen 500 miljoner SEK, 650 miljoner SEK samt 850 miljoner SEK.

Under andra kvartalet emitterade Heimstaden Bostad 500 miljoner EUR på den första seniora icke säkerställda gröna obligationen i EUR. Den gröna obligationen emitterades inom bolagets ramverk för gröna obligationer, där det framgår vilka kriterier som gäller för att Heimstaden Bostad ska ge ut gröna obligationer för att finansiera energieffektiva byggnader. Ramverket granskades av Sustainalytics, vilka lämnade ett positivt oberoende utlåtande. Två ytterligare seniora icke säkerställda obligationer i SEK emitterades till 350 miljoner SEK respektive 1 250 miljoner SEK.

Under andra halvåret 2025 emitterade Heimstaden Bostad en senior icke säkerställd grön obligation i EUR till ett värde av 500 miljoner EUR.

Utöver ovanstående transaktioner bekräftade både S&P och Fitch Heimstaden Bostads kreditbetyg BBB- och höjde prognosen till ”stabil”.

Periodens resultat

De ovan nämnda faktorerna medförde att resultatet före skatt blev 15 673 miljoner SEK (10 990).

Eftersom skattekostnaden ökade till 2 827 miljoner SEK (2 790) uppgick årets resultat till 12 485 miljoner SEK (8 200).

Eget kapital

Eget kapital ökade till 162 090 miljoner SEK (159 485), drivet av totalresultat om 4 050 miljoner SEK, reducerat av valutaomräkningseffekter hänförliga till hybridobligationer. Aktiekapitalet består av 61 012 418 aktier till ett kvotvärde om 1,58 SEK. Inga av bolagets aktier ägs av bolaget. Inga nya aktier emitterades under året.

Moderbolagets resultat

Heimstaden Bostad 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 748 miljoner SEK (-502) och moderbolagets tillgångar till totalt 213 095 miljoner SEK (202 206).Det föreslås att 111 727 194 651 SEK som står till årsstämmans förfogande balanseras i ny räkning. Ingen utdelning ska betalas till något aktieslag.

Risker

För information om risker och riskhantering, se [sidorna 67–69](#).

Förslag till vinstdisposition

Enligt moderbolagets balansräkning står följande vinstmedel till årsstämmans förfogande:

SEK	
Överkursfond	129 437 115 324
Hybridobligationer	24 742 825 848
Valutaomräkningsreserv	-227 068 671
Balanserade vinstmedel	-42 306 995 124
Årets resultat	81 317 274
Totalt	111 727 194 651

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras enligt följande:

SEK	
Utdelning till aktieägare	–
Överkursfond	129 437 115 324
Hybridobligationer	24 742 825 848
Valutaomräkningsreserv	-227 068 671
Balanserade vinstmedel	-42 225 677 850
Totalt	111 727 194 651

Det föreslås att 111 727 194 651 SEK som står till årsstämmans förfogande balanseras i ny räkning. Ingen utdelning ska betalas till något aktieslag.

Bolagsstyrningsrapport

Helge Leiro Baastad
Chairperson of the Board
Heimstaden Bostad



Ordföranden har ordet

En sund och effektiv bolagsstyrning är grundläggande för Heimstaden Bostads långsiktiga värdeskapande, motståndskraft och legitimitet som ett ansvarsfullt bostadsbolag.

Under året har styrelsen bibehållit fokus på sitt ansvar för tillsyn, riskhantering och ett långsiktigt förvalterskap i en föränderlig omvärld präglad av geopolitisk osäkerhet, regulatorisk utveckling och ökade förväntningar från våra intressenter. Allteftersom de finansiella marknaderna har stabiliserats och bolaget har fortsatt att stärka sina kreditnyckeltal, har styrelsen haft ett tydligt fokus på finansiell motståndskraft. Parallellt med det har styrelsen fortsatt att utöka tillsynen inom andra områden av riskhantering och regelefterlevnad, samt ytterligare stärkt integrationen av hållbarhetsaspekter i hela koncernen.

Hållbarhetsfrågor, inklusive klimatrelaterade risker, socialt ansvar i bostadsförsörjningen och ett ansvarsfullt företagande, är en integrerad del av bolagets strategi och riskbedömningsprocesser. Styrelsen ser hållbarhet och riskhantering som tätt sammanlänkade och avgörande för Heimstaden Bostads långsiktiga förmåga att leverera en

attraktiv riskjusterad avkastning, samtidigt som vi uppfyller vårt ansvar gentemot hyresgäster, investare och samhället i stort.

Det ramverk för bolagsstyrning som beskrivs i denna rapport stödjer styrelsens tillsyn av ledningen och en tydlig fördelning av roller, processer och kontroller som tillsammans säkerställer ett effektivt ledarskap i bolaget. En stark bolagsstyrning är avgörande för att balansera långsiktigt värdeskapande med en ansvarsfull hantering av risker och inverkningar. Styrelsen utvärderar därför löpande sitt arbete, sin sammansättning och effektivitet. Genom löpande översyner av ramverket för bolagsstyrning säkerställs också att det hela tiden är ändamålsenligt i förhållande till bolagets utveckling och riskprofil.

Helge Leiro Baastad
Chairperson of the Board
Heimstaden Bostad

Struktur för bolagsstyrning

Heimstaden Bostad är ett svenskt publikt aktiebolag med företagsobligationer noterade på Euronext Dublin. Det innebär att bolagsstyrningen huvudsakligen utgår från svensk lag, bolagsordningen samt interna regler och policyer. Utöver de bestämmelser som gäller för relevanta börser tillämpar Bolaget Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Avvikelser från Koden redovisas på [sidan 63](#).

Interna regler och bestämmelser såsom styrelsens arbetsordning och instruktion till revisions- och GRC-kommittén (AGRC) är tillgängliga på Bolagets externa hemsida. Därtill har de anställda tillgång till Bolagets policyramverk via intranätet.

Läs mer på www.heimstadenbostad.com

Aktieslag och ägare

Bolaget ägs av Heimstaden AB (publ.) och institutionella investerare. Aktieägare som innehar mer än 10 procent av aktierna anges i tabellen till höger.

Aktieägarna innehar en sammanlänkad kombination av stamaktier och B-aktier, där Heimstaden AB innehar en högre andel stamaktier i förhållande till B-aktier jämfört med de institutionella investerarna. A-aktier och B-aktier har preferens och rätt till en förutbestämd utdelning, men har lägre röstvärde än stamaktier. C-aktier har endast rösträtt. Heimstaden AB är den enda innehavaren av A-aktier och C-aktier. Aktiernas rösträtt beskrivs i bolagsordningen, som är tillgänglig på Bolagets hemsida. Enligt avtal äger ingen aktieägare rätt att rösta för mer än sextiofem procent (65%) av de rösträtter som är hänförliga till de sammanlagda rösträtterna för stamaktier, B-aktier och C-aktier.

Den av årsstämman fastställda utdelningen regleras genom tillämpliga lagar och utdelningspolicy i aktieägaravtalet.

Inga aktier emitterades under 2025 och det gjordes inga kapitaltillskott

ÄGARFÖRDELNING PER DEN 31 DECEMBER 2025

	År för första investering	Totalt kapital (miljarder SEK)	Kapitalandel, %	Röstandel, %
Heimstaden AB	2013	48	36,0	50,1
Alecta	2013	51	38,7	30,4
Folksamgruppen	2020	25	18,9	14,5
Pensionsmyndigheten	2021	3	2,1	1,6
Ericsson Pensionsstiftelse	2013	2	1,6	1,2
Övriga		4	2,8	2,2
Totalt		132	100	100

Förvaltning av investeringar och tillgångar

Bolaget har en fastighetsportfölj med innehav i nio länder och har anlitat Heimstaden AB (genom dotterbolaget Heimstaden Group Manager AB ("Group Manager")) som investerings- och kapitalförvaltare.

Heimstaden AB och Group Manager har gedigen erfarenhet av att förvärva, utveckla och aktivt förvalta bostadsfastigheter. Group Manager har det strategiska och administrativa ansvaret för Bolagets verksamhet, och styrelsen ansvarar för tillsynen över Group Managers genomförande av sina avtalsenliga förpliktelser. Group Managers ansvarsområden anges i Group Management-avtalet.

Bolagsstämma

Bolagsstämman ("bolagsstämman") är bolagets högsta beslutande organ och utgör den huvudsakliga mötesplatsen mellan aktieägare och Group Manager.

Styrelsen (ESRS 2 GOV 1)

Styrelsen ansvarar för att fastställa Bolagets strategiska riktning, säkerställa en sund bolagsstyrning och riskhantering samt utöva tillsyn över att Group Manager uppfyller sina åtaganden när det gäller att bedriva verksamheten på ett hållbart sätt och i aktieägarers och intressenters bästa intresse.

Styrelsen har antagit en arbetsordning och instruktioner till Revisions- och GRC-kommittén ("A&GRC-kommittén") och till bolagets Co-CEOs som reglerar styrelsens arbetsuppgifter och arbetsfördelningen mellan dess olika funktioner. Styrelsens arbete följer ett årshjul och den finansiella kalendern.

Styrelsen genomför årligen ett strategimöte i två dagar, där djupgående samtal förs om Bolagets finansiella mål, hållbarhet och affärsstrategi.

Bolagets Co-CEOs, CFO och styrelsens sekreterare deltar i alla styrelsemöten. Andra ledande befattningshavare från Group Manager deltar när det är lämpligt.

Bolagets Co-CEOs rapporterar till styrelsen och presenterar vid varje ordinarie styrelsemöte en verksamhetsrapport med utgångspunkt i kvartalsrapporter och årsredovisning. Den innehåller bland annat information om resultat och utveckling vad gäller strategier, ekonomi och verksamhet.

Under 2025 höll styrelsen sju (7) möten, exklusive per capsulam-möten.

Revisions- och GRC-kommittén (ESRS 2 GOV 1)

Den av styrelsen utsedda A&GRC-kommittén är

ett förberedande och rådgivande arbetsutskott till styrelsen i frågor som gäller finansiell rapportering och finansiella rapporter, revisioner, intern kontroll, hållbarhetsrapportering samt rutiner och system för hantering av styrning, risker och regelefterlevnad. Kommittén uppdaterar styrelsen om resultatet av Bolagets arbete i hållbarhetsfrågor, regelefterlevnad, risker och möjligheter. Detta sker halvårsvis eller oftare vid behov.

A&GRC-kommittén har tillgång till och kan nyttja den kompetens som finns hos Group Manager inom dess olika ansvarsområden, och experter inom relevanta områden presenterar relevanta frågor för kommittén vid behov.

Under 2025 bestod AGRC-kommittén av följande styrelseledamöter: John Giverholt (ordförande i A&GRC-kommittén), Daniel Kristiansson och Helge Leiro Baastad. Samtliga ledamöter är oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledning. En medlem är oberoende i förhållande till de största aktieägarna och A&GRC-kommitténs ordförande är sakkunnig inom redovisning och revision.

Mer information om styrelsens hållbarhetsrapportering under 2025 finns på [sidan 64](#).

Styrelsens sammansättning och mångfald (ESRS 2 GOV 1)

Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av tre till elva ledamöter, med upp till fem suppleanter. Styrelsen väljs av årsstämman, och aktieägaravtalet reglerar rätten att nominera styrelseledamöter. I bolagsordningen finns det inga begränsningar avseende personers möjlighet att väljas till styrelseledamöter.

Bolaget strävar efter en balanserad och diversifierad styrelsesammansättning i linje med Bolagets långsiktiga hållbarhets- och jämställdhetsmål.

I linje med punkt 4.1 i Koden eftersträvas en väl balanserad sammansättning där de invalda tillför kunskap från många olika branschrelaterade områden och omfattande erfarenhet inom bolagsstyrning, revision, ekonomi och globala marknader. Därigenom kan styrelsen bidra med välgrundad kunskap som stärker Bolagets verksamhet. Vidare beaktas faktorer som kön, ålder och oberoende i förhållande till Bolaget och stora aktieägare. Under 2025 bestod styrelsen av 33% kvinnor och 67% män som alla uppfyllde kraven på oberoende enligt Koden.

Läs mer om styrelseledamöterna på [sidorna 65–66](#) och i [not 2.5](#) på [sidan 146](#).

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, Group Managers och A&GRC-kommitténs arbete. Ordföranden samlar sedan in resultaten och presenterar dem som en egen punkt på dagordningen vid ett styrelsemöte där inga representanter från Group Manager närvarar.

Inom A&GRC-kommittén görs en egen utvärdering enligt samma princip under ledning av kommitténs ordförande.

Styrelsen genomför även en årlig granskning av Bolaget och dess verksamheter där relevanta rapporter från den externa revisorn beaktas. I anslutning härtill håller revisorn möten med styrelsen utan att några representanter från Group Manager närvarar.

Ersättning till styrelse och ledning

Enligt aktieägaravtalet betalas ersättningar endast till styrelseledamöter som är oberoende i förhållande till större aktieägare.

Årsstämman bestämmer ersättningen till varje berättigad styrelseledamot. Ingen separat ersättning utgår för arbete i A&GRC-kommittén. Tilldelade ersättningar under 2025 redovisas på [sidan 146](#).

Bolaget betalar inte någon ersättning till ledande befattningshavare då den funktionen tillhandahålls enligt Group Management-avtalet.

Avvikelser från Svensk kod för bolagsstyrning

Bolaget följer Kodan, med undantag för det som beskrivs nedan.

Bolaget publicerar ingen offentlig kallelse till bolagsstämmor (utöver årsstämmans datum som framgår av den finansiella kalendern som är tillgänglig på Bolagets hemsida). Både årsstämman och bolagsstämmor hålls regelbundet per capsulam (avsnitt 1.1 och 1.2 i Kodan). Till följd av ett begränsat antal aktieägare och att samtliga samtycker därtill, finns det inget behov av att offentliggöra datum för bolagsstämmor eller att genomföra fysiska möten.

Bolaget har inte tillsatt någon valberedning (avsnitt 1.3, 1.4, 2.1–2.7, 4.6, 9.1, 10.2 och 10.3 i Kodan). På grund av det begränsade antalet aktieägare och det faktum att utnämningen av styrelseledamöter regleras enligt aktieägaravtalet, finns det inget behov av en valberedning. De uppgifter som en valberedning vanligtvis har hanteras som en del av det ordinarie styrelsearbetet.

Ingen ersättningskommitté har tillsatts och Bolaget tillämpar inga formella riktlinjer gällande ersättningar (avsnitt 7.3–7.5 i Kodan). De uppgifter som en sådan kommitté vanligtvis har hanteras av styrelsen som helhet som del i dess ordinarie arbete, och jäviga ledamöter avstår från att delta i att bereda sådana förslag. Rätten till ersättning är begränsad i enlighet med aktieägaravtalet. Bolagets ledande befattningshavare tillhandahålls av Group Manager enligt Group Management-avtalet och får därför ingen ersättning från Bolaget. Läs mer på [sidan 146](#).

Intern revisor

Heimstaden Bostads internrevisionsfunktion rapporterar funktionellt till A&GRC-kommittén och administrativt till CFO, och den har obegränsad tillgång till personer, dokument och system. Internrevisionsfunktionens centrala syfte är att tillhandahålla oberoende, riskbaserade och framåtblickande försäkringar och slutsatser. Den interna revisorn eftersträvar att leverera förtroende till revisionsutskottet samt att vara en betrodd rådgivare till ledningen. Funktionen är inte bunden till IIA-standarder men följer dessa om tillämpligt.

Revisor

I enlighet med bolagsordningen ska Bolaget utse en eller två revisorer, med eller utan suppleanter. Vid årsstämman 2025 valdes revisionsbolaget EY till revisor för perioden fram till och med årsstämman 2026, med auktoriserad revisor Jonas Svensson som huvudansvarig revisor.

Group Managers ledning (ESRS 2 GOV 1)

Bolaget har ingen egen ledning, funktionen tillhandahålls som en del av Group Management-avtalet.

Co-CEOs ansvar regleras genom Group Management-avtalet, instruktionen till Co-CEO samt styrelsens arbetsordning.

Ledningen genom Group Manager består vid utgången av året av sju (7) personer. Co-CEOs presenteras nedan. På Bolagets hemsida finns alltid information om den nuvarande ledningen.

Ledningen ansvarar för att leverera de tjänster som omfattas av Group Management-avtalet och som ligger till grund för Bolagets strategiska, ekonomiska och operativa utveckling. För att säkerställa Bolagets fortsatta framgång har Group Manager organiserat sitt arbete i olika verkställande kommittéer. Dessa är för närvarande följande:

1) Verkställande hållbarhetskommitté

Chief Operating Officer är ordförande i den verkställande hållbarhetskommittén, som ansvarar för att utveckla Bolagets hållbarhetsstrategi och se till att den implementeras i Bolagets verksamhet som helhet. Kommittén består av relevanta CXOs och andra seniora medarbetare, och har tilldelats följande uppgifter:

- Upprätta och upprätthålla Bolagets hållbarhetsstrategi och relevanta mål, där de senare godkänns av styrelsen.
- Ta fram översikter och sammanfattningar av de största hållbarhetsrelaterade riskerna och möjligheterna. Dessa presenteras sedan för A&GRC-kommittén, som i sin tur, när relevant, vidareförmedlar dem till styrelsen för beslut.
- Övervaka och följa upp Bolagets nyckeltal i fråga om hållbarhet.
- Bistå med rådgivning i hållbarhetsfrågor överlag.

2) Verkställande GRC- och internkontrollkommitté

Chief Legal Officer är ordförande i den verkställande GRC- och internkontrollkommittén. Kommittén bereder ärenden för A&GRC-kommittén och har till uppgift att övervaka och verkställa beslut som fattats av A&GRC-kommittén eller styrelsen inom dessa områden.

Här ingår att bedöma och kommentera den interna revisorns upptäckter och föreslå lämpliga åtgärder, granska och implementera koncernövergripande policyer och fastställa de största riskerna och möjligheterna för Bolaget. Kommittén ansvarar också för generella anpassningar avseende GRC-frågor, däribland visseblåsning. Kommittén består av utvalda ledande befattningshavare inom Group Manager.

Styrelse

(ESRS 2 GOV-1)

						
	Helge Leiro Baastad	Daniel Kristiansson	Rebecka Elkert	John Giverholt	Klas Åkerbäck	Wenche Karin Nistad
	Styrelseordförande	Styrelseledamot	Styrelseledamot	Styrelseledamot	Styrelseledamot	Styrelseledamot
Invald år	2023	2023	2023	2019	2023	2024
Född	1960	1974	1974	1952	1973	1952
Nationalitet	Norsk	Svensk	Svensk	Norsk	Svensk	Norsk
Utbildning	Masterexamen i företagsekonomi, NHH Norges Handelshøyskole.	Masterexamen i finans, Handelshögskolan Stockholm.	Masterexamen i företagande och ekonomi, Uppsala universitet.	Kandidatexamen, University of Manchester. Masterexamen i redovisning och revision, NHH Norges Handelshøyskole.	Masterutbildning i finansiell ekonomi, Stockholms Universitet.	Masterexamen i företagande, NHH Norges Handelshøyskole.
Övriga uppdrag	Styrelseordförande i Bertel O. Steen, Kavli Holding AS och Core Equity AS. Styrelseledamot i Itera ASA.	Styrelseerfarenhet från Vattenfall, SBAB, Swedfund International, Vasallen och Industrifonden.	Styrelsesuppleant i Ellevio, styrelseledamot i Tornet Bostadsproduktion och styrelseledamot i Sinoma.	Styrelseledamot i Heimstaden AB och Fredensborg 1994 AS.	Involverad i grundandet och ledning av fastighetsbolag som Fastighets AB Regio och Trophi Fastighets AB. Tidigare styrelseuppdrag i Trophi Fastighets AB, Fastighets AB Regio och Ellevio.	–
Anställningar och arbetslivserfarenhet	Tjugo års erfarenhet som VD för det nordiska försäkrings- och pensionsbolaget Gjensidige. Omfattande erfarenhet av finansiering och bolagsstyrning.	Stewardship and Corporate Governance Specialist på Alecta. Omfattande erfarenhet av bolagsstyrning och corporate finance genom tidigare tjänster som investeringsdirektör på Finansdepartementet och vice VD på Citigroup.	Chef för alternativa investeringar på Folksam. Omfattande investeringserfarenhet från olika tillgångsklasser och tidigare roller som chef för hållbara investeringar på Carnegie Investment Bank, portföljförvaltare för alternativa investeringar och ESG-ansvarig hos SEB Liv.	Omfattande erfarenhet från kapitalmarknaden, däribland CFO för DNB och VD i Ferd. Tidigare styrelseledamot i Telenor, Kongsberg Gruppen, Gjensidige Forsikring och Scatec Solar samt styrelseuppdrag i familjeägda bolag.	Senior portföljförvaltare inom fastigheter, Alecta. Omfattande erfarenhet av fastighetsinvesteringar hos Trophi Fastighets AB och Tredje AP-fonden. Omfattande erfarenhet av fastigheter och bolagsstyrning samt flera års erfarenhet av uppdrag som styrelseledamot och styrelseordförande.	Betydande branscherfarenhet från bank- och kreditsektorn i Norge. VD för Garantiinstituttet for eksportkreditt 2005–2021, vice VD i Luxo och styrelseledamot i Bergen Bank och Den Norske Bank.
Oberoende i förhållande till bolaget	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Oberoende i förhållande till stora aktieägare	Ja	Nej. Inte oberoende i förhållande till Bolagets största aktieägare genom sin anställning i Alecta.	Nej. Inte oberoende i förhållande till Bolagets största aktieägare genom sin anställning i Folksam.	Nej. Inte oberoende i förhållande till Bolagets största aktieägare genom sina styrelseuppdrag i Heimstaden AB och Fredensborg 1994 AS.	Nej. Inte oberoende i förhållande till Bolagets största aktieägare genom sin anställning i Alecta.	Ja
Egna och närståendes aktieinnehav 2025	–	–	–	–	–	–
Närvaro vid styrelsemöten	7 av 7	7 av 7	7 av 7	6 av 7	7 av 7	7 av 7
Närvaro vid möten i Revisions- och GRC-kommittén	5 av 5	5 av 5	–	Ordförande, 5 av 5	–	–



Fredrik Reinfeldt

Styrelseledamot

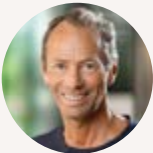
Invald år	2023
Född	1965
Nationalitet	Svensk
Utbildning	Civilekonom, företagsekonomiska institutionen, Stockholms Universitet
Övriga uppdrag	Styrelseordförande för Centrum för AMP, Visita och Drivkraft Sverige. Ordförande för Svenska Fotbollförbundet. Styrelseledamot i Heimstaden AB.
Anställningar och 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 stora aktieägare	Nej. Inte oberoende i förhållande till Bolagets största aktieägare genom sitt styrelseuppdrag i Heimstaden AB.
Egna och närståendes aktieinnehav 2025	–
Närvaro vid styrelsemöten	5 av 7
Närvaro vid möten i Revisions- och GRC-kommittén	–



Bente A. Landsnes

Styrelseledamot

2021
1957
Norsk
Frogner Handelshögskola, Oslo, specialisering i redovisning och språk
Vice ordförande i Norbit ASA, styrelseordförande i Hvitsten AS och ledamot Supervisory Board, Zagreb Stock Exchange. Tidigare styrelseledamot i Verdipapirsentralen ASA, Danske Bank A/S och Federation of European Securities Exchanges (FESE). Styrelseledamot i Heimstaden AB.
Lång erfarenhet inom finansiella tjänster, digital transformation, frågor som rör förändringsarbete och anseende, finansiell rapportering, investerarrelationer, bolagsstyrning och ESG. Tidigare VD för Oslobørsen.
Ja
Nej. Inte oberoende i förhållande till Bolagets största aktieägare genom sitt styrelseuppdrag i Heimstaden AB.
–
7 av 7
–



Ivar Tollefsen

Styrelseledamot

2021
1961
Norsk
–
Styrelseordförande i Fredensborg AS, Fredensborg 1994 AS, Servatur Holding AS och Heimstaden AB
Grundare av och aktieägare med bestämmande inflytande i Fredensborg AS, som genom sitt bestämmande inflytande över Heimstaden AB kontrollerar 50,1 procent av rösterna i Heimstaden Bostad. Utöver sitt bestämmande inflytande är han av stor betydelse för Heimstaden Bostad tack vare ett omfattande personligt kontaktnät och affärsrelationer.
Nej
Nej. Indirekt huvudägare i Heimstaden Bostad AB.
Indirekt huvudägare i Heimstaden Bostad AB.
6 av 7
–

Co-CEOs



Helge Krogsbøl

Verkställande direktör

Anställd sedan	2018
Född / Nationalitet	1968 / Norsk
Utbildning	Markedsføringsskolen, Oslo
Tidigare erfarenhet	Omfattande erfarenhet från ledande befattningar som SVP, Pandox AB, regionchef, Thon Hotels Benelux, Managing Partner, Room2Room och VD för First Hotels.



Christian Fladeland

Vice verkställande direktör

Anställd sedan	2019
Född / Nationalitet	1986 / Dansk
Utbildning	Masterexamen i ekonomi, Köpenhamns universitet.
Tidigare erfarenhet	Omfattande erfarenhet från kapitalmarknader och fastighetsinvesteringar från rollen som Partner på Colliers International Denmark.

Lista över Bolagets ledning: [Länk](#)

Bolagsstyrning, risk och regelefterlevnad

Bolaget strävar efter att ständigt förbättra och bidra till en hållbar och ansvarsfull utveckling som säkerställer långsiktigt värdeskapande för investerare, hyresgäster och samhälle.

Policyramverk

Policyramverket är vägledande för Bolagets sätt att arbeta och lägger grunden för dess bolagsstyrningsstruktur. I policyramverket fastställs tillämpliga standarder och processer för bolagsstyrning, riskhantering och regelefterlevnad. Group Manager upprättar policydokument, vilka granskas av lokala GRC-funktioner som vid behov anpassar lokala versioner utifrån lokal lagstiftning och/eller lokala krav.

Code of Conduct

Code of Conduct, som är central i policyramverket, grundar sig på Bolagets värderingar och dess åtaganden om höga etiska standarder i enlighet med UN Global Compact och andra internationellt erkända standarder och normer. Anställda förväntas alltid följa både Code of Conduct och tillämpliga lagar och bestämmelser.

Code of Conduct kompletteras av detaljerade policyer, manualer och riktlinjer som alla är tillgängliga på intranätet. Tillsammans utgör dessa dokument Bolagets styrande ramverk som är vägledande för det dagliga arbetet i hela verksamheten.

En sammanfattning av de olika policyerna finns på [sidan 70](#).

Implementering och utbildning

Group Manager fastställer strategier för GRC-initiativ, och dess GRC-funktion sköter översyn och övervakning av regelefterlevnad i Bolaget som helhet. Lokala GRC-funktioner säkerställer lokal anpassning och implementering.

Planering, implementering och uppföljning sker enligt ett regelefterlevnadssystem. I enlighet med

systemet sker regelbunden rapportering till Group Manager, som i sin tur rapporterar till A&GRC-kommittén.

Alla anställda genomför utbildningar med avseende på relevanta delar av policyramverket samt specifika policyer och manualer som är relevanta för deras respektive ansvarsområden. Kurserna genomförs både när man börjar på Bolaget och som ett återkommande obligatoriskt inslag. Alla anställda får en årlig uppdatering av sina kunskaper i Code of Conduct, vilket säkerställer att samtliga har kännedom om dess innehåll och bekräftar efterlevnad.

Affärspartners

Genom Business Partner Principles som alla externa leverantörer ska åta sig att följa, utsträcks Bolagets Code of Conduct också till dess leverantörer. Det innebär att leverantörerna hålls till och ska följa samma standarder som Bolaget och dess anställda.

Förutom att externa leverantörer ska följa Business Partner Principles, granskas och bevakas de rutinmässigt.

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 utförs av Bolagets finansiella rapportering i syfte att säkerställa tillförlitlig finansiell rapportering och att Bolaget följer tillämpliga lagar och regler.

Kontrollmiljö

Fördelningen av arbetsuppgifter och ansvar finns dokumenterad och kommuniceras i styrelsens arbetsordning, instruktionen till Co-CEOs, instruktionen till A&GRC-kommittén samt i attest- och godkännandematrisen på koncernnivå. Den senare har godkänts av styrelsen och understöds av strukturerade godkännandeprocesser.

Kontrollmiljön följer Bolagets organisationsstruktur med stöd av interna policyer och riktlinjer, i syfte att säkerställa att Bolagets värderingar och strategiska mål efterlevs. Genom den verkställande GRC- och internkontrollkommittén övervakar, bedömer, planerar och verkställer Group Manager fortlöpande i relation till finansiella resultat och åtgärder för interna kontroller såväl som förbättringar av dessa. Resultaten presenteras för, och följs upp av, A&GRC-kommittén.

Riskbedömning

Baserat på erhållen information från relevanta intressenter identifierar, analyserar och beslutar den verkställande GRC- och internkontrollkommittén vilka av Bolagets väsentliga risker och möjligheter (inklusive hållbarhet) som ska ingå i riskregistret. Bolagets riskregister presenteras för, och godkänns av, A&GRC-kommittén, som granskar processen för riskhantering i syfte

att säkerställa att alla väsentliga riskområden omfattas.

Bolagets nyckelrisker, bland annat väsentliga fel i finansiell och icke finansiell rapportering samt operativ ineffektivitet, bedöms regelbundet och motverkas genom en strukturerad metod som beskrivs på [sidan 69](#) i denna rapport.

Kontrollaktiviteter

Förebyggande, undersökande och korrigerande kontrollaktiviteter är integrerade både på ledningsnivå och operativ nivå i hela organisationen. Syftet med dessa är att se till att eventuella fel i finansiell och operativ rapportering undviks alternativt identifieras och rättas till. Aktiviteterna innefattar följande:

- En månatlig granskning av verksamheten under ledning av Group Manager. Genom denna process granskas landschefernas operativa rapportering i förhållande till prognoser och budgetar.
- Granskning av interna kontroller som omfattar ländernas rutiner för finansiella bokslut, lokala interna kontroller och åtgärder för att förebygga bedrägeri.
- Kvartalsvis finansiell rapportering för koncernen i enlighet med Group Accounting Manual. Detta inkluderar konsolidering på landsnivå, avstämt mot ledningens aggregerade operationella

analys och rapportering till styrelsen, samt extern rapportering till investerare och marknader.

Information och kommunikation

Förväntningar när det gäller att följa policyramverket kommuniceras av Group Manager till alla anställda, konsulter och leverantörer. Bland annat samlas de anställda till större interaktiva möten kring policyramverket, de får råd och stöd gällande efterlevnad via intranätet och deltar i obligatoriska onlinebaserade utbildningar. Policyer och riktlinjer för den finansiella rapporteringen ägs av Chief Financial Officer som har löpande kontakt med alla länder för att säkerställa att Group Accounting Manual tillämpas konsekvent och främja en kultur där förbättringar eftersträvas genom feedback.

Riskhantering

Bolagets mål för riskhantering är att maximera avkastningen i förhållande till en godtagbar risknivå utan att kompromissa med Bolagets vision, värderingar och Code of Conduct. Identifierade risker och möjligheter och deras inverknings på verksamheten samt åtgärder för att motverka risker, övervakas fortlöpande. Vid utgången av 2025 ansåg Bolaget att de risker som specificeras till höger är de största riskerna vad gäller inverkan och sannolikhet:

Risk	Beskrivning	Motverkande åtgärder	Risk/möjlighet
Cybersäkerhet	Hot om cyberattacker eller systembrister som kan leda till avbrott i verksamheten, äventyra data och skada anseendet.	Centralisering av IT-tjänster och migrera IT-infrastruktur till molnbaserade lösningar. Utbildningar och simuleringar för anställda. Upprätthålla uppdaterade policydokument. Genomföra årliga penetrationstester och systemrevisioner.	Hög / ej tillämpligt
Integritet och dataskydd / GDPR	Bristande efterlevnad av dataskyddsförordningen (GDPR) kan leda till att kunders och anställdas personuppgifter röjs, samt att Bolaget åläggs böter och får skadat anseende.	Upprätthålla uppdaterade policydokument, inklusive register över behandling av personuppgifter enligt artikel 30 i GDPR, meddelande om skydd av personuppgifter och avtal om både extern och intern behandling av uppgifter. Regelbundna utbildningar för anställda.	Medel / ej tillämpligt
Ändrade lagar och bestämmelser	Ändrad lagstiftning på marknader där Bolaget är verksamt kan ha direkt eller indirekt inverkan på verksamheten och dess lönsamhet.	Föra en öppen dialog med beslutsfattare, aktivt ta ställning och vid behov göra anpassningar till regler och bestämmelser som påverkar Bolagets verksamhet. Övervaka ändringar av lagar och bestämmelser.	Medel / Låg
Mutor och korruption	Risk för oetiskt eller bedrägligt beteende bland anställda, partners eller leverantörer som leder till ekonomiska förluster eller skadat anseende.	Obligatorisk, återkommande utbildning för alla anställda inom områden som intressekonflikter, gåvor och representation och bakgrundskontroll av motparter, samt interna rutiner för inköp och kontroll av leverantörer. Regelbundna informationskampanjer för ökad kännedom.	Medel / ej tillämpligt
Refinansiering	Eventuell oförmåga att få tillgång till kapitalmarknaden på gynnsamma villkor och därför inte kunna förnya lån och hantera skulder i enlighet med Financial Policy.	Upprätta och använda en omfattande och detaljerad finansiell modell för Bolaget, där stort fokus läggs på skuldernas förfalloprofil och effekterna av att refinansiera lån till rådande marknadsvillkor. Syftet med modellen är att göra det möjligt att utföra känslighetsanalyser i realtid av viktiga kreditmått som lånevillkor och kreditvärdighet, och därigenom säkerställa att Bolaget är väl medvetet om vilka nyckeltal som riskerar att äventyras. Upprätthålla en Financial Policy som fastställer koncernens mål för viktiga kreditmått. Till dessa hör gränser för belåningsgrad, genomsnittlig löptid för lån och maximala förfallobelopp under ett visst år. Skaffa sig bättre förutsättningar för att hantera framtida förfall under perioder med ovanligt hög volatilitet och ökad refinansieringsrisk på finansmarknaderna genom att säkra finansiering för längre perioder i förväg och ha större kassareserver och tillgång till outnyttjad likviditet.	Medel / Låg
Osäkerhet vad gäller värderingar	Minskade eller volatila fastighetsvärden som kan försvåra refinansiering, kreditvärdighet och finansiell stabilitet.	Bolagets Financial Policy fastställer gränsen för vilken belåningsgrad (LTV) koncernen kan hantera. Om gränsen inte efterlevs ska Group Manager föreslå en åtgärdsplan. För att hantera och balansera risken för lägre värderingar eftersträvar Bolaget en diversifierad fastighetsportfölj där ingen marknad överstiger 30 procent av bruttotillgångsvärdet (GAV). Portföljen ska också ha fokus på regioner med stark ekonomisk utveckling, gynnsam demografi och obalans mellan utbud och efterfrågan. För att säkerställa transparens och tilltro till redovisade värden, värderas portföljen varje kvartal av värenommerade externa värderare.	Medel / Hög
Bolagsstyrning och bristande regelefterlevnad	Risk för överträdelser mot interna policyer eller externa lagar gällande exempelvis anskaffning, sanktioner eller regelverk för likabehandling.	Bolagets policyramverk och arbetssätt kommuniceras också tydligt från ledningens sida i form av återkommande utbildningar och insatser för att informera i efterlevnadsfrågor. Främja en kultur av öppenhet där det finns system för rapportering av incidenter eller misstankar om sådana, till exempel en externt administrerad visselblåsarfunktion.	Medel / ej tillämpligt
Bristande efterlevnad av regelverk som kan orsaka dödsfall.	Överträdelser av säkerhets- eller driftsföreskrifter kan leda till allvarlig skada på egendom och personer, och till och med dödsfall.	Säkerställa att aktiviteter kopplade till intern kontroll följer lagar och regelverk, samt att de följs upp enligt plan i länderna.	Medel / ej tillämpligt
Räntor och valutor	Finansiell exponering mot fluktuationer i räntor och valutor påverkar resultat, kreditnyckeltal och kreditbetyg.	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 i lokal valuta eller matchas genom valutaswappar (i den mån det är ekonomiskt motiverat) med fortlöpande övervakning av belåningsgraden (LTV) per valuta.	Låg / Låg
Strandade tillgångar som inte följer direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD)	Bristande efterlevnad av standarder för energieffektivitet kan leda till att fastigheter minskar i värde, inte kan hyras ut eller blir dyra att modernisera.	Bevaka kommande direktiv. Verkställa den klimatomställningsplan som Bolaget godkänt, till exempel vad gäller övergången till koldioxidsnåla energisystem och förbättrad energieffektivitet. Regelbundna omvärderingar för att undvika effekterna av inkomstbortfall genom att bland annat prioritera moderniseringar och energieffektiverande ombyggnationer. Förbättring av dessa mått medför också bättre finansieringsvillkor.	Låg / ej tillämpligt

Policyramverk

Bolagets policyramverk är tillgängligt för alla anställda på intranätet. De dokument som är markerade med * finns även att tillgå via Bolagets externa webbplatser. Varje policyområde har en utsedd policyägare som är styrelsen, en CXO eller funktionsansvarig inom Group Manager. I varje land finns också en lokalt policyansvarig person. Styrelsen ansvarar för policyramverkets struktur som helhet.

Policyramverket och dess styrdokument granskas regelbundet, uppdateras efter behov, och godkänns av respektive policyägare.

Policyramverket – våra styrdokument (G1-1)	Godkänd av styrelsen
Code of Conduct* beskriver vilka arbetssätt och etiska standarder som Bolaget och dess anställda ska förhålla sig till. Finns tillgänglig på lokala språk i alla Bolagets länder.	●
Business Plan fastställer Bolagets investeringar och visioner beträffande förvärv, projekt, geografiska marknader och avkastningsprofiler.	●
Authorisation Matrices (Attest- och godkännandematriser) fastställer nivåerna för attest och godkännande i Bolaget.	●
Anti-Corruption Policy utgör ett komplement till Code of Conduct och fastställer Bolagets ställningstagande mot korruption och mutor. Där fastställs även rutiner för transparens och ansvarsskyldighet.	
BoD Indemnification Policy fastställer åtagandet att enligt vissa villkor betala straffavgifter, kompensation och juridiska kostnader som åläggs anställda som är utsedda till styrelseledamöter i något av Bolagets dotterbolag eller närstående bolag, förutsatt att lagar och interna policyer följs.	
Brand & Communications Policy fastställer ramverket för intern och extern kommunikation, vilket säkerställer tillförlitlig kommunikation i rätt tid. Omfattar även strategier för varumärke, marknadsföring och strategi för offentliga angelägenheter (public affairs).	
Business Partner Policy and Business Partner Principles* fastställer kraven på affärspartners och leverantörer och förbinder dem till samma etiska regler som gäller för Bolaget och dess anställda. Bolagets Business Partner Policy och Business Partner Principles är i linje med UN Global Compacts principer beträffande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorruption.	
Cyber/IT Security Policy beskriver rutiner för att skydda information, kunder, anställda och tillgångar genom att formulera strategi, krav gällande infrastruktur och riktlinjer för skyddsåtgärder, användarnas förväntningar samt ansvar i enlighet med branschstandarder.	
Financial Policy fastställer verksamhetens finansiella regler, reglerar emittering och hantering av finansiella instrument och fastställer riktlinjer för finansiella risker och långsiktiga mål.	●
Insider Policy fastställer Bolagets regler och rutiner för efterlevnad av kapitalmarknadsregler och hantering av konfidentiell information och insiderinformation, vilket säkerställer ansvarsfull hantering av insiderinformation i enlighet med gällande regler.	
Investment/CapEx Policy fastställer krav som gäller hela verksamheten i syfte att säkerställa ansvars och efterlevnad av lagar och bestämmelser för investeringar i hela värdekedjan, minska risker och uppnå bättre avkastning på investeringar.	
Investment Policy säkerställer lämpliga värderingsrutiner, processer för förvärv och avyttringar, efterlevnad av Bolagets Financial Policy samt övriga tillämpliga strategier och policyer.	
People & Culture Policy syftar till att skapa och upprätthålla en vänlig arbetsplats som speglar Bolagets värderingar Dare, Care och Share. I policyn beskrivs också arbetet med mångfald, likabehandling, inkludering och tillhörighet.	
Privacy Policy fastställer krav som gäller för verksamheten i alla länder och säkerställer Bolagets ansvar och efterlevnad av integritets- och dataskyddsstandarder (GDPR).	
Risk Policy fastställer riktlinjer för riskhantering som syftar till att optimera avvägningen mellan risk och avkastning på följande nivåer: land, funktion och grupp.	
Sustainability Policy* fastställer Bolagets hållbarhetsmål samt hur de ska uppnås. Ger vägledning för de ESG-frågor (miljö, samhällsansvar och bolagsstyrning) där Bolaget har störst inverkan.	●
Tax Policy* beskriver de principer och riktlinjer som styr Bolagets strategi för skatteafterlevnad och skattehantering.	
Whistleblower Policy säkerställer transparens och efterlevnad av lagar och främjar en kultur där alla kan framföra sina åsikter och rapportera oegentligheter via en väl fungerande visselblåsarfunktion.	

Hållbarhets- redovisning

Hållbarhet i korthet	72	Bolagsstyrningsinformation	115
Om denna hållbarhetsredovisning	73	G1 Ansvarfullt företagande	115
Hållbarhetsstyrning	74		
Strategi och affärsmodell	75	Tillägg	120
Processen att bedöma väsentlighet	77	ESRS2 GOV-4 Förklaring om tillbörlig aktsamhet	121
Miljöinformation	79	ESRS2 IRO-2 Innehållsindex över upplys- ningskrav enligt ESRS	122
E1 Klimatförändringar	79	Förteckning över datapunkter i övergripande och tematiska standarder som härrör från annan EU-lagstiftning	124
E3 Vattenresurser och marina resurser	93		
E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi	95		
EU-taxonomin	97		
Social hållbarhet	103		
S1 Den egna arbetskraften	103		
S2 Arbetstagare i värdekedjan	110		
S4 Konsumenter och slutanvändare	112		



Hållbarhet i korthet

- Fortsatt tillgång till hållbar finans, förankrad i gröna tillgångar värderade till ungefär 76 miljarder SEK som underlag för emission av gröna obligationer på 13 767 miljoner SEK under räkenskapsår 2025
- Uppfyllde alla nyckeltal bundna till utestående hållbarhetslänkade lån på 5 818 miljoner SEK, vilket stärker strategin för klimatomställning
- Hållbarhetsinvesteringarna från föregående år resulterade i en minskning av köpt energi med 5%. Ser vi till väderkorrigerade värden uppgår minskningen till 10% varav energimålet överträffats med 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 högre trygghetspoäng
- Sedan 2021 har samarbetet mellan Heimstaden Bostad och SOS Barnbyar nått mer än 100 000 barn i 26 länder och genom 56 olika projekt. I år har 54 miljoner SEK samlats in. Totalt har 454 miljoner SEK samlats in sedan samarbetet inleddes

			2025	2024
Hållbar finansiering				
Verkligt värde gröna tillgångar	MSEK		75 920	73 420
Utestående gröna obligationer	MSEK		13 767	315
Utestående hållbarhetslänkade lån	MSEK		5 818	15 414
EU-taxonomi				
Taxonomiförenlig omsättning	%		22%	26%
Taxonomiförenliga CapEx	%		18%	22%
Taxonomiförenliga OpEx	%		4%	4%
Energi				
Förbättring av energiprestandaklasser (EPC)	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	tCO ₂ eq		144 333	153 643
Scope 3, kategori 13	tCO ₂ eq		103 166	120 415
Viktade genomsnittliga utsläppsfaktorer	gCO ₂ e per kWh		257	252
Inkluderande bostäder och arbeten				
Inkluderande bostäder	Enheter		4 889	4 977
Inkluderande arbeten	Antal		224	263
Customer Scorecard				
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

Heimstaden Bostads hållbarhetsredovisning som omfattar styrning, resultat och framsteg mot viktiga ESG-områden är utarbetad 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 inverkningsrisker och möjligheter (IRO) i vår egen verksamhet samt i tidigare och senare led i värdekedjan (ESRS 2 SBM-1). Rapporten följer den indelning i

kortsiktig, medellång och långsiktig tidshorisont som definieras i ESRS 1.

- Kortsiktigt:** räkenskapsåret från 1 januari 2025 till 31 december 2025, i linje med rapporteringsperioden som täcks av de finansiella rapporterna
- **Medellång:** från slutet av den kortsiktiga rapporteringsperioden till 5 år
 - **Långsiktig:** 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 hållbarhetsrapporten är vissa ESRS-upplysningar införlivade genom hänvisning till andra delar av rapporten:

GOV 1: Information gällande styrelsen finns på [sidan 62](#)

GOV 5: Information gällande riskhantering finns på [sidan 69](#)

Tidslinje för Heimstaden Bostads hållbarhetsredovisning

- 2018
-
- Bolagets första hållbarhetsredovisning
- 2019
-
- Första rapporteringen enligt det globala redovisningsinitiativet (GRI)
- 2020
-
- Första klimatrelaterade upplysningarna enligt TCFD:s rekommendationer
- 2021
-
- Första rapporteringen enligt EU-taxonomin
- 2022
-
- SBTi-mål om en utsläppsminskning på 42% till 2030
- 2023
-
- Införlivade väsentliga frågor för CSRD-redovisning enligt GRI-ramverket
- 2024
-
- Första rapporten helt i linje med CSRD och ESRS standarderna, exklusive översiktlig granskning
- 2025
-
- Första översiktliga granskningen av CSRD-redovisningen

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-4** Förklaring om tillbörlig aktsamhet | **GOV-5** Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering

Styrelsen har det yttersta ansvaret för att godkänna ESG-strategier och mål, inklusive riskhantering av utsläpp av växthusgaser (GHG), hantering av klimatrisker och vattenrisker. Styrelsen övervakar också bolagets kvartalsresultat genom revisions- och GRC-kommittén (A&GRC).

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-strategier, 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-CEO:er, CFO, CLO och CPCO.

Incitamentssystem för landschefer innefattar nyckeltal 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 Bostad 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 regelbunden efterlevnad.

Policyhantering

Alla hållbarhetsrelaterade policyer finns tillgängliga för relevanta intressenter. Policyer gällande anställda och de som ansvarar för implementeringen finns sparade på Bolagets intranät, och stöds av intern kommunikation och utbildningar. Policyer som är relevanta för externa intressenter finns publicerade på [Heimstaden Bostads webbplats](#).

Strategi och affärsmodell

ESRS 2 SBM-1 Strategi, affärsmodell och värdekedja



Heimstaden Bostads strategi och affärsmodell presenteras i årsredovisningens avsnitt Årsgenomgång. Bolagets affärsmodell handlar om att äga och förvalta bostadsfastigheter och tillhandahålla Omtänksamma Boende till sina hyresgäster, samtidigt som man skapar hållbara långsiktiga värden för sina ägare och för 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 våra sociala

påverkan. Hållbarhet är en del av affärsmodellen som vägleds av vetenskapsbaserade mål och ett åtagande om nettonollutsläpp i enlighet med Parisavtalets 1,5 °C. Bolagets plan för klimatomställning innefattar energieffektivitet, förnybar energi, anpassningar och hållbar finansiering för att balansera tillväxt med ett miljömässigt och socialt ansvar. Heimstaden Bostad förvaltar över 156 000 bostäder på nio europeiska marknader och genererar merparten av sin omsättning från uthyrning av bostäder. Detta är bolagets 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 hyresgäst Anpassningar, 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 Heimstaden Bostads 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 Heimstaden Bostads 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 bolaget och samhället i linje med strategiska och hållbarhetsrelaterade mål. Dessa insikter är sedan vägledande vid valet av fokusområden, nyckeltal och framtåtblickande åtaganden. Insikterna säkerställer också att målen speglar de frågor som har störst betydelse för de som berörs av, eller påverkar, bolagets 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 Bostad strävar efter att upprätthålla långsiktiga relationer med viktiga intressenter vars åsikter formar fokusområden och målbambitioner. Tabellen beskriver intressentgrupper och typ av kontakter och hur de olika intressenternas perspektiv stöttar vår målsättning.

Intressenter	yp av kontakt	Syfte	Resultat
Hyresgäster	Kundundersökningar, lokala evenemang, kundportal, digitalt hjälpcenter och andra kanaler. Kunder kan också lyfta problem via visselblåsarsystemet.	Erbjuda Omtänksamma Boende 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 lyfta problem via visselblåsarsystemet.	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, ordreläggning och process för tillbörlig aktsamhet (due dilligence). Leverantörer kan också lyfta problem via visselblåsarsystemet.	Se till att leverantörer följer våra Business Partner Principles, utvärdera deras ESG-risker och metoder samt följa upp deras framsteg på hållbarhetsområdet.	Löpande utveckling av upphandlingsprocessen i syfte att prioritera leverantörer som tillämpar bästa praxis och gör det möjligt att uppnå 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.	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	Års- och hållbarhetsrapportering enligt CSRD, emission av obligationer och gröna obligationer, kapitalmarknadskommunikation, ESG-enkäter från banker och investerare samt löpande dialog genom möten med banker, investerare och andra kapitalmarknadsaktörer.	Kommunicera bolagets strategi till kreditgivare och investerare och se till att strategin överensstämmer med bästa marknadspraxis.	Tillgodose intressenternas krav på hållbarhetsdata och fullgöra skyldigheten att hålla investerarna informerade om ESG-relaterade frågor.
Media	Uppdateringar via pressmeddelanden och intervjuer. Företagets talespersoner erhåller regelbunden medieträning.	Kommunicera öppet om våra mål och prestationer samt rapportera om inverkingar 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, års- och hållbarhetsredovisningar, ESG-betyg och bedömningar, årsstämmor och möten med aktieägarrepresentanter.	Se 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. Personer från lokalsamhället kan också lyfta problem via visselblåsarsystemet.	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 inverkningar, risker och möjligheter

I enlighet med CSRD, ESRS 1 och ESRS 2 IRO-1 har Heimstaden Bostad 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 bolagets 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 underämnen med avseende på affärsaktiviteter, inverkningar från intressenter och beroenden i värdekedjan.

Kontakt med intressenter

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

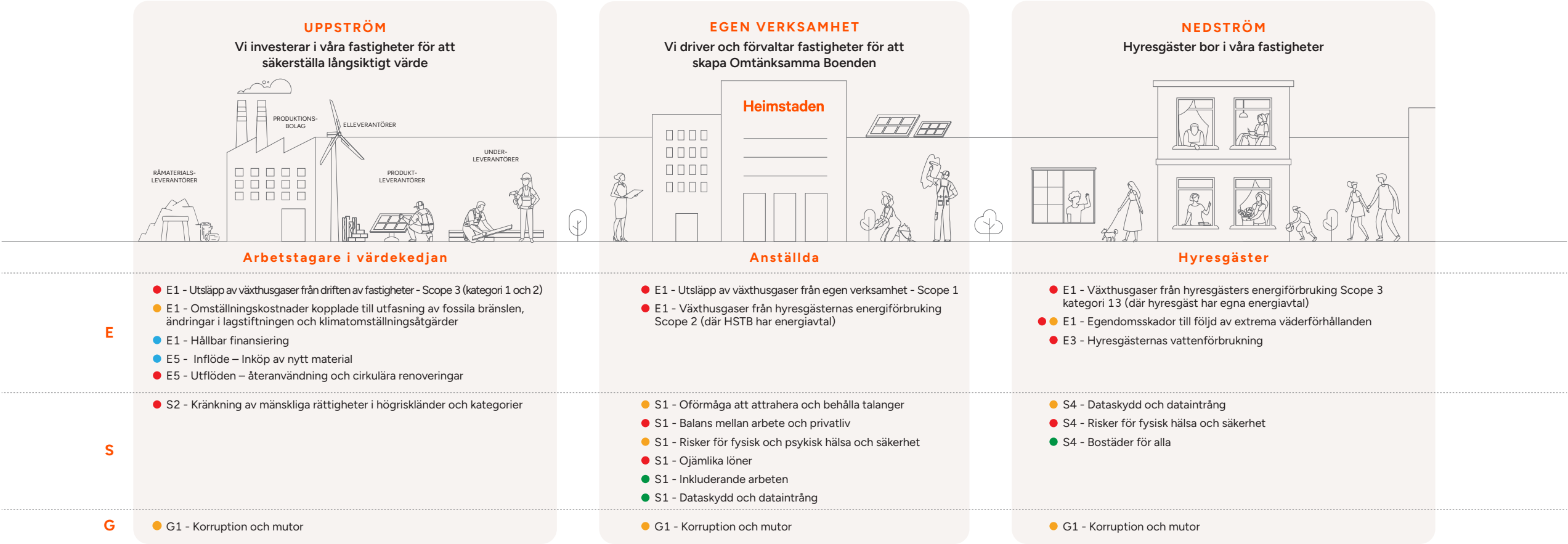
Validering genom en etablerad styrningsprocess och integrering av resultat i företagsstrategier, riskhantering och resultatrapportering för att

kombinera hållbarhetsfrågor med finansiella mål. Genom en omfattande dubbel väsentlighetsbedömning som genomfördes 2024 fastställdes en ESRS-anpassad baslinje och de hållbarhetsfrågor som är viktigast för bolaget 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.

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

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

Den dubbla väsentlighetsbedömningen (DMA) identifierade 20 väsentliga ämnen som vägleder Heimstaden Bostads arbete med att hantera inverknings, risker och möjligheter (IRO:er). Ämnena är integrerade i bolagets hållbarhetsstrategi och affärsmodell, och deras finansiella effekter avspeglas i fastighetsvärderingen och i antaganden om kassaflöden, vilket säkerställer fokus på områden som klimatförändringar, resurscirkularitet, arbetskraftens välbefinnande och ansvarsfullt företagande. De väsentliga ämnena spänner från leveranskedjan till investeringar, drift och relationer med hyresgäster och beaktas över olika tidshorisonter. De viktigaste riskerna rör utsläpp, material och arbetsförhållanden medan möjligheter främst finns inom inkluderande bostäder, hållbar finans och cirkulära renoveringar. Resultaten förstärker befintliga strategiska prioriteringar och affärsmodellen i hela värdekedjan. Baserat på de väsentliga IRO:er som identifierats genom den dubbla väsentlighetsbedömningen har ledningen inte identifierat någon betydande risk för att det under nästa årliga rapporteringsperiod kommer att ske väsentliga justeringar av redovisade värden på tillgångar och skulder i den finansiella rapporten. Illustrationen visar var väsentliga inverknings, risker och möjligheter uppstår i värdekedjan.





E1 Klimatförändringar

Klimatförändringar är ett viktigt fokusområde för Heimstaden Bostads 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.

Heimstaden Bostads klimatstrategi vilar på validerade vetenskapsbaserade mål, ett åtagande om nettonollutsläpp och följer Parisavtalets 1,5-gradersmål. Sammantaget visar det på ett bindande åtagande om minskade utsläpp och långsiktig resiliens i fastighetsportföljen.

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 vatten-effektivitet 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 ramverket 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.

5 425

Förbättrade
EPC-märkningsenheter

10%

Minskad väderkorrigerad
energiintensitet

14,2%

Minskning av utsläpp – mot
SBTi-mål

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 per kvm

Nyckelåtgärder

- Utfasning av fossila bränslen (olja, kol, uppvärmning med gas)
- Energieffektiviserande 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

Heimstaden Bostads omställningsplan för klimatet fastställer ett medellångsiktigt mål till 2030 om att minska de absoluta utsläppen med 42 procent. Målet främjar Heimstaden Bostads ambition att fasa ut fossila bränslen i portföljen och stärka långsiktig resiliens. Målet avspeglar även Bolagets arbete mot en anpassning till Parisavtalets 1,5-gradersmål, att uppnå nettonollutsläpp av växthusgaser till 2050. Bolaget 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 (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures). Den första analysen utfördes 2022 för att testa resiliensen i portföljen och investeringsstrategin.

Klimatstyrningen är en del av Heimstaden Bostads 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 Bostad åtar sig också att säkerställa att 27% av leverantörerna av varor och tjänster ska ha vetenskapsbaserade mål senast 2027. Åtagandet innebär att vår påverkan av minskade koldioxidutsläpp utvidgas bortom den direkta verksamheten, med ett stärkt klimatansvar i hela värdekedjan som följd.

Omställningsplanen för klimatet prioriterar utfasningen av fossila bränslen för högentensiva 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.

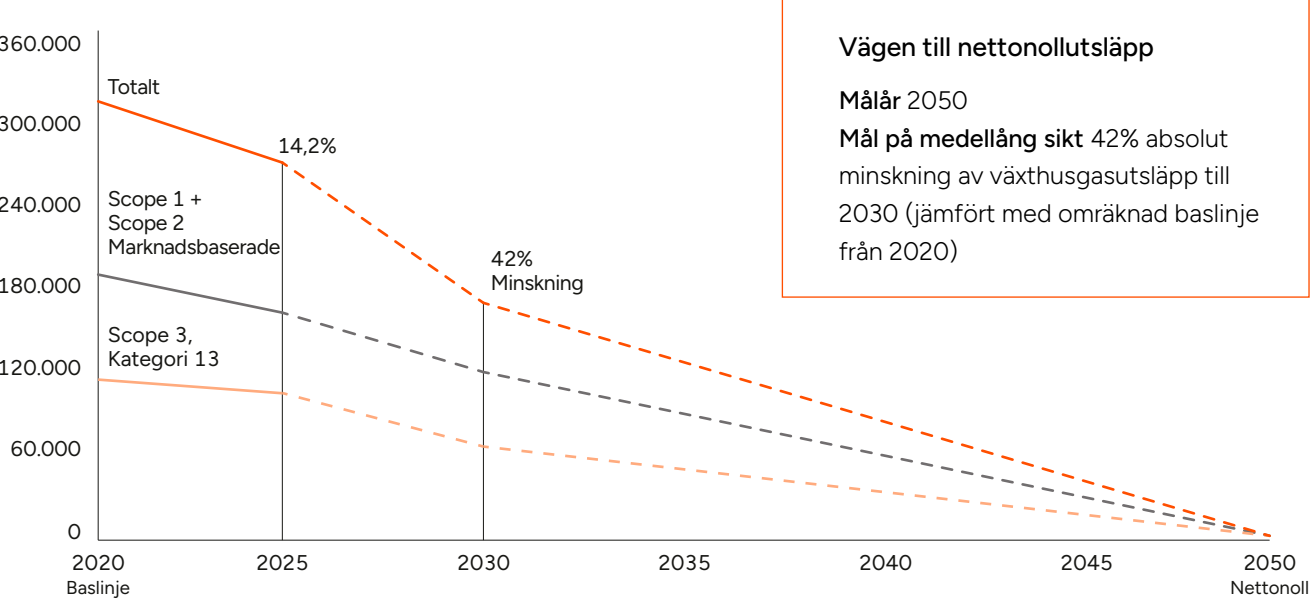
Bolaget fortsätter att fasa ut fossila bränslesystem genom att ersätta olje- och gaspannor med värmepumpar, hybrid- och centrala geotermiska installationer. Samtidigt utökas kapaciteten vad gäller solcellspaneler till tak och vi tecknar långsiktiga avtal om förnybar energi. Anpassningsåtgärder enligt 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 5 500 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	Basår (omräknad) 2020	Mål
Scope 1, CO ₂ e	ton	23 639	28 966	–
Scope 2, marknadsbaserade CO ₂ e	ton	144 333	171 707	–
Scope 3, kategori 13, CO ₂ e	ton	103 166	115 242	–
Totala utsläpp som ingår i målet		271 138	315 916	–
% förändring av CO ₂ e-utsläppen jämfört med 2020, med en omräknad referensnivå		-14,2%	–	-42% till 2030
Andel leverantörer, sett till utgifter, som har vetenskapligt baserade klimatmål ²		12%	–	27% till 2027

¹ Målet är en minskning på 42% senast 2030

Viktiga drivkrafter för utfasning av fossila bränslen

Drivkraft 1

Energieffektivitet och optimering

Förbättra byggnadsprestanda genom uppgraderingar av isolering, optimering av värme-system 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 för att ge stöd åt olika metoder att fasa ut fossila bränslen och ställa om till grön energi.

Hållbar finansiering

Kapitalallokeringen anpassas till klimatmål genom ramverket för grön och hållbarhets-länkad 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

Heimstaden Bostads 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 Bostad 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, elnätanpassningar till förnybara källor, energianvändning och renoveringsarbeten i fastigheterna, men även

framtida utsläppsrisker från nya energisystem och hyresgästernas förbrukningsmönster.

Under 2022 genomförde Heimstaden Bostad 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. Scenariot analysen visar hur olika klimatscenario n påverkar Heimstaden Bostads 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.

Scenariot analys

RCP	Kort sikt		Kort sikt		Lång sikt	
	2,6		8,5		2,6	
Ökande genomsnittstemperaturer	Lagar och bestämmelser	Teknik	Marknad	Anseende	Akut	Systemiskt
	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	Försämlrad 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 översvämnin g	Återkommande översvämnin g som förstör tillgångar och kundernas tillhörigheter
					Kraftiga flöden	

Scenariot antaganden:

- 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 Bostad 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 nederbördsmonster 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 sedan 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 anpassning. De markerade områdena på höger sida representerar avgörande klimatrelaterade risker och möjligheter som påverkar organisationen.

	Kraftig nederbörd och översvämning	Värmestress
Fysiska risker	Analysen av 3.585 byggnader visar 35 procent med hög risk enligt RCP 4,5 och 59 procent 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 efterlevnads-kostnader, minskad konkurrenskraft samt risk för att energiintensiva tillgångar blir föråldrade, vilket på lång sikt kan påverka möjligheten att nå nettonollmål. 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 Bostad 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 inverkningar 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 inverkningar. 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 inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Inverkningar, risker och möjligheter

Tabellen nedan sammanfattar väsentliga inverkningar, 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 Bostad 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 klimatresiliens. 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 inverkningar 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 inverkningar	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 energiavtal). 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 inverkningar och risker	Båda delarna		●	●

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

Identifierade inverknings, risker och möjligheter är kopplade till bolagets 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 and Culture-funktionen, säkerställer en konsekvent tillämpning på alla marknader. Sustainability Policy och tillhörande anvisningar och riktlinjer beskriver bolagets arbete 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 inverknings 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 Sustainability Policy. Där fastställs ambitionen att minska utsläppen inom scope 1, 2 och 3 i enlighet med Parisavtalets 1,5-gradersmål. Heimstaden Bostad åtar sig att minska sina utsläpp med 42 procent 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 bolagets arbete 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-taxomin. 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 klimatesiliens. Implementeringen av dessa åtgärder stöttas av bolagets förmåga att säkerställa finansiella resurser till gynnsamma villkor, inklusive hållbarhetslänkade lån, som kan sänka kapitalkostnaden när miljöprestandan förbättras. EU-taxonomianpassade projekt och tillgångar stärker tillgången till grön finansiering, såsom gröna obligationer, och möjliggör investeringar som minskar utsläpp och förbättrar tillgångskvaliteten på lång sikt. För nybyggnation och större ombyggnadsprojekt använder Bolaget principerna för livscykelanalys (LCA) som vägledning för utformning och materialval under hela fastighetens livscykel.

Drivkrafter för utfasning av fossila bränslen

Energieffektivitet och optimering	För en portfölj med 7 995 enheter i Tyskland och Sverige har bolaget 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, och för 15 733 enheter förbättrades byggnadens klimatskal. Totalt förbättrades energiprestandan för 32 178 enheter. Åtgärderna stöttades av investeringar på 800 miljoner SEK för fastighetsre- novering 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 bränsle-system	2025 investerade vi 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 värmepumpsystem. Sedan 2020 har över 40% av enheterna i portföljen som värms med oljepannor ställts om, och 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 Bostad 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 energiom-ställning	Heimstaden Bostad har säkrat åtaganden om utfasning av fossila bränslen från fjärrvärmeleveran-törer 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 under förra året på -14,2% jämfört med -15,5% för 2024. En ökad driftseffektivitet, tack vare isoleringsprojekt och utfasning av fossildrivna värmesystem, motverkade dessa ökningar något och Heimstaden Bostad är därmed fortfarande på rätt väg för att möta vårt SBTi-mål. 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 bolagets hållbarhetsstrategi. Hållbarhetslänkade lån kopplar finan-sieringsvillkor till mätbar miljöprestanda och Bolagets 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 stan-darden för nära nollenergibyggnader.
- **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 stan-darder för renovering.
- **Åtgärder för energieffektivisering:** Investeringar i värmepumpar, smart styrning, effektiv belysning, fönster, isolering, ventilation, optimering av uppvärmningen, effektiva pumpar och lösningar som möjliggör använd-ning 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 länkade med nyckeltal för hållbarhet	5 818	15 415

NYCKELTAL LÄNKADE TILL HÅLLBARHET FÖR MINSKADE MARGINALER 2025

	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

Principer 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 härfter att kallas portföljen med godtagbara gröna projekt). Godtagbara projekt är tillgångar, investeringar och/eller driftskostnader som Heimstaden Bostad använder och som gör det möjligt att motverka klimatrelaterade förändringar och att anpassa verksamheten efter klimatrelaterade förändringar, genom godtagbara gröna projekt i linje med EU-taxonomin.

Omställningen till en koldioxidsnål, klimatreilient och miljömässigt hållbar ekonomi är beroende av

kapital. Genom ramverket för gröna obligationer avser Heimstaden Bostad att allokera kapital till miljömässigt hållbara projekt. Heimstaden Bostads 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 klimatreilient.

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 för 2025 omfattar de fastigheter som finansierats av gröna obligationer från 2025 och bekräftar att de följer Heimstaden Bostads ramverk för gröna obligationer från 2023. De berörda projekten främjar omställningen till en koldioxidsnål, klimatreilient och miljömässigt hållbar ekonomi. Detta har stärkt Heimstaden Bostads åtagande att minska utsläppen i scope 1, 2 och 3 med 42% från baslinjen 2020.

Refinansiering avser fortsatt finansiering av bostadsfastigheter som anpassats efter EU-taxonomin, inklusive förvärv och historiska investeringar i energieffektivitet som finns inbyggd i tillgångarna. Under den aktiva perioden allokades likviderna från de gröna obligationerna

till befintliga EU-taxonomiförenliga gröna tillgångar som uppfyller erkända prestandamått, med ett värde på 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.

Anpassningen har bedömts mot kriterierna för väsentligt bidrag (Substantial Contribution) till begränsning av klimatförändringar och omfattar efterlevnad av kraven om att inte orsaka betydande skada (Do No Significant Harm) samt minimikrav. Detta säkerställer full överensstämmelse med 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	Energiklass A
Totalt	312 721	13 767	–

ÖVERSIKT ÖVER ENERGIDEKLARATIONER

Land	Sverige		Tyskland		Danmark		Tjeckien		Nederländerna		Norge		Storbritannien		Polen		Finland		Totalt
Energiklass	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 Assesment 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

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

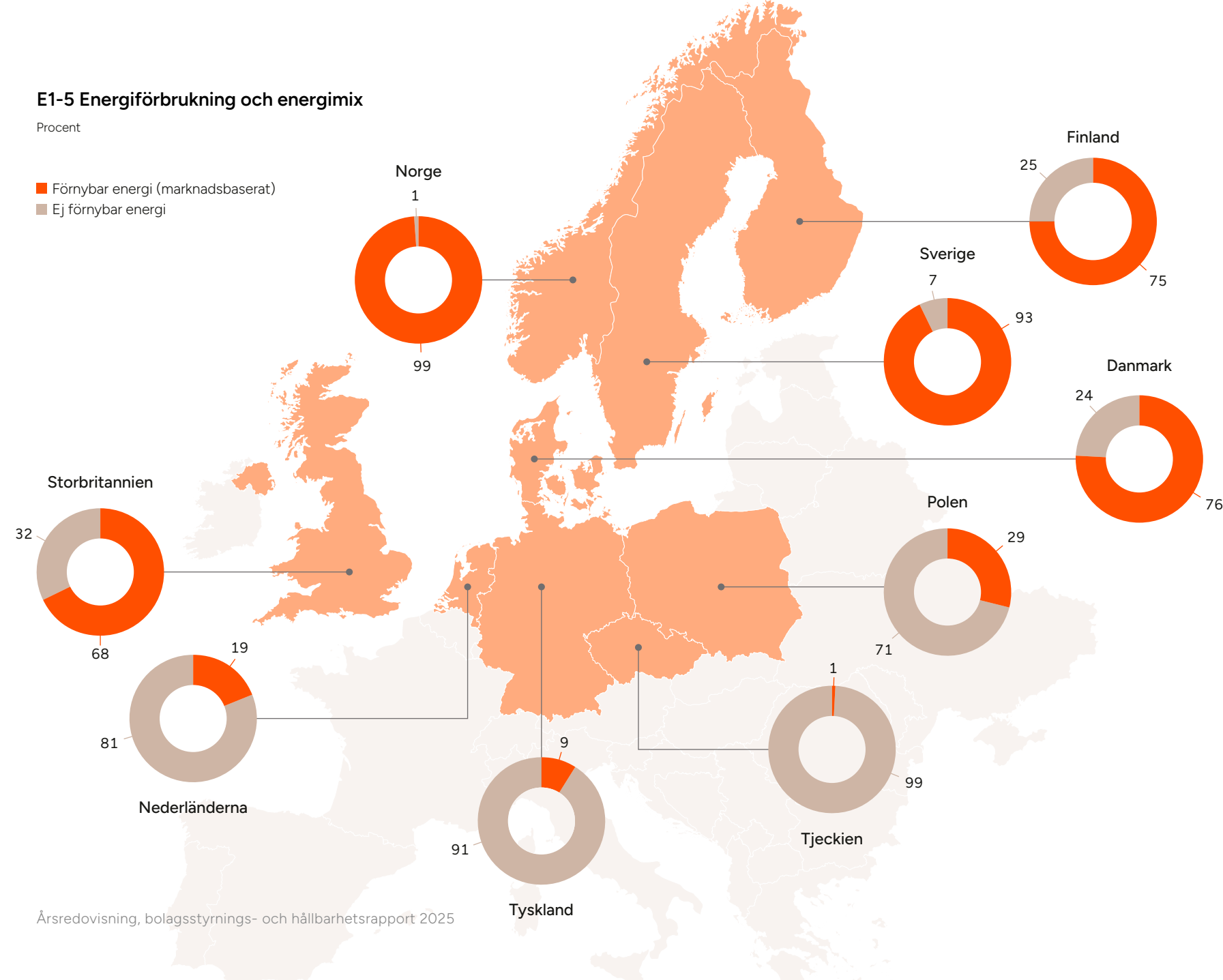
ANDEL EU TAXONOMI LINJERADE FASTIGHETER (TOPP 15% ENERGIKLASS A KRITERIE)

Metric	2025
Grön byggnadsarea (miljoner kvm)	2,3
Totalt antal kvadratmeter (miljoner kvm)	11,0
Andel EU taxonomi linjerade fastigheter	23%

E1-5 Energiförbrukning och energimix

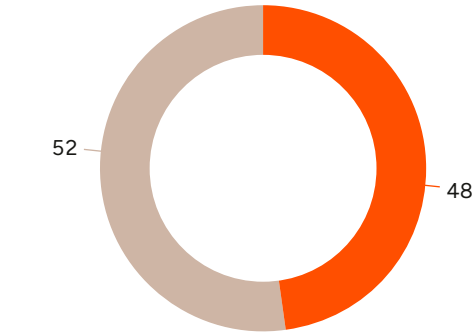
Procent

■ Förnybar energi (marknadsbaserat)
■ Ej förnybar energi



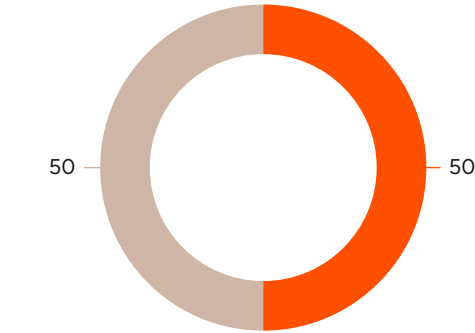
TOTAL INKÖPT ENERGI 2024

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)	32 649	15 105	58 774	62 322	15 271	22 356	289 364	296 643	–	–	85	135	232	–	10 971	8 299	6 186	6 484	413 533	411 344
6. Total användning av fossil energi (MWh) (beräknad som summan av raderna 1–5)	32 649	15 105	159 445	159 106	17 114	23 146	291 193	300 698	6 055	6 636	85	135	232	–	10 971	8 299	6 186	6 700	523 931	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)	418 829	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	528 589	566 191
10. Förbrukning av egenproducerad förnybar icke-bränsleenergi (MWh)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
11. Total användning av förnybar energi (MWh) (beräknad som summan av raderna 8–10)	419 156	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	528 916	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)	451 806	463 434	175 053	170 738	70 291	72 331	295 288	311 944	7 491	8 551	12 193	23 390	717	236	15 487	11 598	24 522	24 762	1 052 847	1 086 982
Totalt efter väderkorrigering ²	475 678	478 170	200 566	220 390	79 533	80 234	311 468	387 016	9 277	10 001	13 090	23 356	872	499	16 618	15 561	25 165	27 559	1 132 112	1 242 787
Energiintensitet, kWh/kvm/år ^{1, 2}	138	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	145	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%	–	-12%	–	-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 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

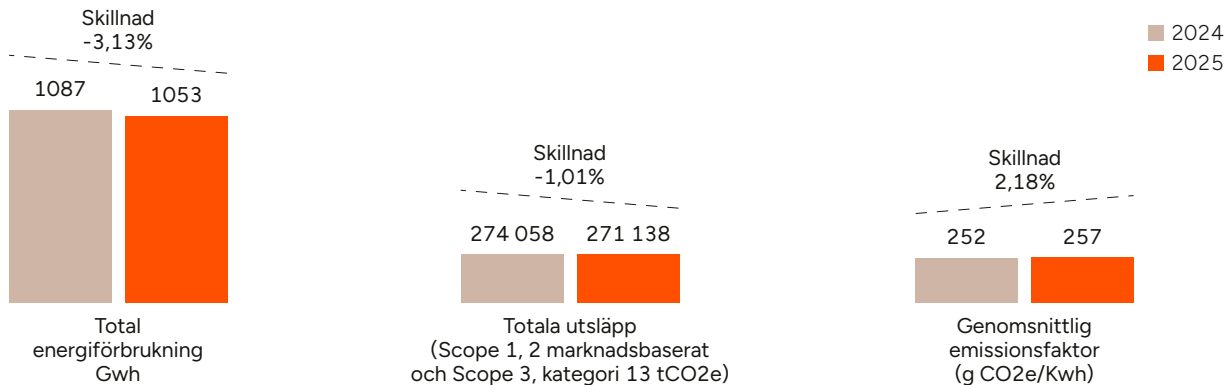
ENERGIINTENSITET PER NETTOINTÄKT

Växthusgasintensitet per kvm	2025	2024	%
Total energiförbrukning per nettointäkt (MWh/MSEK)	58,5	61,7	-5%
Nettointäkt som används för att beräkna växthusgasintensitet MSEK	18 009	17 609	
Nettointäkt övrigt MSEK	–	–	
Nettointäkt per finansiell rapport – MSEK	18 009	17 609	

KG CO₂EQ PER NETTOINTÄKT

tCO ₂ e/SEK	2025	2024	%
Totala utsläpp av växthusgaser scope 1, 2 (platsbaserade), och 3 kat 13	16	17	-6
Totala utsläpp av växthusgaser scope 1, 2 (marknadsbaserade), och 3 kat 13	15	16	-6

VIKTADE GENOMSNITTLIGA UTSLÄPPSFAKTORER



VÄXTHUSGASINTENSITET PER KVM

kg CO ₂ eq/kvm	2025	2024	%
Scope 1 och 2 (marknadsbaserade)	15	15	–
Utsläpp enligt scope 1, 2 (marknadsbaserade) och 3 kat 13	25	24	4

BRUTTOVÄXTHUSGASUTSLÄPP OCH TOTALA VÄXTHUSGASUTSLÄPP

tCO ₂ e	2025	2024	%
Scope 1-växthusgasutsläpp			
Bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 1	23 639	20 485	15%
Varav från värme till fastigheter	22 241	19 175	16%
Varav fordon	1 397	1 311	7%
Scope 2-växthusgasutsläpp			
Platsbaserade bruttoväxthusgasutsläpp scope 2	153 041	160 728	-5%
Marknadsbaserade bruttoväxthusgasutsläpp scope 2	144 333	133 014	9%
Betydande växthusgasutsläpp inom scope 3			
Totala indirekta bruttoutsäpp scope 3	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	

Återstående scope 3-kategorier står vardera för mindre än 0,5% av scope 3-utsläppen och betraktas som oväsentliga för Heimstaden Bostads affärsmodell och klimatprioriteringar



E3 Vattenresurser och marina resurser

E3-1 Policyer för vattenresurser och marina resurser | E3-2 Åtgärder och resurser för vatten och marina resurser
E3-3 Mål för vatten och marina resurser | E3-4 Vattenförbrukning

Hyresgästernas vattenförbrukning identifieras som ett väsentligt ämne på grund av dess miljöpåverkan i senare led i värdekedjan. Heimstaden Bostad 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 Bostad hämtar allt vatten för den egna verksamheten från ländernas lokala kommunala anläggningar. Bolaget använder inte ytvatten eller grundvatten och hämtar inte vatten direkt från naturliga vattendrag eller marina miljöer. Heimstaden Bostad 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 webbplatsen, 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 ledVerksamhetI senare led
Vatten	Hyresgästernas vattenför- brukning	Hyresgästerna står för merparten av det vatten som förbrukas i Heimstaden Bostads fastigheter. En högre förbrukning ökar behovet av uppvärmning och behandling, vilket ökar utsläppen av växthus-gaser 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 hyresgästernas 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 avlopps-vatten för att kombinera energi och vattneffektivitet. I Sverige har Heimstaden Bostad investerat totalt 27 miljoner SEK i ett projekt för att installera individuella vattenmätare för hyresgästerna. Målet är att öka medvetenheten om vattenförbrukningen och ge hyresgästerna ansvar för sina egna vattenräkningar.

Investeringar i effektiva armaturer, mätare och läckageprevention minskar driftkostnaderna och stärker resiliensen mot volatilitet i priser på el, värme, vatten och avfall. I kombination med olika program för dialoger med hyresgästerna säkerställer 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	m³	10 764 608	11 284 001	3 437 108
Total vattenförbrukning i områden med hög vattenstress	m³	136 373	124 372	-
Vattenförbrukning per MSEK i nettoomsättning	m³/MSEK nettoomsättning	598	641	-
Vattenförbrukning per MEUR i nettoomsättning	m³/MEUR nettoomsättning	6 466	-	-
Vattenintensitet i fastigheter ¹	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 Bostad 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 Bostad hanterar inverknings från resursanvändning och cirkulär ekonomi genom Sustainability Policy, Procurement Manual och Ecosystem Services and Biodiversity Guidelines. Det främjar ansvarstagande materialinköp, effektiv design och cirkulära renoveringar. Bolaget 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 Bostad 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 Bostad 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

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- kningar/risker eller möjligheter	Faktisk/ potentiell	Riktning i värdekedjan		
								I tidigare led	Verksamhet	I senare led
Resursinflöden, inklusive resur- s användning	Inflöde – inköp av råmaterial	Inköp av material såsom betong, stål och timmer utgör möjligheter att minska vår miljöpåverkan och stärka materials resiliens genom ökad användning av återvunna material, alternativa material och effektiv design. Dessa metoder kan minska koldioxidutsläppen, stöder effektiv användning av resurser samt minskar exponeringen för varuunderskott och prisvolatilitet	Fokus på hållbara inköp, återvunnet material och effektiva material 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 möjlig- heter till återanvändning och återvinning som minskar förekomsten av inbäddad koldioxid och bevarar resurser.	Materialutflöden hanteras genom att integrera cirku- lära 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 Bostad 131 hela kök, inklusive bänkskivor, i Danmark till en total kostnad på 8,5 miljoner SEK. Alla kök som installerades under året var Svanenmärkta, vilket säkerställer att miljöhänsyn togs när köken upphandlades. 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 Bostad 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 glasfiberull 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 Bostad har omfattande styrningsprocesser som ska förhindra korruption, främja rättvis konkurrens, beskattning och mänskliga rättigheter samt säkerställa efterlevnad av minimiskyddsåtgärderna. Investeringarna klassificeras som Kategori A, direkt kopplade till byggnation, förvärv och ägande av energieffektiva byggnader. Ekonomiska 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-utgifter som är förenliga med EU-taxonomi. Heimstaden Bostads verksamhet omfattas alltjämt till 100 procent 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 på [sidorna 131](#) och [151](#) 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-taxonomi 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-taxonomi.

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)			
	Kod (a) (2)	Omsättning (3)	Andel av omsättningen, år n (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Miljöföröringar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Miljöföröringar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)		Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)
		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	%	E	T

A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN

A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)

Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	3 487	22,0%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	J	–	–	–	–	J	25,9%		T
Omsättning från aktiviteter som omfattas av och är förenliga med taxonomin (A.1)		3 487	22,0%	78,0%	0%	0%	0%	0%	0%	–	J	J	J	J	J	J	25,9%		
Varav möjliggörande verksamheter		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	–	–	–	–	–	–	–	0,0%	E	
Varav omställningsverksamheter		3 487	22,0%	0%						–	–	–	–	–	–	J	25,9%		T

A.2 Aktiviteter 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	12 404	78,0%	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)		12 404	78,0%	78,0%	0%	0%	0%	0%	0%								74,1%		
A. Omsättning från verksamheter som omfattas av taxonomin (A1+A2)		15 892	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		15 892	100%

Taxonomiförenliga investeringar i fastigheter (CapEx)

	År			Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h)						Andel taxonomiförenliga (A.1.) eller som omfattas av taxonomin (A.2.) CapEx, år N-1 (18)		Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)	
	Kod (a) (2)	CapEx (3)	Andel av CapEx, år n (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Miljöföröringar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Miljöföröringar (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)																				
Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning	CCM 7.3	300	7,0%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	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	0,0%	E	–	
Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda	CCM 7.5	28	0,7%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	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	0,1%	E	–	
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	434	10,2%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	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	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	0,0%	E	–	
Investeringar i fastigheter för miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga) (A.1)		778	18,2%	18,2%	0%	0%	0%	0%	0%	–	J	–	–	–	–	J	25,0%			
Varav möjliggörande verksamheter		343	8,0%	8,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	–	J	–	–	–	–	J	4,1%	E		
Varav omställningsverksamheter		434	10,2%	10,2%						–	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	3 496	81,8%	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)		3 496	81,8%	81,0%	0%	0%	0%	0%	0%								75,0%			
A. CapEx för verksamheter som omfattas av taxonomin (A1 + A2)		4 274	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		4 274	100%																	

Taxonomiförenliga driftkostnader (OpEx)

	År			Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h)						Andel taxonomiförenliga (A.1.) eller som omfattas av taxonomin (A.2.) OpEx, år N-1 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)		
	Kod (a) (2)	OpEx (3)	Andel av OpEx, år n (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Miljöföroringar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Miljöföroringar (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)																				
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	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	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	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	0,1%	E	–	
OpEx för miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga) (A.1)		141	4,3%	4,4%	0%	0%	0%	0%	0%	–	J	–	–	–	–	J	4,1%			
Varav möjliggörande verksamheter		–	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	–	J					J	0,1%	E		
Varav omställningsverksamheter		141	4,0%	4,0%						–	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	3 109	96,0%	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 taxonomiförenliga) (A.2)		3 109	96,0%	96%	0%	0%	0%	0%	0%								95,8%			
A. OpEx för verksamheter som omfattas av taxonomin (A1 + A2)		3 250	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%											
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
OpEx för verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0%																	
TOTALT		3 250	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 Bostad AB står för fastighetens energi- och vattenavtal.
Enhetsspecifika mått	Miljöcertifieringar	Miljöcertifikat redovisas utifrån de totala kvm som täcks av certifieringar över hela portföljen.
Enhetsspecifika mått	Bostad-srättsföreningar	Heimstaden Bostad följer principerna för finansiell kontroll enligt växthusgasprotokollet. Energi- och vattenförbrukning från bostadsrättsföreningar redovisas under scope 1 och 2 i de fall Heimstaden Bostad 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 Bostad bedriver verksamhet. I länder där det inte finns någon motsvarande EPC-standard gör Heimstaden Bostad uppskattningar av energiklassen med metoder som motsvarar de som används i andra europeiska länder. Energiklassningen skiljer sig väsentligt mellan de nio länder där Heimstaden Bostad 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 Bostad spårar förbättringar av EPC-märkningen och därför lämnas upplysningar om antalet enheter under 2025. Antalet enheter omfattar både bostäder och kommersiella lokaler, och skiljer sig därmed från antalet bostäder.
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 omfattas av energi som köpts in av Heimstaden Bostad (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 Bostad, 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 Bostad 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 Bostad står på avtalet. Förändringen har tillämpats retroaktivt och jämförelsetal har räknats om.
E1-5	Värmeförbrukning	Energi till uppvärmning köps ofta in av Heimstaden Bostad och ingår därför i rapporteringen för Sverige, Tyskland, Norge, Tjeckien, Danmark, Polen och Finland. I Nederländerna och Storbritannien har hyresgästerna vanligtvis egna energiavtal, och därför saknar Heimstaden Bostad tillgång till sådana uppgifter för flertalet fastigheter i dessa länder. Som en följd omfattar rapporteringen endast uppvärmningsdata för en begränsad del av våra fastigheter där. Heimstaden Bostad 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. - Redovisade utsläpp i scope 1 härrör från bränsleförbränning, där Heimstaden Bostad har kontrakterat energileverantören för uppvärmning av fastigheterna, samt från läckage av köldmedier, bränsle som används i bolagets ägda och leasade fordon och i bilar med finansiella leasingavtal. - Redovisade utsläpp enligt scope 2 härrör från inköpt värme, kyla och el i fastigheterna, där Heimstaden Bostad står för avtalet. - Redovisade utsläpp enligt scope 3 för 2024 och 2025 omfattar alla kategorier som är tillämpliga för Heimstaden Bostads 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. Vi erhåller utsläppsfaktorer för marknadsbaserade beräkningar från våra energileverantörer. Vi använder utsläppsfaktorerna från Association of Issuing Bodies (AIB) 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 Bostad 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. Vi använder GWP-betygen (Global Warming Potential) från IPCC:s fjärde bedömningsrapport för kylmedel. Utsläppsfaktorer för elektricitet är från 2025, medan de för uppvärmning huvudsakligen är från 2024, och i vissa fall 2023. Heimstaden Bostad redovisar utsläpp enligt scope 3 för kategori 13 (hyresgästers energi-användning, 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 Bostad har ett mål för leverantörsengagemang (ingår i vårt SBTi-godkända klimatmål) som omfattas av kategori 1, det andra stora scope 3-området. Siffrorna från 2025 är inkluderade för att följa upp Heimstaden Bostads 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 Heimstaden Bostads totala växthusgasutsläpp förändras. Heimstaden Bostad 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	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 Bostad, energi, hyra och kapitalvaror).
EU-taxonomin	Efterlevnadsberäkningar	Serviceintäkter är inte medräknade i den taxonomiförenliga omsättningen. Om en hel byggnad klassas som taxonomiförenlig för omsättningsberäkningar ingår även intäkter för tillhörande parkeringsplatser. Intäkter från försäljning av tillgångar är inte medräknade i den taxonomiförenliga omsättningen, oavsett byggnadens EPC-klass.
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 Heimstaden Bostads långsiktiga värde och vi avser att skapa en stöttande och inkluderande kultur som främjar rättvisa, hälsa och utveckling i alla delar av organisationen.

Heimstaden Bostad stöttar den egna arbetskraften genom rättvis behandling, säker arbetsmiljö och lika 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- kningar/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 inverknings	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, säkerhetsinstruk-tioner på alla språk samt löpande övervakning av säkerhetsmått styr förbättringsarbetet.	●		Negativa inverknings	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, ledarskapsut-veckling 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 möjlig-heter 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 inklu-derar faktorer som ålder och prestation. En tydlig struktur med löneintervaller främjar rättvisa och konkurrenskraftiga löner.		●	Risk	Båda delarna	●
Likabehandling och lika möjlig-heter 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 inverknings	Båda delarna	●
Likabehandling och lika möjlig-heter 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- kningar	Båda delarna	●

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

Heimstaden Bostad hanterar sin arbetskraft genom policyer som främjar rättvisa, säkra och inkluderande arbetsförhållanden. Bolaget har inte identifierat någon verksamhet eller några geografiska områden som löper väsentlig 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 inverknings. 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. Visselblåsarkanalerna, 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 VISSELBLÅSNING OCH DISKRIMINERING

	2025	2024
Antal rapporterade visseblåsarfall	24	9
Antal bekräftade visseblåsarfall	5	2
Diskrimineringsincidenter	–	–
Antal rapporterade fall av diskriminering/trakasserier i samtliga rapporterade visseblåsarfall	2	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 en rad riktade åtgärder vidtagits under 2025, och flera är på gång för 2026. Ledarskapsförmågan stärktes genom initiativ som bland annat Heimstaden Academy, New at Leading 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, rättvisa löner, inkludering och fokus på känslan av tillhörighet för bättre lärande. Andra insatser var en ökad tydlighet vad gäller mångfald i jobbannonser 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, främjar inkluderande beslutsfattande och främjar 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 ¹	33	3	67	6	9	33	3	67	6	9
Könsfördelning i lokala ledningsgrupper ²	40	32	60	48	80	36	27	64	47	74
Könsfördelning, samtliga chefer ³	38	91	62	151	242	36	83	64	147	230
Könsfördelning, samtliga anställda ^{3, 4}	39	726	61	1 137	1 864 ⁵	39	709	61	1 182	1 891 ⁵
Yngre än 30 år	48	117	52	125	242	45	97	56	121	218
30–50 år	41	417	59	587	1 005 ⁵	39	413	61	636	1 050 ⁵
Äldre än 50 år	31	192	69	425	617	32	199	68	425	624

¹ Målet är 50-50, inklusive VD
²Inklusive landschef
³ Enhetsspecifikt
⁴ Exklusive 1 "icke angivet kön"
⁵Totalt antal anställda inkluderar 1 "icke angivet kön"

ERSÄTTNINGSMÅTT (LÖNESKILLNADER OCH TOTAL ERSÄTTNING)

	2025	2024
Löneskillnad mellan kvinnor och män	6,21%	7,29%
Årlig total ersättningskvot (organisationens högst betalda individ och medianvärdet för årlig total ersättning för alla anställda, exklusive den högst betalda individen)	7,64	7,94

REFLECT AND ACT

	2025	Mål
Slutförandegrad	92,1%	100%

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

Heimstaden Bostad 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 Bostad 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 inverkningar samt bedömning av risker och möjligheter. Information om icke-anställda arbetstagare ingår också för att säkerställa transparens gällande de personer som medverkar till bolagets värdeskapande men som inte är direkt anställda.

Icke-anställda arbetstagare utgörs huvudsakligen av externa konsulter som anlitats 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)

Totalt antal anställda (antal personer)	2025			2024		
	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män
Totalt antal anställda	1 864 ¹	726	1 137	1 892 ¹	709	1 182
Totalt antal tillsvidareanställda	1 697 ¹	656	1 040	1 741 ¹	650	1 090
Totalt antal tillfälligt anställda	167	70	97	151	59	92
Totalt antal behovsanställda	–	–	–	–	–	–
Totalt antal heltidsanställda	1 715 ¹	631	1 083	1 774 ¹	635	1 138
Totalt antal deltidsanställda	149	95	54	118	74	44
Totalt antal anställda som har lämnat bolaget	530			564		
Personalomsättning i procent	29%			30%		

¹ Inkluderar 1 "icke angivet kön"

ANTAL ANSTÄLLDA I LÄNDER SOM REPRESENTERAR MINST 10% AV DET TOTALA ANTALET ANSTÄLLDA

	Tjeckien	Tyskland	Sverige	Danmark
Totalt antal anställda	580	333	463	229
Totalt antal tillsvidareanställda	522	305	438	215
Totalt antal tillfälligt anställda	58	28	25	14
Totalt antal behovsanställda	–	–	–	–

UPPGIFTER OM ARBETSTAGARE I FÖRETAGETS EGEN ARBETSKRAFT SOM INTE ÄR ANSTÄLLDA

	2025	2024
Icke-anställda arbetstagare ¹	63	73

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

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

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.

Bolagets 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 arbetsrelaterade skador som leder till frånvaro	2,5	5,3
Registreringsbara arbetsrelaterade skador	95	84
Andel registreringsbara arbetsrelaterade skador	29,4	24,6
Olycksfallsfrekvens (LTIFR)	2,5	5,3
Lost Day Rate (LDR)	93,9	65,7
Incidenter	31	32
Sjukfrånvaro	6,7%	5,6%
Antal arbetade timmar	3 226 152	3 418 238
Frånvaro i dagar	1 515	1 123
Total Recordable Case Frequency (TRCF)	31,9	29,8
Andel av alla anställda som omfattas av ledningssystem för hälsa och säkerhet	–	–
Skador och ohälsa i samband med tjänsteresor	–	–

MEDARBETARUNDERSÖKNING

	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 direktdialog 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 Bostad för ingen statistik över hur stor andel av de anställda globalt som har arbetstagarrepresentanter, och bolaget verkar enbart i EES-länderna.

Heimstaden Bostad säkerställer att alla anställda får skäliga 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.

KOLLEKTIVAVTALSFÖRHANDLINGAR

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%		
40–59%	Danmark	Danmark
60–79%		
80–100%	Tjeckien och Sverige	Tjeckien och Sverige

INKLUDERANDE ARBETEN: SOCIALT INKLUDERANDE JOBB OCH UNGDOMSJABB (ENHETS-SPECIFIKT)

	2025	2024
Totalt antal inkluderande jobb ¹	224	263
varav socialt inkluderande jobb	14	22
varav ungdomsjobb	210	241

¹ Inkluderande jobb är ett fokusområde först när den lokala organisationen har uppnått 50 anställda. Inkluderar 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 Bostad 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 Bostad hanterar arbetstagare i värdekedjan genom en etablerad strukturerad styrning, policyer och tillsynsmekanismer för att främja ett ansvarsfullt företagande i hela verksamheten. Bolagets 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 Bostad upprätthåller etiska standarder genom Code of Conduct och Whistleblowing Policy. Dessa standarder säkerställer transparens och

ansvarstagande i verksamheten och värdekedjan. Bolagets nolltolerans mot tvångsarbete, barnarbete, människohandel och andra kränkningar av mänskliga rättigheter stärks av Modern Slavery Act och förklaringen om mänskliga rättigheter, där Co-CEO 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 Heimstaden Bostads webbplats.

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.

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
- Modern Slavery Act Statement
- Uttalande om mänskliga rättigheter

Viktiga mål

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

Nyckelåtgärder

- Självutvärdering 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 negativa inverk- ningar/risker eller möjligheter	Faktisk/ Potentiell	Riktning i värdekedjan
								I tidigare ledVerksamhetI senare led
Arbetsvillkor	Kränkning av männsliga rättigheter i länder och kategorier med hög risk	Arbetstagare i högriskområden i värdekedjan relaterade till exem- pelvis inköp av solpaneler och byggmaterial, kan vara föremål för kränkningar av männsliga rättigheter i form av tvångsarbete, barn- arbete, människohandel eller osäkra arbetsförhållanden. Begränsad transparens och komplexa förhållanden avseende underleveran- törer 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 inverknings och risker	Båda delarna	●

Business Partner Principles (BPP)

Heimstaden Bostads 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 ansvars- tagande företagande i hela värdekedjan kräver bolaget att alla leverantörer ska följa Business Partner Principles.

I Business Partner Principles, som tagits fram i enlighet med FN:s globala överenskommelse, fastställs obligatoriska krav på männsliga rättigheter, arbetsförhållanden, miljö och antikorruption för alla samarbetspartners. Principerna är en del av bolagets avtal med leverantörerna. Under 2025 nådde bolaget 68% nya leverantörer som hade undertecknat BPP. Heimstaden Bostad 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 värde-
fulla lärdomar av det.

Leverantörsbedömningar och engagemang

Bolaget identifierar och bedömer väsentliga nega-
tiva 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 Principles som en obliga-
torisk 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 inver-
ningar på arbetstagare i värdekedjan, oavsett om
det är systemiskt eller kopplat till specifika affärs-
relationer eller enskilda incidenter. Identifierade

inverknings är primärt relaterade till arbetsför-
hållanden och hälso- och säkerhetsrisker bland
underleverantörer och leverantörer även om poten-
tiella 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 bolaget en indirekt
spiegling 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.

Visselblåsning och åtgärder

Heimstaden Bostad har infört lämpliga kanaler för
rapportering av incidenter och lagöverträdelser.

Genom visseblåsarfunktionen 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 överträdelse, som mutor,
korruption eller överträdelse av arbetsmiljöbe-
stämmelse leder till att kontrakt avslutas, och i
vissa fall sker även vidarereportering till behörig
myndighet. Respektive processer för visseblåsning
och inköp fastställer tydliga rutiner för utredning
och åtgärd. Bolaget engagerar berörda arbetsta-
gare 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 männsliga rättighets-
frågor 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 åtgärds ändamålsenlighet | **S4-5**
Mål för hur väsentliga negativa inverknings ska hanteras, positiva inverknings stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras

Heimstaden Bostads 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.

Heimstaden Bostads strategi mot konsumenter och slutanvändare är centrerad kring att bygga upp tillit, skydda hyresgästernas rättigheter och främja inkludering och säkra boendemiljöer. Genom strukturerat engagemang, tydliga ansvarsområden och robust dataskydd och säkerhetsramverk strävar bolaget 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.

Heimstaden Bostads 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.

Polycyn finns på vårt interna intranät. CLO övervakar att polycyn följs med stöd från Group Legal & GRC samt lokala Legal & GRC-team eller finansteam. 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 inverk- 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 inverknings 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 hyresgäs- ternas 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 inverk- ningar	Båda delarna			●

Kontakt med konsumenter och slutanvändare

Heimstaden Bostad främjar en 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. Vissa typer av ekonomiska resurser som allokeras till dessa åtgärder kommer att införlivas i framtida rapporter.

Hyresgästerna kan ta upp problem anonymt via visseblåsarfunktionen 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

Bolaget 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.

Avvikelse 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.

Risker för fysisk hälsa och säkerhet

Heimstaden Bostad 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, ENHETSSPECIFIKT)

	2025	2024
Totalt antal inkluderande bostadskontrakt	4 889	4 977

Customer Score Cards

Heimstaden Bostads kundnöjdhetsundersökning Customer Score Card 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 Bostad 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 sin boendemiljö.

Resultaten bekräftar att Heimstaden Bostads fokus på att lyssna på hyresgästerna, förbättra digitala verktyg för självbetjäning och driftkvaliteten stärker relationer och kundlojalitet.

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.

CUSTOMER SCORE CARDS (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
Årsredovisning, bolagsstyrnings- och hållbarhetsrapport 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 Bostad upprätthåller ett ansvarsfullt företagande genom att följa lagar, ställa tydliga etiska förväntningar och genomföra löpande personalutbildningar för att få 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

De etiska standarderna och arbetssättet hos Heimstaden Bostad 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 bolagets nolltolerans mot korruption, förfalskning, mutor, penningtvätt, diskriminering, trakasserier och andra typer av missförhållanden. Den tar också upp bolagets åtaganden avseende mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden och miljö.

Policyramverket, inklusive detaljerade manualer och riktlinjer, gäller alla anställda och konsulter på bolaget, 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. Se [sidan 70](#) i bolagsstyrningsrapporten för information om policyramverket.

Ämne

- Korruption och mutor

Viktiga policyer

- Code of Conduct
- Group and Country Authorisation-matriser
- Whistleblowing Policy
- Anti-Corruption Policy and Manual
 - Gifts and Hospitality guideline
- Business Partner Policy och Procurement Manual
 - Business partner principles
 - Know Your Counterparty (KYC) Questionnaire (frågeformulär om kundkännedom)
- 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 inverkningsar, 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- kningsar/risker eller möjligheter	Faktisk/ Potentiell	Riktning i värdekedjan		
								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 bolaget 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 bolaget, inklusive policyramverket och utövar tillsyn genom GRC-funktionen. Lokala 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 64](#).

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 policyramverket samt specifika policyer och manualer som är relevanta för deras respektive ansvarsområden. Detta sker både när man börjar på bolaget 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 bolagets Code of Conduct också till dess leverantörer. Det

innebär att leverantörerna ska följa samma standarder som bolaget 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 sanktionsgranskning med en riskbaserad metod. Bolaget bedömer löpande 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 bolagets webbplats eller intranät. Nolltolerans gäller mot repressalier och diskriminering mot personer som i god tro rapporterar in problem i enlighet med EU:s regler för visselblåsarskydd. Överträdelser av Code of Conduct eller andra delar av policyramverket kan leda till disciplinära åtgärder, och vid behov, rapportering 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 Whistleblowing Policy. Styrelsen får uppdateringar varje halvår om inrapporterade visselblåsarärenden. En fullständig översikt över visselblåsarärendena finns på [sidan 105](#).

Mutor och korruption

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

Förutom nolltolerans mot korruption och mutor
i enlighet med bolagets Code of Conduct, har
Heimstaden Bostad utökat sitt åtagande gällande
dessa frågor genom att anta en Anti-Corruption
Policy and 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 besluts-
fattande 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 investeringsteamet,
har genomfört den obligatoriska utbildningen i
antikorruption.

Korruptionsriskerna 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
gångar 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

Bolagets Procurement Manual fastställer stan-
dardiserade avtals- och faktureringsvillkor. Som
betalningsvillkor gäller minst trettio dagar från
fakturadatum och praxis är att säkerställa att alla
fakturer 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 visselblåsarfall	5
Antal bekräftade fall av korruption eller mutor	1
Antalet bekräftade fall då egna arbetstagare har avskedats eller ålagts disciplinåtgärder för korruptions- 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 Bostad. 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 innefattar sommarjobb, 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 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 Bostad. Antalet redovisas i slutet av rapporteringsperioden. Exempel på arbetstagare i bolagets egen arbetskraft som inte är anställda är områden som fastighetsskötsel (fastighetsskötare, lokalsvårdare), 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 Bostad 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.

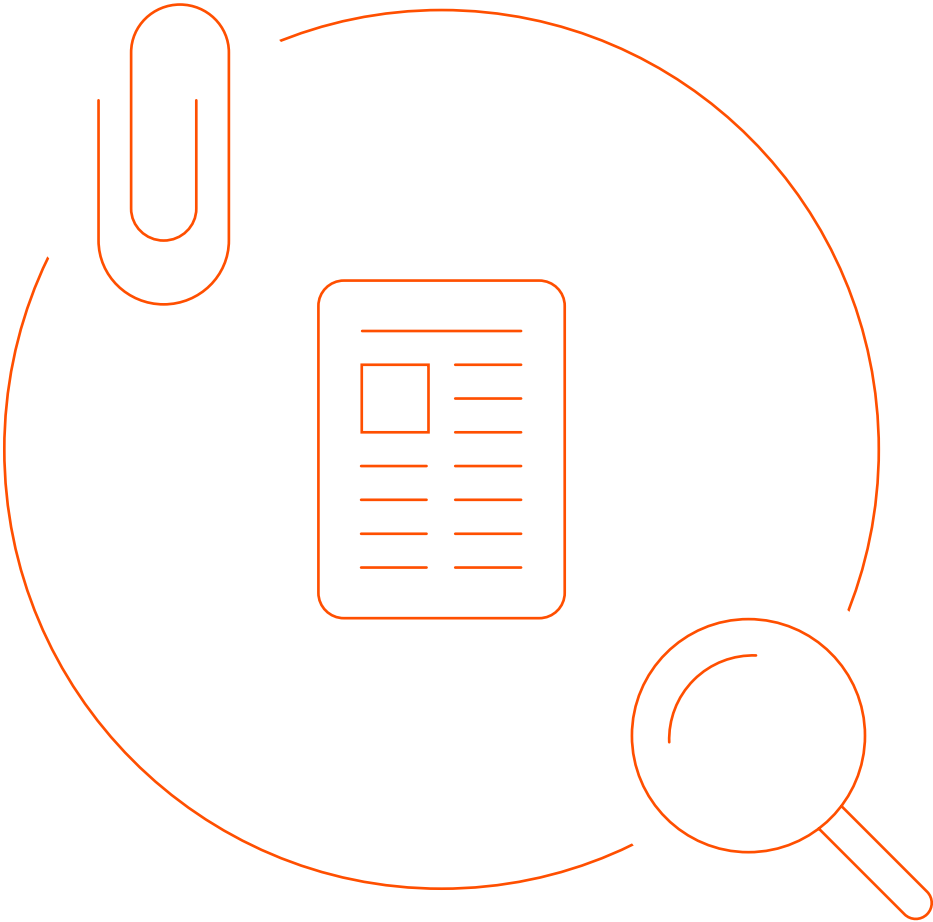
Upplysningskrav i ESRS	Datapunkt/mått	Redovisningsprincip
S1-14	Registreringsbara arbetsrelaterade olyckor	Incidenter på arbetsplatsen som leder till en olycka, men ingen sjukfrånvaro.
S1-14	Frekvensen av registreringsbara arbetsrelaterade skador	Antalet registreringsbara arbetsrelaterade skador dividerat med antal arbetade timmar multiplicerat med 1 000 000.
S1-14	Registreringsbara arbetsrelaterade skador:	Incidenter på arbetsplatsen som leder till skada, men ingen sjukfrånvaro.
S1-14	Registreringsbara arbetsrelaterade ohälsfall	Incidenter på arbetsplatsen som leder till ohälsa, men ingen sjukfrånvaro.
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. Förändringen har tillämpats retroaktivt och jämförelsetal har räknats om.

Upplysningskrav i ESRS	Datapunkt/mått	Redovisningsprincip
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 engångsut-betalningar. Beräkningsmetodiken ändrades från och med 2024 och jämförelsetal har räknats om.
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 inverknings på mänskliga rättigheter	Data samlas huvudsakligen in via visselblåsarfunktionen som kan användas anonymt. För att hantera dessa fall har Heimstaden Bostad etablerat särskilda visselblåsar-kommittéer. Visselblåsarärenden hanteras genom en neutral tredje part på en säker digital plattform, vilket garanterar anonymitet och förebygger risken för repressalier. 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 Customer Score Cards.
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 hållbarhets-redovisningen. Siffrorna redovisas för relevanta länder.
G1-4	Bekräftade fall av korruption eller mutor	Antal bekräftade fall av korruption eller mutor som rapporterats via visselblåsarfun-ktionen.
TredjepartsvalideringSociala 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	121
ESRS2 IRO-2 Innehållsindex över upplysningskrav enligt ESRS	122
Förteckning över datapunkter i övergripande och tematiska standarder som härrör från annan EU-lagstiftning	124



ESRS2 GOV-4 Förklaring om tillbörlig aktsamhet

Centrala delar i tillbörlig aktsamhet	Stycken eller sidor i hållbarhetsredovisningen	Gäller upplysningen människor och/eller miljön?	Centrala delar i tillbörlig aktsamhet	Stycken eller sidor i hållbarhetsredovisningen	Gäller upplysningen människor och/eller miljön?	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 62, 64–66, 74	Människor och miljö		S2-1 sida 110	Människor	e) Att följa upp hur ändamålsenliga dessa insatser är och kommunicera det	E1-4 sida 80	Miljö
	ESRS 2, GOV-2 sida 74	Människor och miljö		S2-2 sida 110	Människor		E1-5 sida 90–91	Miljö
	ESRS 2, GOV-3 sida 74	Människor och miljö		S2-3 sida 110	Människor		E1-6 sida 92	Miljö
	ESRS 2, GOV-5 sida 74	Människor och miljö		S4-1, S4-2 sida 112	Människor		E1-7	Miljö
	ESRS 2 SBM-1 sida 75	Människor och miljö		S4-3 sida 112	Människor		E1-8	Miljö
	ESRS 2 SBM 3 sida 78	Människor och miljö					E1-9	Miljö
	ESRS 2 SBM 3 E1 sida 85	Miljö	c) Att identifiera och bedöma negativa inverkningsar	ESRS 2 IRO-1 sida 77	Människor och miljö		E3-3 sida 93	Miljö
	ESRS 2 SBM 3 E3 sida 94	Miljö		ESRS 2 SBM 3 sida 78	Människor och miljö		E3-4 sida 93	Miljö
	ESRS 2 SBM 3 E5 sida 96	Miljö		ESRS 2 SBM 3 E1 sida 85	Miljö		E5-3 sida 95	Miljö
	ESRS 2 SBM 3 S1 sida 104	Människor		ESRS 2 SBM 3 E3 sida 94	Miljö		S1-5 sida 103	Människor
	ESRS 2 SBM 3 S2 sida 111	Människor		ESRS 2 SBM 3 E5 sida 96	Miljö		S1-6 sida 107	Människor
	ESRS 2 SBM 3 S4 sida 113	Människor		ESRS 2 SBM 3 S1 sida 104	Människor		S1-7 sida 107	Människor
				ESRS 2 SBM 3 S2 sida 111	Människor		S1-8 sida 109	Människor
				ESRS 2 SBM 3 S4 sida 113	Människor		S1-9 sida 106	Människor
b) Att involvera berörda intressenter i alla centrala steg för tillbörlig aktsamhet	ESRS 2, GOV-2 sida 74	Människor och miljö	d) Att vidta åtgärder för att behandla dessa negativa inverkningsar	IRO-1 sida 77	Miljö		S1-10 sida 109	Människor
	ESRS 2 SBM-2 sida 76	Människor och miljö		E1-1 sida 80	Miljö		S1-13 sida 108	Människor
	ESRS 2 IRO-1 sida 77	Människor och miljö		E1-3 sida 86	Miljö		S1-14 sida 108	Människor
	E1-2 sida 86	Miljö		E3-2 sida 93	Miljö		S1-15 sida 108	Människor
	E3-1 sida 93	Miljö		E5-2 sida 95	Miljö		S1-16 sida 106	Människor
	E5-1 sida 95	Miljö		S1-4 sida 106	Människor		S1-17 sida 105	Människor
	S1-1 sida 105	Människor		S2-4 sida 110	Människor			
	S1-2, S1-3 sida 105	Människor		S4-4 sida 112	Människor			

ESRS2 IRO-2 Innehållsindex över upplysningskrav enligt ESRS

Lista över väsentliga upplysningskrav	Sidnummer
ESRS 2 – Allmänna upplysningar	73
BP-1 Allmän grund för utarbetandet av hållbarhetsredovisningen	73
BP-2 Upplysningar med avseende på särskilda omständigheter	73
GOV–1 Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll	62 , 64–66
GOV-2 Information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan	74
GOV-3 Integrering av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem	74
GOV-4 Förklaring om tillbörlig aktsamhet	121
GOV-5 Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering	74
SBM-1 Strategi, affärsmodell och värdekedja	75
SBM-2 Intressenters intressen och synpunkter	76
SBM-3 Väsentliga inverkningskrav, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	78 , 85 , 94 , 96 , 111 , 113 , 116
IRO-1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga inverkningskrav, risker och möjligheter	77
IRO-2 Uppplysningskrav i ESRS-standarder som omfattas av företagets hållbarhetsredovisning	122
E1 – Klimatförändringar	79
ESRS 2 GOV-3-E1 Integrering av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem	74
E1-1 Omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna	80
ESRS 2 SBM-3-E1 Väsentliga inverkningskrav, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	82

Lista över väsentliga upplysningskrav	Sidnummer
ESRS 2 IRO-1-E1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga klimatrelaterade inverkningskrav, risker och möjligheter	77
E1 Företagsspecifik upplysning – Hållbar finansiering	87
E1-2 Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna	86
E1-3 Åtgärder och resurser med avseende på klimatförändringenspolicyer	86
E1-4 Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna	80
E1-5 Energianvändning och energimix	90–91
E1-6 Bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 1, 2, 3 och totala växthusgasutsläpp	92
E3 – Vattenresurser och marina resurser	93
ESRS 2 SBM-3-E3 Väsentliga inverkningskrav, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	94
ESRS 2 IRO-1-E3 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga inverkningskrav, risker och möjligheter relaterade till vattenresurser och marina resurser	77
E3-1 Policyer för vattenresurser och marina resurser	93
E3-2 Åtgärder och resurser för vattenresurser och marina resurser	93
E3-3 Mål för vattenresurser och marina resurser	93
E3-4 Vattenförbrukning	93

Lista över väsentliga upplysningskrav	Sidnummer
E5 – Resursanvändning och cirkulär ekonomi	95
ESRS 2 SBM-3-E5 Väsentliga inverkningskrav, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	96
ESRS 2 IRO-1-E5 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga inverkningskrav, risker och möjligheter avseende resursanvändning och cirkulär ekonomi	77
E5-1 Policyer för resursanvändning och cirkulär ekonomi	95
E5-2 Åtgärder och resurser för resursanvändning och cirkulär ekonomi	95
E5-3 Mål för resursanvändning och cirkulär ekonomi	95
S1 – Den egna arbetskraften	103
ESRS 2 SBM-2-S1 Intressenters intressen och synpunkter	76
ESRS 2 SBM-3-S1 Väsentliga inverkningskrav, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	104
S1-1 Policyer för den egna arbetskraften	105
S1-2 Rutiner för kontakter med den egna arbetskraften och arbetstagarrepresentanter angående inverkningskrav	105
S1-3 Rutiner för att gottgöra för negativa inverkningskrav och kanaler genom vilka de egna arbetstagarna kan uppmärksamma problem	105
S1-4 Åtgärder avseende väsentliga inverkningskrav 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	106
S1-5 Mål för hur väsentliga negativa inverkningskrav ska hanteras, positiva inverkningskrav stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras	103
S1-6 Uppgifter om företagets anställda	107

Lista över väsentliga upplysningskrav	Sidnummer
S1-7 Uppgifter om icke-anställda i företagets egna arbetskraft	107
S1-8 Kollektivförhandlingarnas omfattning och social dialog	109
S1-9 Mångfaldsindikatorer	111
S1-10 Rimliga löner	109
S1-13 Mått för utbildning och kompetensutveckling	108
S1-14 Mått för arbetsmiljö	108
S1-15 Mått för balans mellan arbete och privatliv	108
S1-16 Ersättningsmått (löneskillnader och total ersättning)	106
S1-17 Incidenter, anmälningar och allvarliga inverknings på mänskliga rättigheter	105
S2 – Arbetstagare i värdekedjan	110
ESRS 2 SBM-2-S2 Intressenters intressen och synpunkter	76
ESRS 2 SBM-3-S2 Väsentliga inverknings, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	111
S2-1 Policyer för arbetstagare i värdekedjan	110
S2-2 Rutiner för kontakter med arbetstagare i värdekedjan angående inverknings	111
S2-3 Rutiner för att gottgöra för negativa inverknings och kanaler genom vilka arbetstagare i värdekedjan kan uppmärksamma problem	111
S2-4 Åtgärder avseende väsentliga inverknings 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	111
S2-5 Mål för hur väsentliga negativa inverknings ska hanteras, positiva inverknings stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras	110

Lista över väsentliga upplysningskrav	Sidnummer
S4 – Konsumenter och slutanvändare	112
ESRS 2 SBM-2-S4 Intressenters intressen och synpunkter	76
ESRS 2 SBM-3-S4 Väsentliga inverknings, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	113
S4-1 Policyer för konsumenter och slutanvändare	112
S4-2 Rutiner för kontakter med konsumenter och slutanvändare angående inverknings	113
S4-3 Rutiner för att gottgöra för negativa inverknings och kanaler genom vilka konsumenter och slutanvändare kan uppmärksamma problem	113
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	113
S4-5 Mål för hur väsentliga negativa inverknings ska hanteras, positiva inverknings stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras	112

Lista över väsentliga upplysningskrav	Sidnummer
G1 – Ansvarsfullt företagande	115
ESRS 2 SBM-3-G1 Väsentliga inverknings, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	116
ESRS 2 GOV-1-G1 Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll	62, 64–66
ESRS 2 IRO-1-G1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga inverknings, risker och möjligheter	77
G1-1 Policyer för ansvarsfullt företagande och företagskultur	116
G1-2 Hantering av förbindelser med leverantörer	116
G1-3 Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor	116–117
G1-4 Fall av korruption eller mutor	117
G1-6 Betalningspraxis	117

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

Upplysningskrav och relaterad datapunkt	Referens i förordningen om hållbarhetsupplysningar (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		62
ESRS 2 GOV-1 Procentandel oberoende styrelseledamöter punkt 21 e			Kommissionens delegerade förordning (EU) 2020/1816, bilaga II		62
ESRS 2 GOV-4 Förklaring om tillbörlig aktsamhet, punkt 30	Indikator nummer 10 tabell #3 i bilaga 1				121
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)	80–81

Upplysningskrav och relaterad datapunkt	Referens i förordningen om hållbarhetsupp- lysningar (23)	Referens i tredje pelaren (24)	Referens i referensvärdesförordningen (25)	Referens i EU:s klimatlag (26)	Sidnummer
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 omställnings- risker: 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		80
ESRS E1-4 Minskningsmål för utsläpp av växthus- gaser 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 omställningsrisk: anpassningsmått	Kommissionens delegerade förordning (EU) 2020/1818, artikel 6		81
ESRS E1-5 Energiförbrukning från fossila källor uppdelad efter källor (endast sektorer med hög klimatpåverkan) punkt 38	Indikator nummer 5 tabell #1 och indi- kator nr 5 tabell #2 i bilaga 1				90–91
ESRS E1-5 Energiförbrukning och energimix, punkt 37	Indikator nummer 5 tabell #1 i bilaga 1				91
ESRS E1-5 Energiintensitet förknippad med verksam- heter i sektorer med hög klimatpåverkan punkterna 40–43	Indikator nummer 6 tabell #1 i bilaga 1				91–92
ESRS E1-6 Brutto och totala växthusgasutsläpp scope 1, 2, 3 punkt 44	Indikator nummer 1 och 2 tabell #1 i bilaga 1	Artikel 449a; Förordning (EU) 575/2013; Kommissionens genom- förandeförordning (EU) 2022/2453, mall 1: Övrig verksamhet – klimatförändringsrelaterad omställningsrisk: Kreditkvalitet för exponering per sektor, utsläpp och återstående löptid	Kommissionens delegerade förordning (EU) 2020/1818, artikel 5(1), 6 och 8(1)		92
ESRS E1-7 Upptag av växthusgaser och koldioxidkre- diter punkt 56				Förordning (EU) 2021/1119, artikel 2(1)	-
ESRS E1-9 Referensportföljens exponering mot klimatrelaterade fysiska risker punkt 66			Kommissionens delegerade förordning (EU) 2020/1818, bilaga II, Kommissionens delegerade förordning (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.					

Upplysningskrav och relaterad datapunkt	Referens i förordningen om hållbarhetsupp- lysningar (23)	Referens i tredje pelaren (24)	Referens i referensvärdesförordningen (25)	Referens i EU:s klimatlag (26)	Sidnummer
ESRS E1-9 Uppdelning av det redovisade värdet på sina fastighetstillgångar efter energieffektivitets- klasser punkt 67 c.		Artikel 449a; förordning (EU) 575/2013; Kommissionens genomför- andeförordning (EU) 2022/2453, punkt 34; mall 2:Övrig verksamhet – klimatrelaterade omställningsrisker: Lån mot säkerhet i fast egendom – Säkerhetens energieffektivitet			-
ESRS E1-9 Portföljens grad av exponering mot klimatrelaterade möjligheter punkt 69			Kommissionens delegerade förordning (EU) 2020/1818, bilaga II		-
ESRS E2-4 Mängden av varje förorening som förtecknas i bilaga II till förordningen om ett europe- iskt 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				93
ESRS E3-1 Särskild strategi punkt 13	Indikator nummer 8 tabell #2 i bilaga 1				93
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 nettoin- täkter av egen verksamhet, punkt 29	Indikator nummer 6.1 tabell #2 i bilaga 1				94
ESRS 2 SBM 3 E4, punkt 16 a i	Indikator nummer 7 tabell #1 i bilaga 1				94
ESRS 2 SBM 3 E4, punkt 16 b	Indikator nummer 10 tabell #2 i bilaga 1				94
ESRS 2 SBM 3 E4, punkt 16 c	Indikator nummer 14 tabell #2 i bilaga 1				94
ESRS E4-2 Hållbara mark-/jordbruksmetoder/-poli- cyer, 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				-

Upplysningskrav och relaterad datapunkt	Referens i förordningen om hållbarhetsupp- lysningar (23)	Referens i tredje pelaren (24)	Referens i referensvärdesförordningen (25)	Referens i EU:s klimatlag (26)	Sidnummer
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 1				104
ESRS 2- SBM3 - S1 Risk att utsättas för barnarbete, punkt 14 g	Indikator nummer 12 tabell #3 i bilaga 1				104
ESRS S1-1 Åtaganden i policy för mänskliga rättig- heter, punkt 20	Indikator nummer 9 tabell #3 och indi- kator nr 11 tabell #1 i bilaga 1				105
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		105
ESRS S1-1 Processer och åtgärder för att förebygga människohandel, punkt 22	Indikator nummer 11 tabell #3 i bilaga 1				105
ESRS S1-1 Strategi för förebyggande av arbets- platsolyckor eller ett system för att hantera sådana, punkt 23	Indikator nummer 1 tabell #3 i bilaga 1				105
ESRS S1-3 Mekanismer för klagomålshantering i samband med personalfrågor punkt 32 c	Indikator nummer 5 tabell #3 i bilaga 1				105
ESRS S1-14 Antal dödsfall och antal och andel arbetsrelaterade olyckor punkt 88 b och c	Indikator nummer 2 tabell #3 i bilaga 1		Kommissionens delegerade förordning (EU) 2020/1816, bilaga II		108
ESRS S1-14 Antal dagar förlorade på grund av skador, olyckor, dödsfall eller sjukdom punkt 88 e	Indikator nummer 3 tabell #3 i bilaga 1				108
ESRS S1-16 Ojusterad löneklyfta mellan könen punkt 97 a	Indikator nummer 12 tabell #1 i bilaga 1		Kommissionens delegerade förordning (EU) 2020/1816, bilaga II		106
ESRS S1-16 Överdrivet hög VD-lön, punkt 97 (b)	Indikator nummer 8 tabell #3 i bilaga 1				-
ESRS S1-17 Fall av diskriminering, punkt 103 a	Indikator nummer 7 tabell #3 i bilaga 1				105
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)		105

Upplysningskrav och relaterad datapunkt	Referens i förordningen om hållbarhetsupp- lysningar (23)	Referens i tredje pelaren (24)	Referens i referensvärdesförordningen (25)	Referens i EU:s klimatlag (26)	Sidnummer
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 1				111
ESRS S2-1 Åtaganden i policy för mänskliga rättig- heter, punkt 17	Indikator nummer 9 tabell #3 och indi- kator nr 11 tabell #1 i bilaga 1				110
ESRS S2-1 Policyer för arbetstagare i värdekedjan, punkt 18	Indikator nummer 11 och nr 4 tabell #3 i bilaga 1				110
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)		110
ESRS S2-1 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		110
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				111
ESRS S4-1 Policyer för konsumenter och slutanvän- dare, punkt 16	Indikator nummer 9 tabell #3 och indi- kator nr 11 tabell #1 i bilaga 1				112
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)		113
ESRS S4-4 Människorättsfrågor och människorättsin- cidenter punkt 35	Indikator nummer 14 tabell #3 i bilaga 1				113
ESRS G1-1 FN:s konvention mot korruption, punkt 10 b	Indikator nummer 15 tabell #3 i bilaga 1				117
ESRS G1-1 Skydd för visselblåsare, punkt 10 d	Indikator nummer 6 tabell #3 i bilaga 1				116
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		117
ESRS G1-4 Standarder för bekämpning av korruption och mutor, punkt 24 b	Indikator nummer 16 tabell #3 i bilaga 1				116–117

Finansiella rapporter



Koncernredovisning och noter

Koncernens rapport över totalresultat	131
Koncernens balansräkning	132
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	133
Koncernens rapport över kassaflöden	134
Koncernens noter	135
1. Allmän information om bolaget och övergripande redovisningsprinciper	135
1.1 Allmän information om bolaget	135
1.2 Övergripande redovisningsprinciper	135
1.3 Väsentliga uppskattningar	136
1.4 Väsentliga bedömningar	137
1.5 Klimatrelaterade frågor	137
1.6 Nya och ändrade redovisningsprinciper och upplysningskrav	138
2. Intäkter och kostnader	139
2.1 Segmentrapportering	139
2.2 Hyresintäkter och serviceintäkter	142
2.3 Fastighetskostnader och servicekostnader	144
2.4 Övriga rörelseposter	144
2.5 Ersättningar till anställda och ledande befattningshavare	145
2.6 Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	147
2.7 Finansiella intäkter och kostnader	147
2.8 Inkomstskatt	148
2.9 Övrigt totalresultat	149

3. Anläggningstillgångar	150
3.1 Förvaltningsfastigheter	150
3.2 Goodwill och immateriella tillgångar	156
3.3 Maskiner och inventarier	158
3.4 Andelar i intressebolag och joint ventures	159
3.5 Övriga finansiella anläggningstillgångar	161
4. Omsättningstillgångar	162
4.1 Exploateringsfastigheter	162
4.2 Hyres- och kundfordringar	162
4.3 Övriga omsättningstillgångar	163
4.4 Förskottsbetalningar	163
4.5 Likvida medel	163
4.6 Övriga justeringar i rapporten över kassaflöden	163
5. Eget kapital	164
6. Kapitalstruktur och finansiella poster	165
6.1 Finansiella instrument	165
6.2 Kapitalhantering	168
6.3 Finansiella risker	168
6.4 Räntebärande skulder	171
6.5 Leasing	174
7. Övriga skulder	175
7.1 Uppskjuten skatt	175
7.2 Övriga skulder	176
7.3 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	176
8. Övriga upplysningar	177
8.1 Upplysningar om närstående	177
8.2 Ställda säkerheter	177
8.3 Eventualförpliktelser och åtaganden	177
8.4 Händelser efter rapporteringsperiodens slut	178

Moderbolagets finansiella rapporter och noter

Moderbolagets rapport över totalresultat	179
Moderbolagets balansräkning	180
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	181
Moderbolagets rapport över kassaflöden	182
Moderbolagets noter	183
1. Redovisningsprinciper	183
2. Intäkter och kostnader	184
3. Tillgångar	186
4. Eget kapital	188
5. Kapitalstruktur och finansiella poster	189
6. Övriga skulder	190
7. Övriga upplysningar	191
Underskrifter	192
Revisionsberättelse	193
Granskningsberättelse lagstadgad hållbarhetsrapport	198

Koncernens rapport över totalresultat

miljoner SEK	Not	2025	2024 ¹
Hysesintäkter	2.1, 2.2	15 892	15 898
Fastighetskostnader	2.1, 2.3, 2.5	-4 361	-4 642
Driftnetto före serviceavgifter		11 530	11 256
Serviceintäkter	2.1, 2.2	2 117	2 060
Servicekostnader	2.1, 2.2	-2 181	-2 129
Serviceavgifter netto		-64	-69
Driftnetto		11 467	11 187
Centrala administrationskostnader	8.1	-748	-874
Övriga rörelseposter	2.4	-281	-482
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	2.6	2 218	1 682
Resultat före justeringar av verkligt värde		12 656	11 512
Verkligt värdeförändringar förvaltningsfastigheter	2.1, 3.1	9 256	8 639
Värdeförändringar exploateringsfastigheter	2.1, 4.1	-32	-707
Rörelseresultat		21 880	19 444
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	3.4	36	-58
Nedskrivning av goodwill	3.2	-3 707	–
Ränteintäkter	2.7	108	207
Räntekostnader	2.7	-5 811	-6 023
Valutakursdifferenser	2.7	3 526	-1 773
Verkligt värdeförändringar finansiella derivatinstrument		70	-615
Övriga finansiella poster	2.7	-427	-191
Resultat före skatt		15 673	10 990
Inkomstskatt	2.8	-2 827	-2 790
Periodens resultat		12 845	8 200

miljoner SEK	Not	2025	2024 ¹
Övrigt totalresultat			
Valutaomräkningsdifferenser	2.9	-8 795	3 446
Summa totalresultat		4 050	11 647
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		12 274	7 986
Innehav utan bestämmande inflytande		571	214
Periodens totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		3 630	11 393
Innehav utan bestämmande inflytande		420	253

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

Koncernens balansräkning

miljoner SEK	Not	31 december 2025	31 December 2024 ¹
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	2.1 , 3.1	323 312	333 728
Goodwill och immateriella tillgångar	3.2	14 803	19 002
Maskiner och inventarier	3.3 , 6.5	293	293
Andelar i intressebolag och joint ventures	3.4	8 360	8 847
Finansiella derivatinstrument	6.1	22	57
Uppskjutna skattefordringar	7.1	339	819
Övriga finansiella anläggningstillgångar	3.5	534	952
Summa anläggningstillgångar		347 662	363 697
Exploateringsfastigheter	2.1 , 4.1	820	896
Hyses- och kundfordringar	4.2	282	238
Övriga omsättningstillgångar	4.3	1 046	1 598
Finansiella derivatinstrument	6.1	1	8
Förskottsbetalningar	4.4	707	859
Likvida medel	4.5	2 679	3 647
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning	3.1	1 522	2 163
Summa omsättningstillgångar		7 057	9 409
SUMMA TILLGÅNGAR		354 719	373 106

miljoner SEK	Not	31 december 2025	31 December 2024 ¹
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		97	97
Övrigt tillskjutet kapital		131 887	131 887
Valutaomräkningsreserv		4 929	13 573
Balanserade vinstmedel		-13 724	-27 031
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5	123 188	118 526
Hybridobligationer		24 743	27 221
Innehav utan bestämmande inflytande		14 159	13 738
Summa eget kapital	5	162 090	159 485
Räntebärande skulder	6.1 , 6.3 , 6.4	155 752	172 912
Leasingskulder	6.5	1 281	1 297
Finansiella derivatinstrument	6.1	382	632
Uppskjutna skatteskulder	7.1	21 080	20 668
Övriga finansiella skulder		1 587	1 875
Summa långfristiga skulder		180 082	197 384
Räntebärande skulder	6.4	8 715	11 379
Leasingskulder	6.5	42	59
Leverantörsskulder		685	662
Övriga skulder	7.2	1 163	1 803
Finansiella derivatinstrument	6.1	42	28
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7.3	1 901	2 304
Summa kortfristiga skulder		12 547	16 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		354 719	373 106

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

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

miljoner SEK	Not	Aktie kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel ¹	Hänförligt till moderbolagets aktieägare ¹	Hybridobligationer ¹	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2024-01-01		97	131 887	10 166	-31 152	110 997	24 249	13 485	148 731
Effekter från förändring i redovisningsprincip		–	–	–	-2 219	-2 219	2 219	–	–
Ingående balans 2024-01-01, omräknad		97	131 887	10 166	-33 371	108 778	26 468	13 485	148 731
Periodens resultat		–	–	–	7 986	7 986	–	214	8 200
Valutaomräkningsdifferenser	2.9	–	–	3 407	–	3 407	–	39	3 446
Summa totalresultat		–	–	3 407	7 986	11 393	–	253	11 647
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		–	–	–	-796	-796	796	–	–
Kupongbetalning på hybridobligationer, netto		–	–	–	–	–	-796	–	-796
Valutaomräkning av hybridobligationer		–	–	–	-769	-769	769	–	–
Summa transaktioner med bolagets aktieägare		–	–	–	-1 645	-1 645	753	–	-893
Eget kapital 2024-12-31	5	97	131 887	13 573	-27 031	118 526	27 221	13 738	159 485
Ingående balans 2025-01-01		97	131 887	13 573	-27 031	118 526	27 221	13 738	159 485
Periodens resultat		–	–	–	12 274	12 274	–	571	12 845
Valutaomräkningsdifferenser	2.9	–	–	-8 644	–	-8 644	–	-151	-8 795
Periodens totalresultat		–	–	-8 644	12 274	3 630	–	420	4 050
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		–	–	–	1 493	1 493	-1 493	–	–
Summa transaktioner med bolagets aktieägare		–	–	–	1 033	1 033	-2 478	–	-1 445
Eget kapital 2025-12-31	5	97	131 887	4 929	-13 724	123 188	24 743	14 159	162 090

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		15 673	10 990
Justeringar för avstämning av resultat före skatt mot nettokassaflöden:			
Verkligt värdeförändringar förvaltningsfastigheter	3.1	-9 256	-8 639
Värdeförändringar exploateringsfastigheter	4.1	32	707
Verkligt värdeförändringar finansiella derivatinstrument		-70	615
Ränteintäkter	2.7	-108	-207
Räntekostnader	2.7	5 811	6 023
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	3.4	-36	58
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	2.6	-2 218	-1 682
Övriga justeringar	4.6	466	1 980
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/minskning(+) av hyresfordringar och övriga fordringar		-19	-494
Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder och övriga skulder		-671	423
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 605	9 774
Betald ränta		-5 808	-6 106
Erhållen ränta		73	205
Betald inkomstskatt		-1 043	-552
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		2 826	3 321

miljoner SEK	Not	2025	2024
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	3.1	–	-538
Likvid efter direkta transaktionskostnader från försäljning av fastigheter	2.6	13 996	8 103
Investeringar i förvaltnings- och exploateringsfastigheter	3.1 , 4.1	-4 327	-5 182
Förvärv/försäljning av maskiner och inventarier	3.3	-21	-22
Förvärv av immateriella tillgångar	3.2	-88	-56
Investeringar i intressebolag och joint ventures	3.4 , 3.5	142	54
Övriga kassaflöden från investeringsverksamheten		-17	128
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten		9 685	2 486
Finansieringsverksamheten			
Likvid från emission av räntebärande skulder	6.4	36 044	34 718
Återbetalning av räntebärande skulder	6.4	-47 537	-47 221
Likvid från emission av hybridobligationer	5	–	5 743
Återköp av hybridobligationer	5	-985	-5 759
Kupongkostnad på hybridobligationer		-741	-1 003
Avveckling av finansiella derivatinstrument		-134	–
Övriga kassaflöden från finansieringsverksamheten		84	164
Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten		-13 269	-13 357
Nettoförändringar i likvida medel			
Likvida medel vid periodens början		3 647	11 276
Valutakursförändring i likvida medel		-211	-78
Likvida medel vid periodens slut		2 679	3 647

Koncernens noter

1. Allmän information om bolaget och övergripande redovisningsprinciper

1.1 Allmän information om bolaget

Heimstaden Bostad AB (publ), org.nr 556864-0873, är ett svenskt aktiebolag med säte på Carl Gustafs Väg 1, 217 42 Malmö. Heimstaden Bostad:s verksamhet är att äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter.

Det yttersta moderbolaget till Heimstaden Bostad 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 9 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 Bostad AB 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 Bostad AB, 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 Bostad AB har ett betydande inflytande eller ett gemensamt bestämmande inflytande. Innehaven redovisas enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen.

När Heimstaden Bostad AB 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 istället i bolagets rapport över totalresultat.

Tillgångsförvärv

För förvärv av ett dotterbolag som inte betraktas som ett rörelseförvärv fördelar Heimstaden Bostad kostnaden 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

Rapporter 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 Bostad AB 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 Bostad AB 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 Bostad skulle ett osäkerhetsintervall om +/-5 procent kunna resultera i en förändring av det verkliga värdet på förvaltningsfastigheter om +/-16 166 miljoner SEK, motsvarande ett intervall för förvaltningsfastigheter i balansräkningen om 307 146–339 477 miljoner SEK.

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 kringkostnader 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 Bostad AB 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 (DCF –Discounted Cash Flow).

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 egen-skaperna 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 balansdagskursen. 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.

Konsolidering av partnerskap

Heimstaden Bostad AB och Allianz har två partnerskap där man gemensamt äger delar av den svenska och tyska fastighetsportföljen. Heimstaden Bostad AB konsoliderar partnerskapet baserat på följande bedömningar:

- befintliga rättigheter genom sitt innehav av 50,1 procent av rösterna och förmågan att styra relevanta aktiviteter,
- exponering för, eller rätt till, rörlig avkastning genom sitt aktieinnehav, och
- möjlighet att genom sin roll som förvaltare kunna utöva bestämmande inflytande över partnerskapet och därigenom påverka storleken på avkastningen.

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning

Förvaltningsfastigheter klassificeras som anläggnings-tillgångar 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 inverkningar, 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 nederbördsmängder 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 jämfört med 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 hyresgästers 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: Lack of Exchangeability (Brist på växlingsbarhet), som träder 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, i syfte att säkerställa att koncernen är förberedd och kan 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: Presentation och upplysningar i finansiella rapporter (Presentation and Disclosure in Financial Statements)	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 omarbetade koncernen sin indelning av hur fastighetskostnader presenteras. Den omarbetade indelningen innebär att lämnade uppgifter blir mer relevanta då indelningen har anpassats och nu följer koncernens affärsmodell. 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 och [Not 2.1](#) Segmentrapportering, [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 till balansdagskursen.

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 balansdagskurs 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.

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		Sverige	Tyskland	Danmark	Tjeckien	Nederländerna	Norge	Storbritannien	Polen	Finland	Elimineringar ¹	Totalt
miljoner SEK												
Rapport över totalresultat												
Hysesintäkter		5 078	2 862	3 412	1 868	1 298	632	223	242	280	-4	15 892
Fastighetskostnader ²												
El, värme, vatten och avfall		-841	-56	-127	-1	–	-21	-9	–	-41	1	-1 093
Direkta fastighetskostnader		-633	-322	-362	-175	-136	-96	-33	-5	-47	29	-1 779
Fastighetsskatt		-90	–	-141	-16	-64	-3	-2	-2	-8	–	-325
Fastighetsförvaltning		-325	-288	-169	-175	-74	-34	-41	-20	-35	-4	-1 164
Summa fastighetskostnader		-1 888	-667	-798	-367	-274	-153	-84	-26	-131	27	-4 361
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		3 190	2 151	2 609	1 483	1 023	478	139	221	149	23	11 467
Driftnetto, marginal %		62,8	75,2	76,5	79,4	78,9	75,6	62,4	91,4	53,3	–	72,2
Centrala administrationskostnader		–	–	–	–	–	–	–	–	–	-748	-748
Övriga rörelseposter		–	–	–	–	–	–	–	–	–	-281	-281
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter		24	14	953	127	1 079	-31	–	51	–	–	2 218
Segmentets resultat före justeringar av verkligt värde		3 214	2 165	3 562	1 610	2 102	447	139	272	149	-1 006	12 656
Verkligt värdeförändringar förvaltningsfastigheter		705	926	4 414	1 856	1 424	-382	-20	173	161	–	9 256
Värdeförändringar exploateringsfastigheter		–	–	–	–	–	-32	–	–	–	–	-32
Segmentets resultat		3 919	3 091	7 976	3 466	3 526	33	120	445	310	-1 006	21 880

¹ Består av elimineringar och bolagskostnader som inte fördelas till segmenten.
² Fastighetskostnader som debiteras hyresgästerna redovisas som serviceintäkter och kostnaderna kopplade till dessa klassificeras som servicekostnader

2024											
miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Tjeckien	Nederländerna	Norge	Storbritannien	Polen	Finland	Elimineringar ¹	Totalt
Rapport över totalresultat											
Hyresintäkter	4 873	2 840	3 595	1 797	1 405	720	211	170	286	-1	15 898
Fastighetskostnader ²											
El, värme, vatten och avfall	-818	-30	-127	–	–	-17	-3	–	-41	4	-1 032
Direkta fastighetskostnader	-718	-295	-476	-240	-161	-103	-23	-4	-52	136	-1 936
Fastighetsskatt	-87	–	-144	-16	-65	-4	–	2	-11	–	-324
Fastighetsförvaltning	-330	-270	-197	-183	-98	-39	-32	-28	-35	-139	-1 349
Summa fastighetskostnader	-1 952	-595	-944	-438	-324	-163	-58	-30	-138	1	-4 642
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	2 921	2 200	2 643	1 344	1 080	557	152	139	150	–	11 187
Driftnetto, marginal %	59,9	77,5	73,5	74,8	76,9	77,4	72,4	81,4	52,5	–	70,4
Centrala administrationskostnader	–	–	–	–	–	–	–	–	–	-874	-874
Övriga intäkter och kostnader	–	–	–	–	–	–	–	–	–	-482	-482
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	78	34	520	25	1 009	17	–	–	–	–	1 682
Resultat före justeringar av verkligt värde	2 999	2 234	3 163	1 369	2 089	574	152	139	150	-1 357	11 512
Verkligt värdeförändringar förvaltningsfastigheter	2 068	-813	564	1 773	4 120	18	143	751	13	–	8 639
Värdeförändringar exploateringsfastigheter	–	–	–	–	–	-707	–	–	–	–	-707
Segmentets resultat	5 067	1 421	3 727	3 141	6 209	-115	296	890	163	-1 357	19 444

¹ Består av elimineringar och bolagskostnader som inte fördelas till segmenten.
² Fastighetskostnader som debiteras hyresgästerna redovisas som serviceintäkter och kostnaderna kopplade till dessa klassificeras som servicekostnader.

AVSTÄMNING AV RESULTAT

miljoner SEK	2025	2024
Segmentets resultat	21 880	19 444
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	36	-58
Nedskrivning av goodwill	-3 707	–
Finansiella intäkter och kostnader	-5 704	-5 816
Valutakursdifferenser	3 526	-1 773
Övriga finansiella poster	-427	-191
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument	70	-615
Resultat före skatt	15 673	10 990

2025											
miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Tjeckien	Nederländerna	Norge	Storbritannien	Polen	Finland	Koncern/ Justeringar	Totalt
BALANSRÄKNING											
Förvaltningsfastigheter	91 633	79 540	68 209	29 652	27 607	13 539	4 805	4 431	3 896	–	323 312
Exploateringsfastigheter	69	–	–	132	–	434	–	185	–	–	820
Anläggningstillgångar från segment	3 281	8 011	2 736	197	162	21	6	7	4	–	14 425
Totala tillgångar från segment	94 983	87 551	70 945	29 981	27 769	13 994	4 811	4 623	3 899	–	338 557
Totala skulder från segment	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Investeringar i förvaltningsfastigheter	874	1 369	504	842	343	205	39	-3	98	–	4 274

2024											
miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Tjeckien	Nederländerna	Norge	Storbritannien	Polen	Finland	Koncern/ Justeringar	Totalt
BALANSRÄKNING											
Förvaltningsfastigheter	91 565	81 925	71 301	28 406	30 256	16 377	5 344	4 701	3 852	–	333 728
Exploateringsfastigheter	–	–	–	88	–	547	–	261	–	–	896
Anläggningstillgångar från segment	3 184	11 994	3 103	197	245	21	6	7	4	–	18 761
Totala tillgångar från segment	94 749	93 919	74 404	28 691	30 501	16 945	5 350	4 969	3 856	–	353 385
Totala skulder från segment	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Investeringar i förvaltningsfastigheter	1 195	1 113	467	860	256	296	541	318	82	–	5 127

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	338 557	353 385
Övriga anläggningstillgångar	1 565	2 362
Andelar i intressebolag och joint ventures	8 360	8 847
Övriga omsättningstillgångar	3 558	4 866
Likvida medel	2 679	3 647
Summa tillgångar	354 719	373 106

AVSTÄMNING AV SKULDER

miljoner SEK	2025	2024
Totala skulder från segment	–	–
Räntebärande skulder, långfristiga	155 752	172 912
Övriga skulder, långfristiga	24 330	24 472
Räntebärande skulder, kortfristiga	8 715	11 379
Övriga skulder, kortfristiga	3 833	4 858
Summa skulder	192 629	213 621

2.2 Hyresintäkter och serviceintäkter

Redovisningsprinciper

Heimstaden Bostad hyr ut sina förvaltningsfastigheter till hyresgäster. Hyresavtalen är vanligtvis kortfristiga och hyresgästerna kan säga upp dem enligt 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 hyresgäster 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	16 042	16 043
Leasingincitament	-151	-146
Hyresintäkter	15 892	15 898
Serviceintäkter	2 117	2 060
Summa omsättning	18 008	17 957

HYRESINTÄKTER FÖRDELADE EFTER FASTIGHETSKATEGORI

miljoner SEK	2025	2024
Bostäder	14 631	14 621
Kommersiella lokaler	1 032	1 053
Garage, parkeringsplatser och övriga lokaler	229	224
Summa hyresintäkter	15 892	15 898

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 2025-12-31

miljoner SEK	Bostäder	Kommersiella lokaler	Garage och parke- ringsplatser
Inom ett år	3 503	725	109
1–5 år	196	845	–
> 5 år	113	662	–
Summa hyresavtal	3 812	2 232	109

FÖRFALLOTID FÖR HYRESAVTAL 2024-12-31

miljoner SEK	Bostäder	Kommersiella lokaler	Garage och parke- ringsplatser
Inom ett år	3 571	1 364	107
1–5 år	346	558	–
> 5 år	132	328	–
Summa hyresavtal	4 049	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 avfall
- 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	-1 093	-1 032
Direkta fastighetskostnader	-1 779	-1 936
Fastighetsskatt	-325	-324
Fastighetsförvaltning	-1 164	-1 349
Summa fastighetskostnader	-4 361	-4 642
Servicekostnader	-2 181	-2 129

2.4 Övriga rörelseposter

miljoner SEK	2025	2024
Investeringsbidrag från myndigheter	112	–
Gästintäkter	–	39
Övriga rörelseintäkter	13	58
Övriga rörelseintäkter	125	97
Donationer: partnerskap "A Home for a Home"	-54	-74
Revisionsarvode	-32	-38
Transaktionskostnader för rörelseförvärv ¹	48	-18
Privatiseringskostnader ²	-110	-75
Avskrivningar	-106	-123
Gästkostnader	–	-44
Övriga rörelsekostnader	-153	-207
Övriga rörelsekostnader	-405	-579
Summa övriga rörelseposter	-281	-482

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

² Privatiseringskostnader är indirekta administrationskostnader som är direkt kopplade till affärsenheten privatisering.

Revisionsarvode avser kostnader för revision av koncernens finansiella rapporter och koncernbolagens årsredovisningar. Övriga bestyrkandeuppdrag som revisorerna har tillhandahållit avser granskning av delårsrapporter och andra bestyrkandeuppdrag.

EY

miljoner SEK	2025	2024
Revisionsarvode	-26	-33
Övriga bestyrkandeuppdrag	-2	-3
Övriga uppdrag	-2	–
Totalt	-30	-36

ÖVRIGA REVISORER

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

TOTALT

miljoner SEK	2025	2024
Revisionsarvode	-32	-38
Övriga bestyrkandeuppdrag	-2	-3
Övriga uppdrag	-2	–
Totalt	-36	-41

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 anställda utför tjänster i utbyte mot ersättningen. Samtliga Heimstaden Bostad AB:s 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 kostnad i rapporten över totalresultat när de uppstår.

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

	2025			2024		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Sverige	157	287	445	168	293	461
Tyskland	109	185	295	123	181	304
Danmark	76	135	211	78	139	216
Tjeckien	218	364	582	251	383	635
Nederländerna	47	62	109	47	64	111
Norge	22	70	92	20	72	92
Storbritannien	7	10	17	8	9	16
Polen	18	12	29	18	9	27
Finland	–	4	4	–	4	4
Totalt	655	1 128	1 783	713	1 153	1 866

Löner och ersättningar

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

Styrelsen och koncernledningen presenteras på [sidorna 65–66](#).

ERSÄTTNING TILL STYRELSELEDAMÖTER

SEK	2025 Styrelsearvode	2024 Styrelsearvode
Helge Leiro Baastad	-960 000	-960 000
Ivar Tollefsen	–	–
John Giverholt	–	–
Bente A Landsnes	–	–
Fredrik Reinfeldt	–	–
Daniel Kristiansson	–	–
Klas Åkerbäck	–	–
Rebecka Elkert	–	–
Wenche Karin Nistad ¹	-300 000	-200 000
Totalt	-1 260 000	-1 160 000

¹ Ny 2024. Styrelsearvodet uppgår till 300 000 SEK per årsstämma och beräknas proportionellt utifrån hur många månader som personen varit styrelseledamot under 2024.

LÖNER, ERSÄTTNINGAR, SOCIALA KOSTNADER OCH PENSIONS KOSTNADER

2025

Ställning	Styrelseledamöter	Anställda	Totalt
miljoner SEK			
Grundlön	–	-916	-916
Förmåner	–	-39	-39
Sociala kostnader	–	-198	-198
Pensionskostnader	–	-54	-54
Rörlig ersättning	–	-27	-27
Styrelsearvoden	-1	–	-1
Totalt	-1	-1 235	-1 236
Kvinnor i %	33	37	

2024

Ställning	Styrelseledamöter	Anställda	Totalt
miljoner SEK			
Grundlön	–	-962	-962
Förmåner	–	-47	-47
Sociala kostnader	–	-185	-185
Pensionskostnader	–	-65	-65
Rörlig ersättning	–	-21	-21
Styrelsearvoden	-1	–	-1
Totalt	-1	-1 279	-1 280
Kvinnor i %	33	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	9 875	7 068
Likvid efter direkta transaktionskostnader från försäljning av fastigheter från portföljför-säljning	3 964	1 035
Redovisat värde på sålda förvaltningsfastigheter	-11 980	-6 643
Realiserad vinst/förlust från anläggningstillgångar som innehas för försäljning per balans-dagen	321	222
Likvid efter direkta transaktionskostnader från försäljning av exploateringsfastigheter	157	–
Redovisat värde på exploateringsfastigheter	-119	–
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	2 218	1 682

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 som de uppkommer.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER SOM REDOVISAS I RAPPORTEN ÖVER TOTALRESULTAT

miljoner SEK	2025	2024
Ränteintäkter, reverser	2	2
Ränteintäkter, intressebolag och joint ventures	35	50
Ränteintäkter, banktillgodohavanden	70	155
Summa ränteintäkter	108	207
Räntekostnader, lån	-5 647	-6 612
Räntekostnader, derivat	-183	547
Räntekostnader, leasing	-2	-3
Räntekostnader, aktiverade inom förvaltningsfastigheter	22	45
Summa räntekostnader	-5 811	-6 023
Valutakursförluster	-3 385	-3 755
Valutakursvinster	6 910	1 983
Summa valutakursdifferenser	3 526	-1 773
Vinst(+)/förlust(-) vid utsläckning av räntebärande skulder	-366	–
Övriga finansiella intäkter	56	–
Övriga finansiella kostnader	-117	-191
Summa övriga finansiella poster	-427	-191

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 Bostad 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 redovisar skatter hänförliga 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 regler om Pillar Two, har koncernen tillämpat det obligatoriska tillfälliga undantaget och redovisar därför inte uppskjutna skattefordringar eller uppskjutna skatteskulder avseende inkomstskatter hänförliga till Pillar Two.

Koncernen tillämpar alla OECD:s tillfälliga lättnader, bland annat safe harbour-reglerna Land-för-land-rapportering (CbCR) och Kvalificerad nationell tilläggsskatt (Qualified Domestic Minimum Top-up Tax – QDMTT) i fall då de antagits och bedöms vara kvalificerade.

Koncernen bedömde Pillar Two-skatten per den 31 december 2025 och redovisar ingen kvalificerad nationell tilläggsskatt för år 2025 eller 2024.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

miljoner SEK	2025	2024
Aktuell inkomstskatt	-1 173	-944
Förändring av uppskjuten skatt	-1 654	-1 846
Inkomstskatt	-2 827	-2 790

Under året beslutade Tyskland om en successiv minskning av bolagsskattesatsen med cirka 5 procent till år 2032. Eftersom 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	15 673	10 990
Svensk nominell skattesats (20,6%)	-3 229	-2 264
Skatteeffekt av:		
Skatteeffekt av olika skattesatser	-155	-283
Ej avdragsgill ränta	-564	-584
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	67	-98
Nedskrivning av goodwill	-763	–
Förändring i verkligt värde för förvaltningsfastigheter understigande värdet vid första redovisningstillfället	136	207
Återföring av första redovisningen till följd av försäljningar	-253	-113
Skatt hänförlig till tidigare år	52	118
Omvärdering av skattesats och övriga förändringar ¹	1 881	228
Inkomstskatt rapporterad i koncernens rapport över totalresultat	-2 827	-2 790
Effektiv skattesats, %	18	25

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

miljoner SEK

Land	Valutakod	2025	2024
Tjeckien	CZK	-710	206
Danmark	DKK	-1 834	917
Nederländerna, Tyskland och Finland	EUR	-4 660	2 161
Norge	NOK	-819	-341
Polen	PLN	-182	144
Storbritannien	GBP	-439	321
Innehav utan bestämmande inflytande	EUR	-151	39
Totalt		-8 795	3 446

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

Referens 1 lokal valuta till SEK

Land	Valutakod	Balansdagskurs		Genomsnittskurs	
		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

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 Bostad 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 fast egendom 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 Bostad gör bedömningar för att avgöra om kriterierna för aktivering är uppfyllda. Bedömningarna görs både på projektnivå och på individuell utgiftsnivå 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 förbundit sig till kostnader hos entreprenören
- Osäkerheten i framtida hyresintäkter har bedömts som låg

Företagsledningen beaktar följande faktorer vid utvärdering av huruvida verkligt värde på en förvaltningsfastighet 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 bygglov

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	89 262	79 404	71 446	25 185	27 337	17 109	4 305	1 815	3 627	319 491
Förvärv	244	–	549	491	–	–	–	1 606	–	2 890
Överförda till anläggningstillgångar som innehas för försäljning	-1 213	-79	-3 787	-130	-2 261	-819	–	–	–	-8 290
Tomträtter	8	–	–	–	–	96	–	78	35	217
Investeringar i förvaltningsfastigheter	773	1 005	434	814	256	296	1	–	81	3 660
Investeringar i förvaltningsfastigheter under uppförande	422	108	32	46	–	–	540	318	1	1 467
Valutaomräkning	–	2 300	2 062	228	804	-323	354	133	95	5 653
Verkligt värde efter transaktioner	89 497	82 737	70 737	26 634	26 135	16 359	5 201	3 950	3 839	325 089
Verkligt värdeförändring	2 068	-813	564	1 773	4 120	18	143	751	13	8 639
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter 2024-12-31	91 565	81 925	71 301	28 406	30 256	16 377	5 344	4 701	3 852	333 728
Förvärv	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Överförda till anläggningstillgångar som innehas för försäljning	-1 451	-33	-3 877	-992	-2 705	-1 709	–	-251	–	-11 018
Överförda till exploateringsfastigheter	-64	–	–	–	–	–	–	–	–	-64
Tomträtter	3	–	–	–	–	-33	–	7	-16	-39
Investeringar i förvaltningsfastigheter	737	1 172	496	842	343	199	4	-3	98	3 890
Investeringar i förvaltningsfastigheter under uppförande	137	198	8	–	–	7	35	–	–	384
Valutaomräkning	–	-4 648	-4 133	-461	-1 712	-918	-558	-195	-200	-12 824
Verkligt värde efter transaktioner	90 928	78 614	63 795	27 796	26 183	13 922	4 825	4 259	3 735	314 056
Verkligt värdeförändring	705	926	4 414	1 856	1 424	-382	-20	173	161	9 256
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter 2025-12-31	91 633	79 540	68 209	29 652	27 607	13 539	4 805	4 431	3 896	323 312

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR SOM INNEHAS FÖR FÖRSÄLJNING

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Tjeckien	Nederländerna	Norge	Storbritannien	Polen	Finland	Totalt
Ingående balans 2024-01-01	–	–	11	–	283	–	–	–	–	294
Överförda från förvaltningsfastigheter	1 213	79	3 787	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 balansdagen	79	–	37	–	104	3	–	–	–	222
Utgående balans 2024-12-31	1 165	–	217	–	450	331	–	–	–	2 163

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR SOM INNEHAS FÖR FÖRSÄLJNING

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	3 877	992	2 705	1 709	–	251	–	11 018
Avyttringar	-2 616	-33	-3 875	-732	-2 614	-1 925	–	-184	–	-11 980
Realiserad vinst/förlust från anläggningstillgångar som innehas för försäljning per balansdagen	–	–	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	4 969	5 243	3 071	907	206	1 407	43	85	88	16 019
Förvaltningsfastigheter, parkeringar	2 823	862	484	103	280	299	82	113	56	5 102
Förvaltningsfastigheter, övriga	435	1 220	576	38	11	385	–	19	1	2 684
Förvaltningsfastigheter under uppförande	740	–	–	–	–	–	–	–	–	740
Mark och bygggrätter	255	–	140	211	–	–	–	–	–	606
Tomträtter	250	–	–	–	–	507	–	78	397	1 232
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	91 565	81 925	71 301	28 406	30 256	16 377	5 344	4 701	3 852	333 728

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	5 173	4 754	3 156	796	188	1 249	39	96	47	15 498
Förvaltningsfastigheter, parkeringar	2 875	748	505	104	260	274	57	108	74	5 004
Förvaltningsfastigheter, övriga	1 089	394	355	41	11	339	–	28	1	2 259
Förvaltningsfastigheter under uppförande	493	305	–	–	–	–	–	–	–	798
Mark och bygggrätter	277	–	177	199	–	–	–	–	–	653
Tomträtter	253	–	–	–	–	474	–	85	381	1 193
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	91 633	79 540	68 209	29 652	27 607	13 539	4 805	4 431	3 896	323 312

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 värderingstillfället. 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 interna 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. Här 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 DATA

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 tabellen nedan visas följande information om förvaltningsfastigheter på var och en av våra marknader:

- 1. Beräknade verkliga värden vid slutet av rapporteringsperioden
- 2. 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
- 3. 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 (miljoner SEK)	Bedömd marknads- mässig hyresintäkt	Bedömda fastig- hetskostnader	Löpande avkastning, %	Stabiliserad vakansgrad, %
Sverige	91 633	5 285	1 828	3,77	0,49
Tyskland	79 540	2 895	391	3,15	2,78
Danmark	68 209	3 446	679	4,06	0,00
Tjeckien	27 607	1 287	249	3,76	0,93
Nederländerna	29 652	1 840	402	4,85	3,95
Storbritannien	4 805	300	66	4,87	4,00
Polen	4 431	286	46	5,42	1,83
Finland	3 896	293	88	5,27	2,88
	309 772	15 632	3 748	3,84	

2024					
Marknader	Verkligt värde (miljoner SEK)	Bedömd marknads- mässig hyresintäkt	Bedömda fastig- hetskostnader	Löpande avkastning, %	Stabiliserad vakansgrad
Sverige	91 565	5 166	1 808	3,67	0,48
Tyskland	81 925	3 004	436	3,13	1,01
Danmark	71 301	3 689	720	4,16	1,75
Tjeckien	28 406	1 827	460	4,81	4,15
Nederländerna	30 256	1 462	285	3,89	0,90
Storbritannien	5 344	330	73	4,82	4,00
Polen	4 701	301	54	5,27	2,58
Finland	3 852	295	91	5,31	2,86
	317 351	16 074	3 925	3,83	

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 procentenhet av 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%	1,00%	0,75%	0,50%	0,25%	-0,25%	-0,50%	-0,75%	-1,00%	1,00%	0,75%	0,50%	0,25%	-0,25%	-0,50%	-0,75%	-1,00%
Sverige	-2 802	-2 101	-1 401	1 401	2 101	2 802	969	727	484	-484	-727	-969	-19 199	-15 195	-10 723	-5 695	6 503	13 999	22 736	33 047	-1 408	-1 056	-704	-352	352	704	1 056	1 408
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	-1 699	-1 274	-849	849	1 274	1 699	335	251	167	-167	-251	-335	-13 489	-10 643	-7 484	-3 959	4 480	9 589	15 471	22 315	-849	-637	-425	-212	212	425	637	849
Tjeckien	-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
Nederländerna	-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
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 procentenhet av 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%	1,00%	0,75%	0,50%	0,25%	-0,25%	-0,50%	-0,75%	-1,00%	1,00%	0,75%	0,50%	0,25%	-0,25%	-0,50%	-0,75%	-1,00%
Sverige	-2 817	-2 113	-1 409	1 409	2 113	2 817	986	739	493	-493	-739	-986	-19 617	-15 545	-10 985	-5 843	6 698	14 453	23 537	34 323	-1 415	-1 062	-708	-354	354	708	1 062	1 415
Tyskland	-1 917	-1 438	-958	958	1 438	1 917	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	-1 772	-1 329	-886	886	1 329	1 772	346	259	173	-173	-259	-346	-13 806	-10 881	-7 643	-4 038	4 554	9 729	15 662	22 532	-902	-676	-451	-225	225	451	676	902
Tjeckien	-759	-569	-380	380	569	759	191	143	96	-96	-143	-191	-4 887	-3 830	-2 674	-1 403	1 557	3 294	5 245	7 451	-396	-297	-198	-99	99	198	297	396
Nederländerna	-752	-564	-376	376	564	752	147	110	73	-73	-110	-147	-6 191	-4 893	-3 448	-1 828	2 079	4 466	7 233	10 479	-379	-285	-190	-95	95	190	285	379
Storbritannien	-137	-103	-69	69	103	137	30	23	15	-15	-23	-30	-918	-720	-502	-264	292	619	985	1 399	-71	-54	-36	-18	18	36	54	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	-29	-15	15	29	44	59
Finland	-111	-83	-56	56	83	111	34	26	17	-17	-26	-34	-611	-477	-332	-173	190	401	634	895	-57	-43	-29	-14	14	29	43	57

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 Heimstaden Bostad AB:s 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	19 549	231	19 780
Årets investeringar	–	65	65
Valutaomräkning	270	–	270
Utgående balans 2024-12-31	19 819	295	20 115
Ingående ackumulerade avskrivningar 2024-01-01	–	-47	-47
Årets avskrivningar	–	-6	-6
Utgående ackumulerade avskrivningar 2024-12-31	–	-53	-53
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	18 761	242	19 002

miljoner SEK	Goodwill	Programvaror/licenser	Totalt
Ingående balans 2025-01-01	19 819	295	20 115
Årets investeringar	–	88	88
Omklassificering	-75	75	–
Valutaomräkning	-554	-5	-559
Utgående balans 2025-12-31	19 190	453	19 643
Ingående ackumulerade avskrivningar 2025-01-01	–	-53	-53
Årets avskrivningar	–	-20	-20
Utgående ackumulerade avskrivningar 2025-12-31	–	-74	-74
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	14 425	379	14 803

REDOVISAT VÄRDE FÖR GOODWILL FÖRDELAT PER KGE

	2025			2024		
	Diskonteringsränta, %	Goodwill avseende Akelius	Goodwill Country Management	Diskonteringsränta, %	Goodwill avseende Akelius	Goodwill Country Management
Sverige	5,4	3 038	243	4,3	3 777	243
Tyskland	5,5	7 113	899	4,0	10 541	899
Danmark	5,2	1 405	1 331	3,9	1 491	1 331
Tjeckien	7,5	–	197	6,3	–	197
Nederländerna	5,6	–	162	4,5	83	162
Norge	6,8	–	21	5,8	–	21
Storbritannien	7,1	–	6	6,4	–	6
Polen	7,9	–	7	7,5	–	7
Finland	6,0	–	4	4,9	–	4
Totalt		11 556	2 869		15 892	2 869
Skattemässig goodwill		10 393	–		11 213	–
Kärngoodwill		1 163	2 869		4 679	2 869

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.

Heimstaden Bostads rörelsesegment gynnas av de synergier som uppkom genom sammanslagningen av Akelius och Heimstaden Bostads tillgångsbas och av lägre finansieringskostnader. Dessa utgör kärngoodwill. Skattemässig goodwill avser skillnaden mellan det nominella värdet och det verkliga värdet på uppskjuten

skatt avseende förvärvet av de fastigheter som ingick i rörelseförvärvet.

Goodwill avseende Country Management

Goodwill avseende Country Management hänför sig till den förvaltningsorganisation i Sverige, Tyskland, Danmark, Nederländerna, Tjeckien, Norge, Finland, Storbritannien och Polen som såldes av Heimstaden AB till Heimstaden Bostad AB under 2022. Goodwillen härrör från förvaltningsföretagen i respektive land och avser besparingar i rörelsekostnader.

Nedskrivningsprövningen resulterade i att ledningen inte identifierade något nedskrivningsbehov på balansdagen för någon av de kassagenererande enheterna.

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 Heimstaden Bostad AB:s rörelsesegment och som 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 både Akelius och Country Management 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 evighetsvärden 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 både Akelius och Country Managements 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 segment-specifika 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 Bostad 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

GOODWILL AVSEENDE COUNTRY MANAGEMENT

Antagande	Ändring av antagande	Nedskrivning (miljoner SEK)
Diskonteringsräntor	+25 bp	–
Slutliga tillväxttakter	-25 bp	–

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 bp 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	Nedskrivning (miljoner SEK)
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	331
Årets investeringar	21
Avyttringar	-16
Valutaomräkning	5
Utgående balans 2024-12-31	342
Ingående ackumulerade avskrivningar 2024-01-01	-157
Årets avskrivningar	-26
Avyttringar	13
Valutaomräkning	-2
Utgående ackumulerade avskrivningar 2024-12-31	-172
Redovisat värde 2024-12-31	170
Ingående balans 2025-01-01	342
Årets investeringar	30
Avyttringar	-16
Valutaomräkning	-14
Utgående balans 2025-12-31	342
Ingående ackumulerade avskrivningar 2025-01-01	-172
Årets avskrivningar	-23
Avyttringar	6
Valutaomräkning	9
Utgående ackumulerade avskrivningar 2025-12-31	-179
Redovisat värde 2025-12-31	163

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 Bostad AB 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 Bostad 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	8 847	8 636
Årets investeringar	12	53
Intressebolag och joint ventures som omklassificerats till finansiella anläggningstillgångar	-6	-14
Avyttringar av andelar i intressebolag/joint ventures	-39	-8
Valutaomräkning	-479	238
Utdelning från andelar i intressebolag/joint ventures	-5	–
Program för återköp av aktier	14	–
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	16	-58
Utgående balans	8 360	8 847

2025 SPECIFIKATION AV KONCERNENS ANDELAR I INTRESSEBOLAG

Bolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel i %	Andel av eget kapital, miljoner SEK
Kojamo Oyj ¹	0116336-2	Helsingfors	49 389 283	20	7 875
Övriga intressebolag och joint ventures		Sverige och Finland		20-50	485
Totalt					8 360

¹ Heimstaden Bostads 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 Heimstaden Bostads procentuella andel av det underliggande egna kapitalet.

2024 SPECIFIKATION AV KONCERNENS ANDELAR I INTRESSEBOLAG

Bolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel i %	Andel av eget kapital, miljoner SEK
Kojamo Oyj ¹	0116336-2	Helsingfors	49 389 283	20	8 325
Övriga intressebolag och joint ventures		Sverige och Finland		20-50	521
Totalt					8 847

¹ Heimstaden Bostads andel av Kojamo Oyj:s börsvärde den 31 december 2024 uppgick till 5 315 miljoner SEK. Heimstaden Bostad baserar sitt bokförda värde på sin andel av Kojamo Oyj:s eget kapital.

2025 FINANSIELLA RAPPORTER

miljoner SEK	Kojamo Oyj	Övrigt	Totalt
Hysesintäkter	5 056	244	5 301
Fastighetskostnader	-1 671	-140	-1 812
Driftnetto	3 385	104	3 489
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	-8	424
Koncernens andel av periodens resultat	87	13	100
Justering av uppskattningar	-84	–	-84
Program för återköp av aktier	14	–	14
Resultat från avyttring av intressebolag och joint ventures	–	6	6
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	17	18	36
Balansräkning			
Förvaltningsfastigheter	82 159	3 339	85 498
Andra tillgångar än förvaltningsfastigheter	3 732	172	3 904
Eget kapital	39 153	1 464	40 617
Skulder	46 738	2 048	48 785

2024 FINANSIELLA RAPPORTER

miljoner SEK	Kojamo Oyj	Övrigt	Totalt
Hysesintäkter	5 166	240	5 406
Fastighetskostnader	-1 683	-120	-1 803
Driftnetto	3 483	119	3 602
Centrala administrationskostnader	-627	-40	-666
Finansnetto	-1 165	-241	-1 406
Orealiserad värdeförändring	-1 577	106	-1 471
Skattekostnad	-8	-45	-53
Periodens resultat	106	-100	6
Koncernens andel av resultat	21	-80	-58
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	21	-80	-58
Balansräkning			
Förvaltningsfastigheter	90 816	3 632	94 448
Andra tillgångar än förvaltningsfastigheter	5 005	255	5 259
Eget kapital	41 659	1 507	43 166
Skulder	54 161	2 380	56 541

3.5 Övriga finansiella anläggningstillgångar

miljoner SEK	31 december 2025	31 december 2024
Lämnade lån till intressebolag och joint ventures	348	459
Reverslån	106	92
Övrigt	79	401
Utgående balans	534	952

4. Omsättningstillgångar

4.1 Exploateringsfastigheter

Redovisningsprinciper

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

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 förvaltningsfastigheter	64	–
Investeringar	54	55
Valutaomräkning	-42	-9
Avyttringar av exploateringsfastigheter	-119	–
Värdeförändring ¹	-32	-18
Utgående balans	820	896

¹ Värdeförändring på exploateringsfastigheter i rapport 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 innehas 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 Bostad 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 Bostad motparterers 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	165	113
31–60 dagar	36	35
61–90 dagar	26	25
91– dagar	134	179
Totalt	360	353
Avsättning för förväntade kreditförluster	-78	-115
Hyres- och kundfordringar, netto	282	238

AVSÄTTNING FÖR FÖRVÄNTADE KREDITFÖRLUSTER

miljoner SEK	31 december 2025	31 december 2024
Ingående balans	-115	-93
Avsättningar som gjorts under året	-27	-80
Avsättningar som använts under året	41	38
Outnyttjade avsättningar som återförts under året	23	20
Utgående balans	-78	-115

4.3 Övriga omsättningstillgångar

miljoner SEK	31 december 2025	31 december 2024
Aktuella skattefordringar	114	547
Handpenning vid förvärv	28	48
Försäkringsanspråk	15	51
Fordringar hänförliga till försäljning av förvaltningsfastigheter	482	506
Varulager	12	20
Övriga fordringar	394	425
Totalt	1 046	1 598

4.4 Förskottsbetalningar

miljoner SEK	31 december 2025	31 december 2024
Förutbetalda försäkringspremier	24	48
Förutbetalda räntor	89	178
Förutbetalda rörelsekostnader	257	253
Upplupna investeringsbidrag	87	79
Övrigt	249	301
Totalt	707	859

4.5 Likvida medel

I likvida medel ingår kassa och banktillgodohavanden samt andra placeringar som lätt kan omvandlas till ett känt kassa- eller bankbelopp och där risken för värdeförändring är oväsentlig.

miljoner SEK	31 december 2025	31 december 2024
Kassa och bank	2 360	3 351
Andra likvida medel	–	–
Likvida medel med restriktioner (Escrow)	319	297
Totalt	2 679	3 647

Det finns outnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 22 992 miljoner SEK (19 262) som inte är inkluderade i likvida medel.

4.6 Övriga justeringar i rapporten över kassaflöden

miljoner SEK	2025	2024
Avskrivningar	127	139
Hyresförluster	163	93
Valutakursdifferens	-3 526	1 773
Övriga finansiella poster	-5	-25
Nedskrivning av goodwill	3 707	–
Totalt	466	1 980

5. Eget kapital

Aktiekapital

Vid räkenskapsårets utgång fanns det 12 914 568 (12 914 568) stamaktier, 200 (200) A-aktier, 47 155 687 (47 155 687) B-aktier och 941 963 (941 963) C-aktier. Röstvärdet för en stamaktie uppgår till 1/2 röst, röstvärdet för en aktie av serie A och B uppgår till 1/10 röst, och röstvärdet för en aktie av serie C uppgår till 1/1 röst.

Händelse	Aktieslag	Registrer- ingsdatum	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Förändring aktiekapital	Totalt aktie- kapital	Kvotvärde
Ingående balans 2024-01-01				61 012 418	–	96 516 048	1,58
Utgående balans 2024-12-31				61 012 418	–	96 516 048	1,58
Ingående balans 2025-01-01				61 012 418	–	96 516 048	1,58
Utgående balans 2025-12-31				61 012 418	–	96 516 048	1,58

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 Bostad 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 redovisningstillfället 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 balansdagskursen 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 Bostad 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 Bostad har möjlighet att lösa in utestående hybridobligationer fr.o.m. första möjliga inlösendag, vilken infaller 5–7 år efter emissionsdagen.

Under första kvartalet 2025 köpte Heimstaden Bostad tillbaka hybridobligationer om 985 miljoner SEK till det nominella värdet. Återköpet ingick i transaktionen med inlösen och ersättningsköp uppgående till 500 miljoner EUR som skedde under fjärde kvartalet 2024. Återköpet skedde till följd av skillnaden mellan jämförelsetransaktionen om 500 miljoner EUR och det totala utestående beloppet om 589 miljoner EUR. Återköpet låg inom S&P's gränsvärde för återköp som uppgår till 10%.

Den ackumulerade 50-procentiga utdelningen på hybridkapital enligt S&P:s metodik uppgår till 472 miljoner SEK (433).

HYBRIDOBIGATIONER

Första inlö- sendag	Första återställ- ningsdag	Valuta	Utestående belopp (miljoner)	Varav eget innehav (miljoner)	Verkligt värde (miljoner) ¹	Kredit- betyg ²	Rörlig/ fast	Kupong (bp)	Börs	Identifierings- nummer (ISIN)
2026-01-15	2026-04-15	EUR	500	164	500	BB	Fast	338	Euronext Dublin	XS2125121769
2026-10-13	2027-01-13	EUR	600	119	594	BB	Fast	363	Euronext Dublin	XS2397251807
2027-02-01	2027-05-01	EUR	800	176	780	BB	Fast	263	Euronext Dublin	XS2294155739
2027-10-29	2028-01-29	EUR	600	254	582	BB	Fast	300	Euronext Dublin	XS2357357768
2029-12-04	2030-03-04	EUR	500	—	523	BB	Fast	625	Euronext Dublin	XS2930588657
Totalt			3 000	713	2 979					

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. Innehav utan bestämmande inflytande avser främst Allianz Real Estates innehav i partnerskap inom den svenska och tyska portföljen.

ANDEL AV PERIODENS TOTALRESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL INNEHAV UTAN BESTÄMMANDE INFLYTANDE

miljoner SEK	2025	2024
Periodens totalresultat	420	253

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

Heimstaden Bostads 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 innehas 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

Heimstaden Bostads 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 förpliktelserna 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. Vinsten och förlusten 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	534	534	952	952
Hyres- och kundfordringar	282	282	238	238
Övriga omsättningstillgångar	1 046	1 046	1 598	1 598
Likvida medel	2 679	2 679	3 647	3 647
Totalt	4 564	4 564	6 500	6 500
Finansiella skulder				
Finansiella derivatinstrument	424	424	661	661
Räntebärande skulder, långfristiga	155 752	152 544	172 912	168 336
Övriga finansiella skulder, långfristiga	1 587	1 587	1 875	1 875
Räntebärande skulder, kortfristiga	8 715	8 715	11 379	11 379
Leverantörsskulder	685	685	662	662
Leasingskulder	1 323	1 323	1 356	1 356
Totalt	168 486	165 278	188 846	184 269

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 (icke justerade) marknadspriser på aktiva marknader för 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:	152 544	–	116 184	36 360
Räntebärande skulder, långfristiga	152 544	–	116 184	36 360

PER DEN 31 DECEMBER 2024

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:	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:	168 336	–	120 067	48 269
Räntebärande skulder, långfristiga	168 336	–	120 067	48 269

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

Tillgång till långsiktigt kapital är viktigt 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 vara behjälpligt för att uppnå efterlevnad av koncernens Financial policy.

FINANCIAL POLICY

Policy			2025	2024
Räntetäckningsgrad (ICR) enligt S&P	Multipel	≥ 1,8	1,7	1,6
Nettoskuld/nettoskuld + eget kapital enligt S&P %		≤ 60	54,0	57,3
Genomsnittlig löptid för lån	År	≥ 4	7,6	7,9
Löptid för lån i enskilt år	%	≤ 25	17	15
Lån från enskilda långivare	%	≤ 20	7,7	7,7
Räntesäkringsgrad	%	≥ 75	86	92
Likviditetsgrad	Multipel	≥ 1,25	3,16	2,17

6.3 Finansiella risker

Vägledning om hanteringen av finansiella risker finns i koncernens Financial policy tillsammans med andra avtal om upplåning såsom EMTN-programmet (Euro Medium Term Notes), enligt vilket koncernens noterade seniora icke säkrade obligationer är emitterade. Koncernens Financial policy beskrivs i [Not 6.2](#). Tillsyn av koncernens 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 tillgängliga outnyttjade kreditfaciliteter om 22 992 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	12 550	106 939	86 971
Leverantörsskulder	685	–	–
Leasingskulder	60	115	1 365
Övriga finansiella skulder	2 749	–	–
Totalt	16 086	107 419	88 355

Förfallotider 2024-12-31, miljoner SEK	0–1 år	1–5 år	>5 år
Finansiella derivatinstrument	29	580	119
Räntebärande skulder ¹	16 660	118 654	103 861
Leverantörsskulder	662	–	–
Leasingskulder	73	76	1 232
Övriga finansiella skulder	3 678	–	–
Totalt	21 102	119 310	105 211

¹ Varav räntebärande skulder exklusive räntekostnader uppgår till 165 224 miljoner SEK (185 140).

Finansiella åtaganden och lånevillkor (kovenanter)

Koncernens avtal om upplåning som redovisas som räntebärande skulder innehåller finansiella åtaganden och villkor (kovenanter). De mest väsentliga finansiella kovenanterna beskrivs nedan:

- EMTN-programmets finansiella skulder med ett redovisat värde på 50 766 miljoner SEK (61 773):
 - 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 45,6% (48,4%)
 - Räntetäckningsgrad: definierat som ”Resultat före finansiella poster” (eller motsvarande rad) dividerat med räntenetto (räntekostnader minus ränteintäkter). Kovenanten stipulerar att värdet ska uppgå till minst 1,5x. Per den 31 december 2025 var räntetäckningsgraden 2,2 (2,0).
 - 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 28,0% (32,6%).
- Bank- och lånefaciliteter: Kovenanter är specifika för enskilda låneavtal för enskilda fastigheter och/eller fastighetsportföljer. Vanliga exempel är belåningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet. Dessa kovenanter övervakas vanligtvis av låntagaren.

Företagsledningen övervakar regelbundet alla kovenanter och prövar dem i enlighet med låneavtalen. De mest väsentliga kovenanterna prövas kvartalsvis. Fortløpande 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 överträdelser, 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 försämrats. 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 finansieringskostnad 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 kassa-flöden 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 finansiella instrument. Med alla andra variabler konstanta påverkas koncernens resultat före skatt enligt följande:

2025	Ökning/minskning i underliggande IBOR	Påverkan på resultat före skatt (+)	Påverkan på resultat före skatt (-)	Påverkan på eget kapital (+)	Påverkan på eget kapital (-)
miljoner SEK					
	+/-1%	226	-226	189	-189
	+/-2%	452	-452	378	-378

2024	Ökning/minskning i underliggande IBOR	Påverkan på resultat före skatt (+)	Påverkan på resultat före skatt (-)	Påverkan på eget kapital (+)	Påverkan på eget kapital (-)
miljoner SEK					
	+/-1%	149	-149	127	-127
	+/-2%	298	-298	255	-255

UTLÄNDSK VALUTA

Följande tabell visar känsligheten för en förändring i valutakurserna på seniora icke säkrade obligationer och finansiella instrument. Med alla andra variabler konstanta påverkas koncernens resultat före skatt till följd av förändringar i valutakurser enligt följande:

2025	Ökning/minskning i valutakurs	Påverkan på resultat före skatt (+)	Påverkan på resultat före skatt (-)
miljoner			
EUR	10%	526	-526
2024	Ökning/minskning i valutakurs	Påverkan på resultat före skatt (+)	Påverkan på resultat före skatt (-)
miljoner			
EUR	10%	558	-558
NOK	10%	53	-53

6.4 Räntebärande skulder

	2025				2024			
	Räntebärande skulder	Säkrade lån, %	Andel, %	Outnyttjade kreditfaciliteter	Räntebärande skulder	Säkrade lån, %	Andel, %	Outnyttjade kreditfaciliteter
miljoner SEK								
Seniora icke säkrade obligationer	50 766	–	31		61 823	–	34	
Seniora icke säkrade gröna obligationer	13 767	–	8		315	–	0	
Banklån	100 692	99	61	22 992	123 003	99	66	19 262
Totalt	165 224	60	100	22 992	185 140	66	100	19 262
Förutbetalda kostnader	-757				-849			
Summa inkl. förutbetalda kostnader	164 467				184 292			

RÄNTEBÄRANDE SKULDER EFTER VALUTA

Valuta	2025		2024	
	miljoner SEK	Lokala valutor	miljoner SEK	Lokala valutor
SEK	32 788	32 788	33 132	33 132
NOK	–	–	517	532
EUR	98 710	9 125	113 487	9 903
DKK	33 726	23 287	38 005	24 728
Totalt	165 224		185 140	
Förutbetalda kostnader	-757		-849	
Summa inkl. förutbetalda kostnader	164 467		184 292	

FÖRETAGSOBLIGATIONER

Förfallotid	Valuta	Utestående belopp (miljoner)	Varav eget innehav (miljoner)	Verkligt värde (miljoner) ¹	Kreditbetyg ²	Rörlig/fast	Kupong (bp)	Gröna obligationer	ISIN ³
2026-01-21	EUR	500	15	500	BBB-	Fast	113		XS2105772201
2027-03-03	EUR	700	27	690	BBB-	Fast	138		XS2225207468
2028-04-13	EUR	750	96	718	BBB-	Fast	100		XS2397252102
2028-07-24	EUR	500	30	479	BBB-	Fast	138		XS2435611244
2029-09-06	EUR	750	72	680	BBB-	Fast	75		XS2384269366
2029-11-05	EUR	500	–	506	BBB-	Fast	388		XS2931248848
2030-10-02	EUR	500	–	500	BBB-	Fast	375	Ja	XS3105178795
2031-03-10	EUR	500	–	497	BBB-	Fast	375	Ja	XS3168266958
2031-10-13	EUR	750	50	660	BBB-	Fast	163		XS2397252011
2035-05-04	EUR	50	–	37	BBB-	Fast	280		XS2168047087
2035-05-04	EUR	50	–	37	BBB-	Fast	280		XS2161838276
Totalt		5 550	291	5 304					

2026-09-11	SEK	1 300	192	1 306	BBB-	Rörlig	Stibor 3m + 200		XS2899592112
2026-11-23	SEK	1 000	146	1 002	BBB-	Rörlig	Stibor 3m + 110		XS2412106853
2026-12-05	SEK	500	–	501	BBB-	Rörlig	Stibor 3m + 130		XS2954868647
2027-01-21	SEK	650	–	651	BBB-	Rörlig	Stibor 3m + 120		XS2988694381
2027-02-22	SEK	500	20	502	BBB-	Rörlig	Stibor 3m + 140		XS2447755351
2027-05-23	SEK	500	–	500	BBB-	Rörlig	Stibor 3m + 100	Ja	XS3079553189
2027-09-03	SEK	1 100	–	1 125	BBB-	Rörlig	Stibor 3m + 240		XS2894928287
2028-02-18	SEK	850	–	854	BBB-	Rörlig	Stibor 3m + 135	Ja	XS3005533891
2029-06-19	SEK	1 250	–	1 255	BBB-	Rörlig	Stibor 3m + 150	Ja	XS3099959705
2030-07-04	SEK	350	–	350	BBB-	Rörlig	Stibor 3m + 155	Ja	XS3110851824
Totalt		8 000	358	8 046					

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

TABELL ÖVER FÖRFALLOTIDER FÖR RÄNTEBÄRANDE SKULDER

miljoner SEK	31 december 2025					
	Räntebärande skulder, säkrade	Räntebärande skulder, icke säkrade	Summa räntebärande skulder	Andel, %	Outnyttjade kreditfaciliteter	Andel, %
Förfallotid för lån						
Inom 1 år från balansdagen	–	7 705	7 705	5	–	–
Inom 1–2 år från balansdagen	10 260	10 011	20 271	12	5 184	23
Inom 2–3 år från balansdagen	11 672	14 309	25 981	16	17 809	77
Inom 3–4 år från balansdagen	7 524	13 989	21 513	13	–	–
Inom 4–5 år från balansdagen	19 158	5 758	24 917	15	–	–
Senare än 5 år från balansdagen	50 778	14 060	64 838	39	–	–
Totalt	99 392	65 833	165 224	100	22 992	100

miljoner SEK	31 december 2024					
	Räntebärande skulder, säkrade	Räntebärande skulder, icke säkrade	Summa räntebärande skulder	Andel, %	Outnyttjade kreditfaciliteter	Andel, %
Förfallotid för lån						
Inom 1 år från balansdagen	1 705	8 796	10 501	6	–	–
Inom 1–2 år från balansdagen	19 303	8 468	27 771	15	9 340	48
Inom 2–3 år från balansdagen	15 587	9 314	24 901	13	9 092	47
Inom 3–4 år från balansdagen	13 138	14 197	27 336	15	743	4
Inom 4–5 år från balansdagen	8 042	13 496	21 538	12	–	–
Senare än 5 år från balansdagen	63 927	9 166	73 093	39	87	–
Totalt	121 703	63 438	185 140	100	19 262	100

Den genomsnittliga förfallotiden för lån per den 31 december 2025 var: 7,60 år (7,86)

miljoner SEK	Räntebindningstid lån, 31 december 2025				Räntebindningstid lån inkl. finansiella instrument, 31 december 2025			
	Räntebärande skulder, fast ränta	Räntebärande skulder, rörlig ränta	Summa räntebärande skulder	Snittränta % inkl. marginal	Räntebärande skulder, fast ränta	Marginalsäkringsgrad, %	Summa räntebärande skulder	Snittränta % inkl. marginal
Räntebindningstid								
Inom 1 år från balansdagen	11 172	56 975	68 147	3,25	18 196	11	40 788	3,30
Inom 1–2 år från balansdagen	13 804	–	13 804	2,53	28 026	17	28 026	3,35
Inom 2–3 år från balansdagen	19 037	–	19 037	2,58	29 588	18	29 588	3,10
Inom 3–4 år från balansdagen	22 843	–	22 843	2,67	26 130	16	26 130	2,94
Inom 4–5 år från balansdagen	21 051	–	21 051	3,34	24 140	15	24 140	3,45
Senare än 5 år från balansdagen	20 343	–	20 343	2,80	16 552	10	16 552	2,59
Totalt	108 249	56 975	165 224	2,99	142 632	86	165 224	3,17

miljoner SEK	Räntebindningstid lån, 31 december 2024				Räntebindningstid lån inkl. finansiella instrument, 31 december 2024			
	Räntebärande skulder, fast ränta	Räntebärande skulder, rörlig ränta	Summa räntebärande skulder	Snittränta % inkl. marginal	Räntebärande skulder, fast ränta	Marginalsäkringsgrad, %	Summa räntebärande skulder	Snittränta % inkl. marginal
Räntebindningstid								
Inom 1 år från balansdagen	15 048	70 893	85 941	3,86	20 312	11	35 234	3,87
Inom 1–2 år från balansdagen	14 369	–	14 369	3,13	21 643	12	21 643	3,17
Inom 2–3 år från balansdagen	14 385	–	14 385	2,75	31 053	17	31 053	2,73
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	17	30 842	2,67
Senare än 5 år från balansdagen	29 311	–	29 311	2,80	35 935	19	35 935	2,78
Totalt	114 248	70 893	185 140	3,22	170 218	92	185 140	3,22

Genomsnittlig räntebindningstid i låneportföljen inklusive finansiella instrument per den 31 december 2025 uppgick till: 3,08 år (3,43).

AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

miljoner SEK	Företags- obligationer	Banklån	Förutbetalda kostnader	Totalt
Ingående balans 2024-01-01	74 037	117 720	-506	191 250
Återbetalning av räntebärande skulder	-22 530	-24 690	–	-47 221
Likvid från emission av räntebärande skulder	8 719	26 342	-343	34 718
Vinst/förlust på återköp av företagsobligationer	–	-15	–	-15
Övertagna skulder i samband med förvärv	–	1 046	–	1 046
Valutaomräkning av lån	1 913	2 599	–	4 512
Utgående balans 2024-12-31	62 138	123 003	-849	184 292
Ingående balans 2025-01-01	62 138	123 003	-849	184 292
Återbetalning av räntebärande skulder	-8 745	-38 792	–	-47 537
Likvid från emission av räntebärande skulder	14 406	21 547	91	36 044
Vinst/förlust på återköp av företagsobligationer	2	–	–	2
Valutaomräkning av lån	-3 269	-5 066	–	-8 335
Utgående balans 2025-12-31	64 533	100 692	-757	164 467

Avstämning av leasingsskulder hänförliga till finansieringsverksamheten presenteras i [Not 6.5](#).

6.5 Leasing

Redovisningsprinciper

Koncernen har leasingavtal för tomträtter, lokaler och fordon. En leasingsskuld (nuvärde av framtida leasingbetalningar) och motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas i balansräkningen. Nyttjanderättstillgångar skrivs av över leasingperioden och avskrivningen redovisas i rapporten över totalresultat. Leasingbetalningar delas upp i räntekostnad och minskning av leasingsskulden. 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	83	74	158
Nya leasingavtal och avtalsändringar	19	33	52
Avskrivningar	-53	-36	-89
Valutaomräkning	2	1	3
Utgående balans 2024-12-31	51	72	123
Nya leasingavtal och avtalsändringar	54	16	70
Avskrivningar	-24	-36	-60
Valutaomräkning	-1	-2	-4
Utgående balans 2025-12-31	80	50	130

REDOVISADE VÄRDEN FÖR LEASINGSKULDER OCH PERIODENS FÖRÄNDRINGAR

miljoner SEK	2025	2024
Per den 1 januari	1 356	1 175
Tillkommande poster	97	283
Avyttringar	-13	-15
Ackumulerade räntor	5	4
Betalningar	-60	-97
Valutaomräkning	-61	5
Per den 31 december	1 324	1 356
Kortfristiga	42	59
Långfristiga	1 281	1 297

LEASINGKOSTNADER SOM REDOVISAS I RAPPORTEN ÖVER TOTALRESULTAT

miljoner SEK	2025	2024
Avskrivningar av nyttjanderättstillgångar	-76	-113
Räntekostnader på leasingskulder	-2	-4
Kostnader avseende korttidsleasingavtal	-13	-13
Kostnader avseende leasing av tillgångar av lågt värde	-1	-8
Totalt belopp redovisat i rapport över totalresultat	-92	-138

EJ DISKONTERADE LEASINGSKULDER

miljoner SEK	2025	2024
Inom ett år	60	65
1–5 år	115	65
> 5 år	1 365	1 232
Totalt	1 540	1 361

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 60 miljoner SEK (97).

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](#).

7.2 Övriga skulder

miljoner SEK	31 december 2025	31 december 2024
Aktuella skatteskulder	213	575
Skatt på fastighetsöverföringar	14	55
Skulder avseende transaktioner relaterade till förvaltningsfastigheter	58	452
Mervärdesskatt	83	143
Sociala avgifter	10	11
Stämpelskatt	5	75
Övriga skulder	779	492
Totalt	1 163	1 803

7.3 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

miljoner SEK	31 december 2025	31 december 2024
Upplupna räntor	532	569
Förutbetalda hyror	516	508
Upplupna personalkostnader	108	122
Upplupna rörelsekostnader	489	716
Upplupna administrationskostnader	33	27
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	223	362
Totalt	1 901	2 304

UPPSKJUTEN SKATT

miljoner SEK	Ingående balans	Resultaträkning	Eget kapital	Valutaomräkning	Utgående balans
Ej utnyttjade skattemässiga underskott	752	-427	—	-17	307
Fastigheter	-19 114	-1 057	—	767	-19 404
Derivat	67	-10	—	-1	56
Återinvesteringsreserv	-931	-383	—	62	-1 252
Hybridobligationer	-568	206	-68	—	-430
Övriga uppskjutna skatter	-54	18	—	18	-19
Summa uppskjuten skatt	-19 849	-1 654	-68	829	-20 742
Varav uppskjutna skattefordringar (+)	819				339
Varav uppskjutna skatteskulder (-)	-20 668				-21 080

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
- Ledande befattningshavare (styrelseledamöter som inte är aktieägare 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 den 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	-4	–	-8
Intäkter från förvaltningstjänster	–	–	–
Kostnader för förvaltningstjänster	-748	–	–
Ränteintäkter	–	35	–
Räntekostnader	–	–	–
Beviljade lån	–	110	–
Utdelning från intressebolag och joint ventures	–	5	–
Kapitaltillskott	–	-12	–

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE 2024

miljoner SEK	Koncernbolag	Intressebolag och joint ventures	Aktieägare och familjemedlemmar
Hysesintäkter	–	–	–
Fastighetskostnader	-4	–	-13
Intäkter från förvaltningstjänster	–	–	–
Kostnader för förvaltningstjänster	-874	–	–
Ränteintäkter	–	50	–
Räntekostnader	–	–	–
Beviljade lån	–	98	–
Utdelning från intressebolag och joint ventures	–	–	–
Kapitaltillskott	–	-53	–

8.2 Ställda säkerheter

miljoner SEK	31 december 2025	31 december 2024
Förvaltningsfastigheter ¹	128 250	166 045
Pantsatta andelar i intressebolag och joint ventures ¹	5 465	5 315
Totalt	133 715	171 360

¹ Säkerheterna har ställts avseende räntebärande lån från kreditinstitut.

8.3 Eventualförpliktelser och åtaganden

Investeringsförpliktelser och investeringar

Heimstaden Bostad AB har ingått avtal med säljare av förvaltningsfastigheter under uppförande som ligger i en särskild legal enhet (en s.k. corporate wrapper). Heimstaden Bostad AB 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 Bostad totala investeringsförpliktelser på 192 miljoner SEK (185). Forward funding-avtal med tredje parter innehåller förpliktelser om framtida investeringar i förvaltningsfastigheter under uppförande liknande koncernens egna utvecklingsprojekt, vilka tillsammans uppgår till 290 miljoner SEK (760).

2025			
miljoner SEK	2026	2027	Totalt
Forward funding	264	2	266
Egna utvecklingsprojekt	24	–	24
Forward purchase	192	–	192
Totalt	480	2	482

2024			
miljoner SEK	2025	2026	Totalt
Forward funding	443	71	514
Egna utvecklingsprojekt	203	43	246
Forward purchase	185	–	185
Totalt	831	114	946

Tvister

Per balansdagen är Heimstaden Bostad AB inte part i några pågående rättsliga processer eller administrativa förfaranden som har haft eller kan ha väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

8.4 Händelser efter rapporteringsperiodens slut

Efter balansdagen, den 13 januari 2026, emitterade 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 ¹
Intäkter från förvaltningstjänster		394	369
Övriga rörelsekostnader		-54	-27
Administrationskostnader	2.1 , 2.2 , 7.2	-587	-848
Rörelseresultat		-247	-506
Utdelning från dotterbolag		2 414	1 529
Nedskrivning av andelar i dotterbolag och intressebolag	3.1	-2 767	-4 735
Resultat från andelar i intressebolag	3.2	17	21
Ränteintäkter	2.3	3 402	3 932
Räntekostnader	2.3	-2 415	-2 158
Nettoresultat vid valutaomräkning	2.3	2 221	-1 451
Värdetförändringar finansiella derivatinstrument		-41	97
Övriga finansiella poster	2.3	-35	376
Resultat efter finansiella poster		2 549	-2 894
Bokslutsdispositioner	2.4	-1 801	2 392
Resultat före skatt		748	-502
Inkomstskatt	2.5	–	-176
Uppskjuten skatt	2.5	-666	-44
Periodens resultat		81	-723

miljoner SEK	Not	2025	2024 ¹
Valutaomräkningsdifferenser		-467	234
Summa totalresultat		-386	-489

¹ Jämförelsetalen har räknats om, se [Not 1.1](#).

Moderbolagets balansräkning

miljoner SEK	Not	31 december 2025	31 december 2024 ¹
TILLGÅNGAR			
Andelar i dotterbolag	3.1	85 438	80 470
Andelar i intressebolag och joint ventures	3.2	7 875	8 325
Obligationer		2 661	2 813
Uppskjutna skattefordringar	3.3	–	496
Långfristiga fordringar, dotterbolag	3.4, 7.2	115 739	78 249
Summa anläggningstillgångar		211 713	170 352
Kortfristiga fordringar, dotterbolag	3.5, 7.2	777	31 501
Upplupna intäkter, dotterbolag		98	174
Övriga finansiella anläggningstillgångar		9	47
Likvida medel	3.6	496	131
Summa omsättningstillgångar		1 381	31 852
SUMMA TILLGÅNGAR		213 094	202 205

miljoner SEK	Not	31 december 2025	31 december 2024 ¹
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		97	97
Bundet eget kapital		97	97
Överkursfond		129 437	129 437
Valutaomräkningsreserv		-227	240
Hybridobligationer		24 743	27 221
Balanserade vinstmedel		-42 226	-43 340
Fritt eget kapital		111 727	113 558
Summa eget kapital	4.1	111 824	113 655
Räntebärande skulder	5.1	23 460	21 974
Finansiella derivatinstrument		262	222
Uppskjuten skatteskuld	6.3	452	579
Långfristiga skulder, dotterbolag	6.1, 7.2	68 785	63 999
Summa långfristiga skulder		92 959	86 773
Räntebärande skulder	5.1	7 705	1 049
Leverantörsskulder och övriga skulder		–	24
Kortfristiga skulder, dotterbolag		777	–
Upplupna kostnader, dotterbolag		290	450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6.2	305	253
Summa kortfristiga skulder		8 310	1 777
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		213 094	202 205

¹ Jämförelsetalen har räknats om, se [Not 1.1](#).

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

miljoner SEK	Aktiekapital	Överkursfond	Valutaomräkningsreserv	Balanserade vinstmedel ¹	Hybridobligationer ¹	Summa eget kapital
Ingående balans 2024-01-01	97	129 437	6	-38 738	24 235	115 036
Effekter från förändring i redovisningsprincip	–	–	–	-2 233	2 233	–
Ingående balans 2024-01-01, omräknad	97	129 437	6	-40 972	26 468	115 036
Periodens resultat	–	–	–	-723	–	-723
Valutaomräkningsdifferenser	–	–	234	–	–	234
Summa totalresultat	–	–	234	-723	–	-489
Emission av hybridobligationer	–	–	–	–	5 743	–
Emissionskostnader	–	–	–	-61	–	–
Återköp av hybridobligationer	–	–	–	-19	-5 759	–
Emission av hybridobligationer	–	–	–	-796	796	5 743
Kupongkostnad på hybridobligationer	–	–	–	–	-796	–
Kupongbetalning på hybridobligationer	–	–	–	-769	769	-5 839
Summa transaktioner med bolagets aktieägare	–	–	–	-1 645	753	-893
Eget kapital 2024-12-31	97	129 437	240	-43 340	27 221	113 655

miljoner SEK	Aktiekapital	Överkursfond	Valutaomräkningsreserv	Balanserade vinstmedel	Hybridobligationer	Summa eget kapital
Ingående balans 2025-01-01	97	129 437	240	-43 340	27 221	113 655
Periodens resultat	–	–	–	81	–	81
Valutaomräkningsdifferenser	–	–	-467	-	–	-467
Summa totalresultat	–	–	-467	81	–	-386
Emissionskostnader	–	–	–	-10	–	-10
Återköp av hybridobligationer	–	–	–	138	-985	-847
Kupongkostnad på hybrider	–	–	–	-589	589	–
Kupongbetalning på hybrider	–	–	–	–	-589	-589
Valutaomräkning på hybridobligationer	–	–	–	1 493	-1 493	–
Summa transaktioner med bolagets aktieägare	–	–	–	1 033	-2 478	-1 445
Eget kapital 2025-12-31	97	129 437	-227	-42 226	24 743	111 824

1 Jämförelsetalen har räknats om, se [Not 1.1](#)

Moderbolagets rapport över kassaflöden

miljoner SEK	Not	2025	2024 ¹
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt		748	-502
Justeringar för avstämning av resultat före skatt mot nettokassaflöden:			
Övriga justeringar	7.3	-3 640	3 828
Finansiella kostnader – netto		-987	-1 774
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/minskning(+) av hyresfordringar och övriga fordringar		1 820	2 306
Ökning(-)/minskning(+) av leverantörsskulder och övriga skulder		-133	6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 193	3 864
Betald ränta		-795	-694
Erhållen ränta		75	67
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		-2 912	3 237

miljoner SEK	Not	2025	2024 ¹
Investeringsverksamheten			
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten		–	–
Finansieringsverksamheten			
Likvid från emission av räntebärande skulder	5.1	18 789	12 669
Återbetalning av räntebärande skulder	5.1	-9 447	-7 746
Återköp av obligationer		265	–
Likvid till dotterbolag		-4 510	-15 655
Likvid från emission av hybridobligationer		–	5 743
Återköp av hybridobligationer		-985	-5 759
Kupongbetalningar på hybridobligationer		-741	-1 003
Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten		3 371	-11 751
Likvida medel vid periodens början		131	8 777
Nettoförändringar i likvida medel		459	-8 514
Valutakursförändring i likvida medel		-94	-132
Likvida medel vid periodens slut		496	131

¹ Jämförelsetalen har räknats om, se [Not 1.1](#).

Moderbolagets noter

1. Redovisningsprinciper

1.1 Redovisningsprinciper

Moderbolagets årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings 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 långivare, 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 lämnat 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.

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 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 till balansdagskursen.

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.

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	4	4
Övriga bestyrkandeuppdrag	3	4
Totalt	7	8

2.2 Personal och ledande befattningshavare

Ersättningen till styrelsens ordförande uppgick till 0,96 miljoner SEK (0,96). Ingen annan ersättning utgick till styrelsens ledamöter utöver de styrelsearvoden som anges i koncernens [Not 2.5](#). VD erhåller ersättning från Heimstaden Group Norway AS.

Styrelsen har under året bestått av 9 (9) ledamöter, varav 6 (6) män

2.3 Finansiella intäkter och kostnader

miljoner SEK	2025	2024
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter, dotterbolag	3 326	3 805
Ränteintäkter, övriga finansiella anläggningstillgångar	75	127
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	3 402	3 932
Räntekostnader, lån	-1 054	-680
Räntekostnader, koncernbolag	-1 360	-1 477
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	-2 415	-2 158
Övriga finansiella poster		
Valutakursdifferenser	2 221	-1 451
Övriga finansiella intäkter	168	422
Övriga finansiella kostnader	-204	-46
Summa övriga finansiella poster	2 186	-1 075
Summa resultat från finansiella poster	3 173	699

2.4 Bokslutsdispositioner

miljoner SEK	2025	2024
Erhållna koncernbidrag	–	2 392
Lämnade koncernbidrag	-1 801	–
Totalt	-1 801	2 392

2.5 Inkomstskatt

miljoner SEK	2025	2024
Aktuell inkomstskatt	–	-175
Uppskjuten skatt	-666	-44
Inkomstskatt redovisad i rapporten över totalresultat	-666	-220
Resultat före skatt	748	-502
Skatt enligt gällande skattesats	-154	103
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	10	-31
Överförd avdragsgill ränta från dotterbolag	8	151
Skatteeffekter av hybridobligationer	-428	202
Redovisad uppskjuten skatt avseende tidigare års ej utnyttjade underskottsavdrag	–	-28
Nedskrivning av andelar i dotterbolag och intressebolag	-567	-907
Ej avdragsgilla kostnader	-10	-25
Utdelningar	476	314
Inkomstskatt redovisad i rapporten över totalresultat	-666	-220

3. Tillgångar

3.1 Koncernbolag

ANDELAR I DOTTERBOLAG

Bolag	Org.nr	Säte	Antal aktier	Andel i %	Redovisat värde i moderbolaget, miljoner SEK	
					2025	2024
Heimstaden Bostad Invest 1 AB	556867-8444	Malmö	1 000	100	1 039	1 039
Heimstaden Bostad Invest 2 AB	556867-8451	Malmö	1 000	100	1 349	249
Heimstaden Bostad Invest 3 AB	556871-1153	Malmö	1 000	100	3 008	608
Heimstaden Bostad Invest 4 AB	556871-1104	Malmö	1 000	100	523	1 563
Heimstaden Bostad Invest 5 AB	556910-3467	Malmö	500	100	1 086	1 086
Heimstaden Bostad Invest 6 AB	556989-5690	Malmö	500	100	371	348
Heimstaden Bostad Invest 7 AB	559106-1584	Malmö	500	100	2 417	917
Heimstaden Bostad Invest 8 AB	559106-1550	Malmö	500	100	19 555	18 571
Heimstaden Bostad Invest 9 A/S	38714953	Copenhagen	500	100	10 356	10 356
Heimstaden Bostad Invest 10 AS	819330492	Oslo	500	100	7 478	10 095
Heimstaden Bostad Invest 12 AB	559228-4433	Malmö	500	100	7 613	7 613
Heimstaden Bostad Invest 13 AB	559276-3345	Malmö	500	100	2 183	2 183
Heimstaden Bostad Invest 14 AB	559295-8168	Malmö	500	100	169	168
Heimstaden Bostad Invest 15 AB	559298-5260	Malmö	500	100	1 654	1 654
Heimstaden Bostad Invest 16 AB	559326-5225	Malmö	500	100	–	–
Heimstaden Eagle AB	559326-5233	Malmö	500	37,7 ¹	6 460	6 195
Heimstaden Bostad Invest AB	559190-1607	Malmö	500	100	12	–
Heimstaden Bostad Bostadsfinansiering AB	559112-2105	Malmö	500	100	–	–
Heimstaden Bostad Portalen AB	559085-2264	Malmö	500	100	–	–
Heimstaden Satelliten AB	559163-3457	Malmö	500	100	607	278
Heimstaden Bostad Skrinet AB	559177-3436	Malmö	500	100	7	7
Heimstaden Bostad Skrinet 2 AB	559322-6771	Malmö	500	100	2	2

Bolag	Org.nr	Säte	Antal aktier	Andel i %	Redovisat värde i moderbolaget, miljoner SEK	
					2025	2024
Heimstaden Bostad Portalen 2 AB	559177-3451	Malmö	500	100	–	–
Heimstaden Bostad Parkering AB	559001-2414	Malmö	500	100	–	–
Heimstaden Castor AB	559101-4963	Malmö	500	100	14 655	14 644
Heimstaden Bostad Treasury B.V.	78619610	Amsterdam	100	100	60	100
Heimstaden Country Manager AB	559382-7909	Malmö	25 000	100	2 617	2 603
Heimstaden Bostad Invest 19 AB	559365-7512	Malmö	250	100	89	89
Heimstaden Services AB	559382-7917	Malmö	25 000	100	85	85
Heimstaden Bostad Invest 20 AB	559396-1120	Malmö	250	100	–	–
Heimstaden Bostad Invest 18 AB	559331-8768	Malmö	250	100	1 989	16
Heimstaden Bostad Invest 21 AB	559498-6621	Malmö	500	100	–	–
Heimstaden Örnén Byggrätter AB	559525-2544	Malmö	250	100	52	–
Heimstaden Bostad Invest 21 A AB	559556-7461	Malmö	250	100	–	–
Totalt					85 438	80 470
¹ 50,3 procent av rösterna						
miljoner SEK				31 december 2024	31 december 2024	
Ingående balans				80 470	60 115	
Avyttringar				–	-43	
Nedskrivning				-2 767	-4 703	
Aktieägartillskott				7 735	25 101	
Utgående balans				85 438	80 470	

3.2 Andelar i intressebolag

miljoner SEK	31 december 2025	31 december 2024
Ingående balans	8 325	8 070
Resultat från andelar i intressebolag	17	21
Valutaomräkning	-467	234
Utgående balans	7 875	8 325

Effekter av valutaomräkning redovisas i övrigt totalresultat.

3.3 Uppskjutna skattefordringar

miljoner SEK	31 december 2024	31 december 2024
Ingående balans	496	439
Årets förändring	-496	57
Utgående balans	–	496

Aktiverade ej utnyttjade skattemässiga underskott avser ett skattemässigt underskott om 0 miljoner SEK (2 405).

3.4 Långfristiga fordringar, dotterbolag

miljoner SEK	31 december 2025	31 december 2024
Ingående balans	78 249	90 696
Årets förändring	37 490	-12 447
Utgående balans	115 739	78 249

Fordringar hos koncernföretag avser transaktioner mellan moderbolag och dotterbolag. Koncerninterna lån löper med marknadsmässiga villkor. Ingen säkerhet har ställts för lånens fullgörande.

3.5 Kortfristiga fordringar, dotterbolag

miljoner SEK	31 december 2025	31 december 2024
Ingående balans	31 501	43 005
Årets förändring	-30 724	-11 504
Utgående balans	777	31 501

Fordringar hos koncernföretag avser transaktioner mellan moderbolag och dotterbolag. Koncerninterna lån löper med marknadsmässiga villkor. Ingen säkerhet har ställts för lånens fullgörande.

3.6 Likvida medel

I likvida medel ingår i huvudsak traditionella kassamedel och kortfristiga, lätt konvertibla placeringar som snabbt kan omvandlas till kända kassa- eller bankbelopp. Förändringar i likvida medel redovisas i koncernens rapport över kassaflöden

4. Eget kapital

4.1 Eget kapital

Händelse	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
Ingående balans 2024-01-01	61 012 418	96 515 418	1,58
Utgående balans 2024-12-31	61 012 418	96 515 418	1,58
Ingående balans 2025-01-01	61 012 418	96 515 418	1,58
Utgående balans 2025-12-31	61 012 418	96 515 418	1,58

Per den 31 december 2025 fanns det 12 914 568 (12 914 568) stamaktier, 200 (200) A-aktier, 47 155 687 (47 155 687) B-aktier och 941 963 (941 963) C-aktier. Röstvärdet för en stamaktie är en halv röst per aktie, röstvärdet för en aktie av serie A respektive B är en tiondels röst per aktie och röstvärdet för en aktie av serie C är en röst per aktie. För information om hybridobligationer, se koncernens [Not 5](#).

Förslag till vinstdisposition, SEK

Överkursfond	129 437 115 324	Utdelning till aktieägare	–
Hybridobligationer	24 742 825 848	Överkursfond	129 437 115 324
Valutaomräkningsreserv	-227 068 671	Hybridobligationer	24 742 825 848
Balanserade vinstmedel	-42 306 995 124	Valutaomräkningsreserv	-227 068 671
Årets resultat	81 317 274	Balanserade vinstmedel	-42 225 677 850
Totalt	111 727 194 651	Totalt	111 727 194 651

Det föreslås att 111 727 194 651 SEK som står till årsstämman förfogande balanseras i ny räkning. Ingen utdelning ska betalas till något aktieslag.

5. Kapitalstruktur och finansiella poster

5.1 Räntebärande skulder

miljoner SEK	2025				2024			
	Räntebärande skulder	Säkrade lån, %	Andel, %	Outnyttjade kreditfaciliteter	Räntebärande skulder	Säkrade lån, %	Andel, %	Outnyttjade kreditfaciliteter
Företagsobligationer	16 425	–	52		17 693	–	76	
Gröna obligationer	13 767	–	44		315	–	1	
Banklån	1 300	–	4	13 094	5 236	75	23	13 240
Totalt	31 492	–	100	13 094	23 244	17	100	13 240
Förutbetalda kostnader	-327				-220			
Summa inkl. förutbetalda kostnader	31 166				23 024			

RÄNTEBÄRANDE SKULDER EFTER VALUTA

Valuta	2025		2024	
	miljoner SEK	Lokala valutor	miljoner SEK	Lokala valutor
SEK	8 942	8 942	6 360	6 360
NOK	–	–	517	532
EUR	22 550	2 085	16 367	1 428
Totalt	31 492		23 245	
Förutbetalda kostnader	-327		-221	
Summa inkl. förutbetalda kostnader	31 166		23 024	

miljoner SEK	31 december 2025	31 december 2024
Förfallotid för lån, år		
Inom 1 år från balansdagen	7 705	1 049
Inom 1–2 år från balansdagen	2 730	12 404
Inom 2–3 år från balansdagen	2 150	1 600
Inom 3–4 år från balansdagen	6 658	1 315
Inom 4–5 år från balansdagen	5 758	5 730
Senare än 5 år från balansdagen	6 490	1 146
Totalt	31 492	23 245
Förutbetalda kostnader	-327	-221
Totalt	31 166	23 024

AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

miljoner SEK	Företags- obligationer	Banklån	Förutbetalda kostnader	Totalt
Ingående balans 2024-01-01	12 632	6 722	-197	19 157
Återbetalning av lån	-3 528	-5 568	–	-9 096
Nya lån/övertagna skulder i samband med förvärv	8 719	3 950	–	12 669
Valutaeffekt på lån	186	132	-24	294
Utgående balans 2024-12-31	18 009	5 236	-221	23 024
Ingående balans 2025-01-01	18 009	5 236	-221	23 024
Återbetalning av lån	-1 264	-8 183	–	-9 447
Nya lån/övertagna skulder i samband med förvärv	14 406	4 383	–	18 789
Valutaeffekt på lån	-958	-137	-106	-1 201
Utgående balans 2025-12-31	30 193	1 299	-327	31 166

6. Övriga skulder

6.1 Långfristiga skulder, dotterbolag

miljoner SEK	31 december 2025	31 december 2024
Ingående balans	63 999	81 628
Årets förändring	4 786	-17 629
Utgående balans	68 785	63 999

6.2 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

miljoner SEK	31 december 2025	31 december 2024
Upplupna räntekostnader	285	196
Övriga upplupna kostnader	19	47
Totalt	304	243

6.3 Uppskjutna skatteskulder

miljoner SEK	31 december 2025	31 december 2024
Ingående balans	579	483
Förändringar som uppstår av temporära skillnader	-127	96
Utgående balans	452	579

7. Övriga upplysningar

7.1 Eventualförpliktelser och åtaganden

miljoner SEK	31 december 2025	31 december 2024
Utfärdade finansiella garantier till förmån för dotterbolag	77 688	97 696
Totalt	77 688	97 696

Det finns ställda säkerheter om 5 465 miljoner SEK (5 315) per den 31 december 2025.

7.2 Upplysningar om närstående

Transaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor.

Nedanstående definieras som närstående:

- Samtliga bolag inom Heimstaden-koncernen och Fredensborg-koncernen
- Ledande befattningshavare (styrelseledamöter som inte är aktieägare 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

För mer information se koncernens [Not 8.1](#).

TRANSAKTIONER MED DOTTERBOLAG

miljoner SEK	2025	2024
Försäljning till dotterbolag	394	369
Inköp från dotterbolag	-533	-812
Ränteintäkter från dotterbolag	3 326	3 812
Räntekostnader till dotterbolag	-1 531	-1 477
Fordringar hos dotterbolag	116 516	109 750
Skulder till dotterbolag	68 795	63 999
Kapitaltillskott till dotterbolag	7 735	25 101
Utfärdade finansiella garantier till förmån för dotterbolag	77 688	97 696

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	-1 795	-2 240
Utdelningar från andelar i dotterbolag och intressebolag	-2 414	–
Resultat från andelar i intressebolag	-17	-255
Nedskrivning av andelar i dotterbolag	2 767	4 722
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument	41	-96
Valutakursdifferens	-2 221	1 451
Totalt	-3 640	3 582

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 71](#). Innehållet i årsredovisningen fastställdes, godkändes och undertecknades den 26 februari 2026.

26 februari 2026

Helge Krogsbøl
VD

Bente A Landsnes
Styrelseledamot

Rebecka Elkert
Styrelseledamot

Helge Leiro Baastad
Styrelseordförande

Fredrik Reinfeldt
Styrelseledamot

Wenche Karin Nistad
Styrelseledamot

Ivar Tollefsen
Styrelseledamot

Daniel Kristiansson
Styrelseledamot

John Giverholt
Styrelseledamot

Klas Åkerbäck
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 Bostad AB (publ), org nr 556864-0873

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Heimstaden Bostad AB (publ) för år 2025 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på [sidorna 60–70](#) och hållbarhetsrapporten på [sidorna 71–128](#). Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på [sidorna 57–192](#) 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 bolagsstyrningsrapporten på [sidorna 60–70](#) och hållbarhetsrapporten på [sidorna 71–128](#). Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen 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 av fastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter redovisade i Rapport över finansiell ställning uppgick den 31 december 2025 till 323 312 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 driftkostnader 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 14 425 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 1–56](#) och [71–128](#). Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i 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 årsredovisningen 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 verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen 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 ändamålsenliga 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 bestämmelser

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Heimstaden Bostad AB (publ) 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 60–70](#) 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. Upplýsningar 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 Bostad AB (publ) revisor av bolagsstämman den 1 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 Bostad AB:s (publ) hållbarhetsrapport

Till bolagsstämman i Heimstaden Bostad AB (publ), org.nr 556864-0873

Slutsats

Vi har utfört en översiktlig granskning av hållbarhetsrapporten upprättad av Heimstaden Bostad AB (publ) (företaget) för räkenskapsåret 2025. Hållbarhetsrapporten ingår på [sidorna 71–128](#) 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 1–70](#) samt [129–192](#). 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 Bostad 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 förenlig 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 77](#) 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 Bostad AB (publ) förbereda framåtblickande information utifrån angivna antaganden om händelser som kan inträffa i framtiden och möjliga framtida aktiviteter av Heimstaden Bostad 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

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 och 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



Carl Gustafs Väg 1, 217 42 Malmö, Sverige
Organisationsnummer: 556864-0873
+46 40 660 2000, www.heimstadenbostad.com