

2018

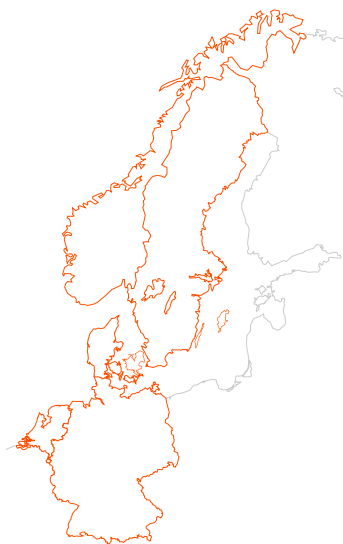
Tillväxt med kvalitet

HEIMSTADEN ÅRSREDOVISNING MED HÅLLBARHETSRAPPORT



Heimstaden

Vi skapar långsiktiga värden



Heimstaden skapar långsiktiga värden för aktieägare, partners och kunder genom att förvärva, förädla och förvalta bostadsfastigheter i tillväxtorter i Skandinavien, Tyskland och Nederländerna.

Vi arbetar efter vår vision om att förenkla och förgylla livet för våra kunder genom omtänksamma boenden. I slutet av 2018 var vi cirka 450 medarbetare och hade sammanlagt 951 fastigheter till ett värde av 76 249 mkr och drygt 3 393 mkr i hyresintäkter. Vi är noterade på Nasdaq Stockholm med en preferensaktie på First North Premier.

Vår ambition är att växa på ett ansvarsfullt och hållbart sätt tillsammans med partners som delar vår värdegrund. Inom ramen för vår strategi ska vi samverka med andra intressenter för att tillgodose nya affärer och skapa möjligheter genom att bidra med erfarenhet, kunskap och kapital.

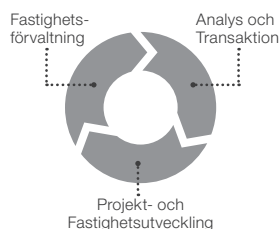
Under 2018 förvärvades 123 fastigheter. Nettoinvesteringarna ökade till 22 839 mkr (21 732) och den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick vid årsskiftet till 2 732 359 kvm (2 128 616).

Affärsmodell

Heimstaden skapar långsiktiga värden genom våra tre kärnprocesser:

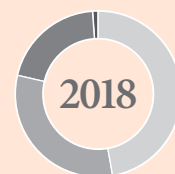
- Analys och Transaktion
- Projekt- och Fastighetsutveckling
- Fastighetsförvaltning

Dessa processer samspelar när vi aktivt och med hållbarhet i fokus förvaltar fastighetsbeståndet, expanderar och optimerar portföljen samt förädlar och utvecklar enskilda fastigheter.

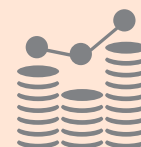


Antal lägenheter
39 006

Andel fastighetsvärde
per land



Sverige, 47%
Danmark, 31%
Norge, 20%
Tyskland, 1%
Nederländerna, 0%



Förvaltningsresultat

989
MKR

Förvaltningsresultatet ökade under 2018 med 92 procent jämfört med föregående år.

Belåningsgrad

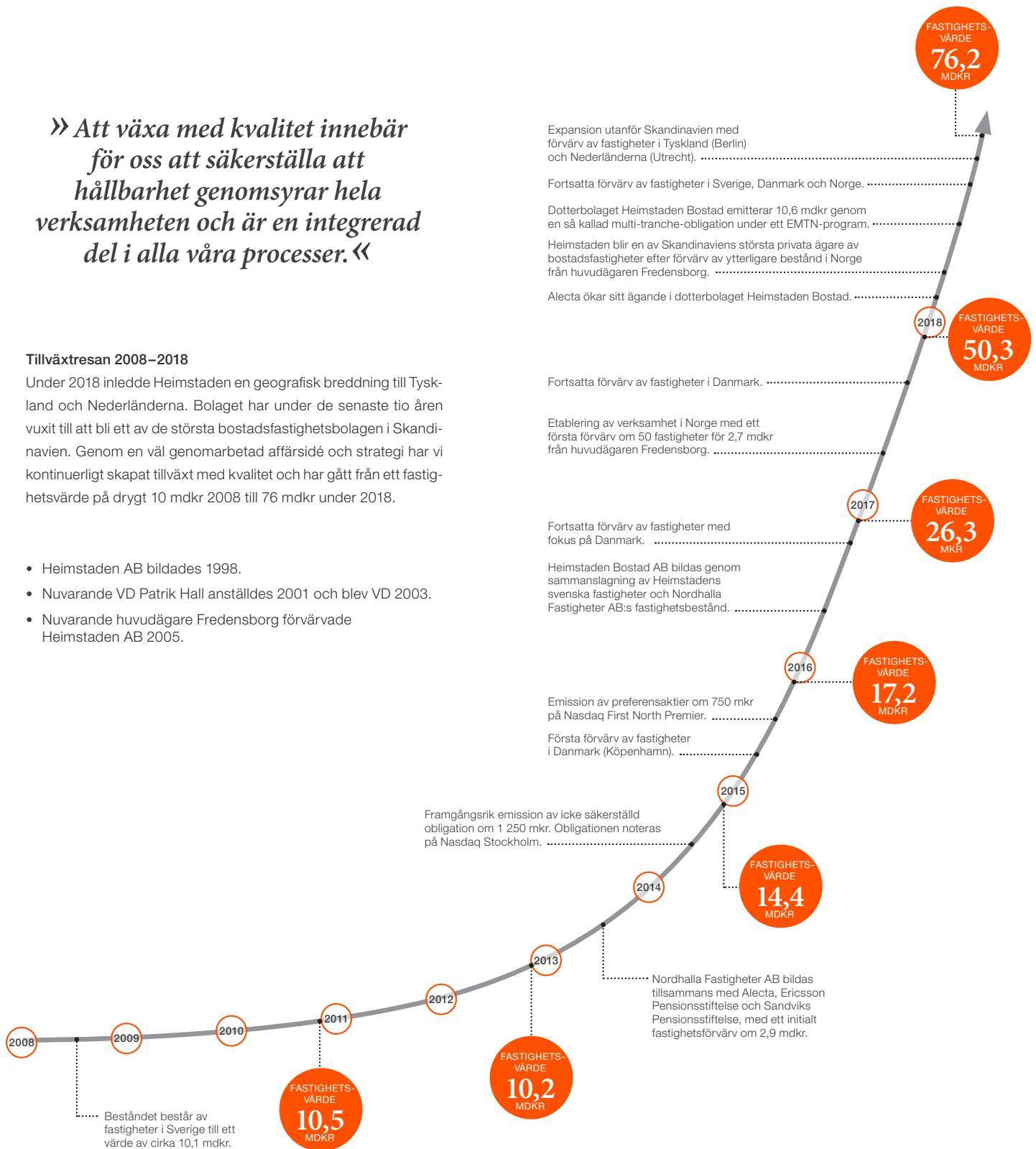
54%

» Att växa med kvalitet innebär för oss att säkerställa att hållbarhet genomsyrar hela verksamheten och är en integrerad del i alla våra processer. «

Tillväxtresan 2008–2018

Under 2018 inledde Heimstaden en geografisk breddning till Tyskland och Nederländerna. Bolaget har under de senaste tio åren vuxit till att bli ett av de största bostadsfastighetsbolagen i Skandinavien. Genom en väl genomarbetad affärsidé och strategi har vi kontinuerligt skapat tillväxt med kvalitet och har gått från ett fastighetsvärde på drygt 10 mdkr 2008 till 76 mdkr under 2018.

- Heimstaden AB bildades 1998.
- Nuvarande VD Patrik Hall anställdes 2001 och blev VD 2003.
- Nuvarande huvudägare Fredensborg förvärvade Heimstaden AB 2005.



Innehåll

■	HEIMSTADEN I KORTHET
1	Heimstadens tillväxtresa
2	Innehåll
4	VD har ordet
•	7 Viktiga händelser 2018
■	8 VÅR VISION OCH VÄGEN FRAMÅT
14	Värden vi skapar
16	Heimstaden som investering
17	Intjäningsförmåga
•	18 Vikten av samarbete
■	20 ÖKAT BEHOV AV BOSTÄDER
22	Heimstadens marknad
32	Geografisk fördelning
34	Sverige
36	Danmark
38	Norge
40	Tyskland
42	Nederländerna
■	44 AFFÄRSMÖJLIGHETER ÖVER HELA VÄRDEKEDJAN
•	46 Transaktioner
•	48 Projekt- och Fastighetsutveckling
•	52 Fastighetsförvaltning
■	56 HÅLLBARHETSRAPPORT
•	58 Ett affärsdrivet hållbarhetsarbete
•	66 Medarbetare
•	70 Våra miljöeffektiva fastigheter
■	74 STYRNING AV VÅR VERKSAMHET
•	76 Väl avvägd kapitalstruktur
•	82 Heimstaden som investering – preferensaktien
•	84 Risker och riskhantering
•	88 Bolagsstyrning och internkontroll
•	92 Styrelse
•	94 Ledande befattningshavare
■	96 FINANSIELL REDOVISNING
•	98 Koncernens räkningar
•	106 Koncernens redovisningsprinciper och noter
•	128 Moderbolagets räkningar
•	132 Moderbolagets redovisningsprinciper och noter
•	138 Vinstdisposition
•	139 Årsredovisningens undertecknande
•	140 Revisionsberättelse
•	144 Flerårsöversikt
•	145 Definitioner och ordlista
■	148 FASTIGHETSFÖRTECKNING
□	166 AKTIEÄGARINFORMATION
•	Avser reviderade avsnitt
	Sidorna 7, 18–19 samt 46–139 ingår i Heimstadens formella årsredovisning och har varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Heimstaden AB är ett publikt bolag. Org.nr. 556670-0455. Säte i Malmö, Sverige.

This Annual Report is also available in English. Årsredovisningen publiceras på svenska och engelska. Den svenska versionen utgör originalversionen och har reviderats av Heimstadens revisor. Alla värden uttrycks i svenska kronor. Kronor förkortas kr, miljoner kronor mkr och miljarder kronor mdkr. Sifferuppgifter inom parentes avser föregående år 2017 om inte annat uppges.

Denna rapport innehåller framtidsinriktad information som baseras på Heimstaden-ledningens nuvarande förväntningar. Även om ledningen bedömer att förväntningarna som framgår av sådan framtidsinriktad information är rimliga, kan ingen garanti lämnas för att dessa förväntningar kommer att visa sig vara korrekta. Följaktligen kan framtida utfall variera väsentligt jämfört med vad som framgår i den framtidsinriktade informationen beroende på bland annat förändrade förutsättningar avseende ekonomi, marknad och konkurrens, förändringar i lagkrav och andra politiska åtgärder, variationer i valutakurser och andra faktorer.

*» Vi har förstärkt vår ledande position
i Skandinavien och tagit
första stegen ut i övriga Europa. «*



Ett år med kraftig expansion

2018 blev året då Heimstaden tog de första trevande stegen mot att bli inte bara ett nordiskt bostadsbolag, utan ett nordeuropeiskt. Men samtidigt som vi växer med kraft går det inte en dag utan att vi ställer oss frågan hur vi kan bli en ännu bättre hyresvärd för alla våra befintliga hyresgäster. Mjuka värden som hållbarhet, trivsel och trygghet är i själva verket det hårda fundamentet för en framgångsrik affär.

Heimstadens affärsidé är att med evigt ägarperspektiv på våra fastigheter tillhandahålla hyreslägenheter för livets alla skeden, från studentboenden till äldreboenden. Detta handlar inte bara om hårdvaran, det vill säga själva fastigheterna, utan lika mycket om mjukvaran. Heimstaden ska vara en attraktiv hyresvärd och bidra till en positiv samhällsutveckling. Vår vision, "att förenkla och förgylla livet genom omtänksamma boenden", skall vara ledstjärna för alla medarbetare. Hyresgäster skall välja Heimstaden för att vi tänker nytt, visar omtanke och finns på plats när våra hyresgäster behöver oss.

Långsiktighet kräver större perspektiv

Detta klarar vi bara av genom att ha all förvaltning i egen regi, med egna anställda fastighetsskötare som ständigt är på plats och bidrar till ett omtänksamt boende med hög servicenivå. Vårt långsiktiga perspektiv innebär att vi inte kan fokusera snävt på kvadratmeterhyra och avkastning. Vi måste ha ett större perspektiv och se vår roll i samhället, i samspel med våra hyresgäster och som en samarbetspart till de kommuner där vi finns. På så vis lägger vi grunden för ett långsiktigt tryggt boende och därmed en långsiktigt trygg affär.

Strategiskt innebär det att Heimstadens fastighetsbestånd måste ha en kritisk massa på de orter där vi etablerar oss, för

att kostnadsmässigt motivera en lokal förvaltning i egen regi. Vår expansion sker genom kompletterande förvärv på platser där vi redan finns samt i tillväxtregioner. Detta har vi under året genomfört i Sverige, Norge och Danmark där vi utökat portföljen

» Vårt mål är att fortsätta expansionen med befintlig, eller lägre, belåningsgrad. «

med ett fastighetsvärde om cirka 22 miljarder kronor. I Sverige har vi bland annat fördjupat vår närvaro i Malmö, Lund, Linköping, Norrköping och Gävle.

Kraftig expansion i Danmark

I Danmark står Köpenhamn självklart i fokus. Tack vare gynnsamma affärstillfällen, med priser som exempelvis legat på hälften av jämförbara objekt i Stockholm, har vi under året kunnat utöka vårt bestånd i Köpenhamn med 2 300 lägenheter samt avtalat om ett antal nyproduktioner. Samtidigt har vi funnit mycket attraktiva förvärv även på fler platser i landet. Totalt har antalet lägenheter i Danmark fördubblats under året. I både Oslo och Köpenhamn har vi i dag uppnått kritisk massa för vår förvaltningsidé.



*» Vi arbetar efter vår vision
om att förenkla och förgylla livet för våra kunder
genom omtänksamma boenden.«*



Från nordiskt till nordeuropeiskt

Med våra etableringar i Utrecht i Holland och Berlin i Tyskland prövar vi oss fram på nya marknader som visar upp gynnsamma investeringsmöjligheter i dynamiska regioner med ett växande bostadsbehov. Hittills har vi förvärvat knappt 500 lägenheter i Berlin och 131 i Utrecht. Vi är i färd med att på plats lära oss dessa marknader och hur vi kan etablera vår hållbara och ansvarsfulla förvaltningsstrategi i nya miljöer.

Vår expansion har alltså två huvudsakliga syften: För det första att uppnå en sådan storlek på varje ort att vi på allvar kan vara med och påverka boendemiljö, stadsplanering och hållbarhet, för det andra att sprida våra affärsmässiga risker till ett flertal marknader. Vi bevakar kontinuerligt affärsmöjligheter i samtliga nordiska länder.

Förbättrade villkor på kreditmarknaden

Vårt dotterbolag, Heimstaden Bostad AB, samägt med Alecta samt Ericssons och Sandviks pensionsstiftelser, erhöll under det fjärde kvartalet 2018 en Investment Grade-rating från Standard & Poor's, med kreditbetyg BBB-. I samband med detta emitterades obligationer om motsvarande 10,6 miljarder SEK. Emissionen skedde främst i euro och svenska kronor och i samband med detta återbetalades säkerställda banklån med ungefär motsvarande belopp. Det är glädjande att konstatera att vår belåningsgrad uppgår till knappt 54 procent. Vårt mål är att fortsätta expansionen med befintlig, eller lägre, belåningsgrad. En av våra många ambitioner framåt är att ytterligare förbättra Heimstaden Bostads kreditbetyg vilket kommer att ge oss bättre villkor på obligationsmarknaden.

Den löpande driften har gått enligt plan. Vårt hållbarhetsarbete med smartare energilösningar, energieffektiviseringar, solcellsinstallationer samt egen bosocial verksamhet och sponsring av ideell social verksamhet, såsom Vilda Kidz, tillför värden både för klimat och samhälle.

Medarbetarna är vår viktigaste resurs

Jag ska inte sticka under stol med att det är en utmaning att få vår organisation att hålla jämna steg med förvärvstillväxten. Med det sagt gläder jag mig åt våra kontinuerliga medarbetarundersökningar som visar upp mycket höga värden. Våra medarbetare trivs på sina jobb och det glädjer mig extra när vårt kontor i Skellefteå tilldelades Visa-vägen-priset inom kategorin Årets arbetsgivare. De är också väl införstådda med att det krävs något alldeles extra att förvalta Heimstadens fastigheter. Det motiverar mig att fortsätta fokusera på att Heimstaden ska vara en god arbetsgivare och därmed i förlängningen var en god och omtänksam hyresvärd.

Våra ambitioner framåt kan sammanfattas i fem punkter:

1. Fortsätta stärka kundupplevelsen.
2. Genomföra ytterligare tillväxt.
3. Tillföra nyproducerade bostäder på orter och i regioner med bostadsbrist.
4. All verksamhet skall bedrivas med klara hållbarhetsmål.
5. Förbättra Heimstaden Bostads kreditrating.

Det finns en särskild utmaning i punkt tre som i stort sett adresserar den bostadsbrist som råder i expansiva regioner. Kärnfrågan är hur vi med dagens byggkostnader ska klara av att producera nya bostäder som människor, framför allt de unga, har råd att bo i. För svenskt vidkommande tror jag att det krävs ett krafttag från våra politiker att ta ett helhetsgrepp vad avser de bostadspolitiska frågorna. Vi på Heimstaden gör allt vi kan för att dra vårt strå till samhällsstacken.

Med dessa ord vill jag tacka alla våra medarbetare för ett väl genomfört 2018. Jag tackar också våra intressenter och preferensaktieägare för det förtroende ni visar för Heimstadens strategi att bidra till ett hållbart samhälle och på så vis skapa en långsiktigt trygg avkastning. Jag hälsar er också välkomna till ett minst lika spännande 2019.

Patrik Hall, VD Heimstaden

Viktiga händelser 2018

Under 2018 förvärvades 123 fastigheter med totalt 8 457 lägenheter, vilket gör oss till en av de största aktörerna på de marknader vi verkar. Nettoinvesteringarna uppgick till 21 548 mkr (21 732) och den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick vid årsskiftet till 2 732 359 kvm (2 128 616).



Ingvor Sundbom
ny CFO för Heimstaden AB.

+93%

Under 2018 har Heimstaden nästan fördubblat fastighetsbeståndet i Danmark och är nu en av de största aktörerna på marknaden.



Utökat samarbete

I februari avtalade Heimstaden med Alecta och Ericssons och Sandviks pensionsstiftelser, om ett utökat samarbete i Heimstaden Bostad AB. Avtalet omfattar en total transaktionsvolym på cirka 24 mdkr.

Bra affärer och ansvarsfullt fastighetsföretagande går hand i hand

Den minskade energi-användningen i vårt svenska bestånd har under 2018 medfört en årlig kostnadsbesparing på mer än 6 mkr och en ökning av fastighetsvärdet med omkring 122 mkr – samtidigt som de energirelaterade koldioxidutsläppen minskat med cirka 670 ton.

-670 ton

CO₂

+603 743

KVM

Under 2018 växte Heimstadens fastighetsbestånd med ytterligare 603 743 kvm.

Vi har implementerat **25 förbättringar** inom vårt program Heimgjort, där förslag och initiativ kommer från våra medarbetare som genom sina olika roller uppmärksammar sådant vi kan utveckla och bli bättre på.



NYCKELTAL

Belopp i mkr	2014	2015	2016	2017	2018
Driftöverskott	242	347	530	1 027	1 810
Resultat efter skatt	267	1 718	2 230	2 163	2 949
Marknadsvärde	10 378	11 143	26 330	50 285	76 249
Antal fastigheter	226	257	566	828	951
Antal lägenheter	6 565	7 676	19 797	30 549	39 006
Överskottsgrad	51%	48%	50%	51%	53%
Belåningsgrad	58%	54%	50%	59%	54%
Soliditet	31%	43%	41%	36%	41%
Räntetäckningsgrad (GGR)	1,7	3,3	3,2	2,6	2,2
Uthyrningsgrad bostäder	99,5%	99,6%	99,5%	98,7%	97,3%
Uthyrningsgrad, reell bostäder	–	–	–	–	98,6%

Visselblåsare

Under 2018 inrättade Heimstaden en visselblåsarfunktion för att medarbetare och externa intressenter ska kunna anmäla allvarliga missförhållanden och känna sig trygga med att anmälningarna tas emot och hanteras på ett korrekt sätt.

Steget ut i övriga Europa

Under 2018 tog Heimstaden de första stegen utanför Skandinavien med förvärv i Tyskland och Nederländerna – två reglerade bostadsmarknader, med stor efterfrågan på bostäder.

Visa vägen

I september 2018 tilldelades Heimstadens kontor i Skellefteå Visa-vägen-priset inom kategorin Årets arbetsgivare.



Vår vision och vägen framåt

Heimstaden ska förenkla och förgylla livet genom omtänksamma boenden. Med den visionen har vi byggt upp ett av Skandinavians största bostadsfastighetsbolag och kompletterar nu med marknaderna Tyskland och Nederländerna. Med fortsatt befolkningstillväxt, urbanisering och en bostadsmarknad där det under överskådlig tid kommer att råda underskott av bostäder, ser vi fortsatta möjligheter för tillväxt med kvalitet till bra avkastning.



VISION

Vi förenklar och förgyller livet
genom omtänksamma boenden.

AFFÄRSIDÉ

Vi förvärvar, förädlar och förvaltar
i första hand bostadsfastigheter.

ERBJUDANDE

Vi skapar värde:

- för aktieägare och partners genom att utveckla och optimera en attraktiv bostadsfastighetsportfölj i tillväxtregioner i Skandinavien, Tyskland och Nederländerna.
- för kunder genom att utveckla och leverera ett omtänksamt boende i tillväxtregioner i Skandinavien, Tyskland och Nederländerna.
- för våra medarbetare genom att odla en företagskultur och en arbetsmiljö som genomsyras av våra kärnvärden Omtänksamma, Nytankande och Autentiska.
- för samhället genom att investera långsiktigt och vara resurseffektiva i vår förvaltning och drift samt genom att driva nyproduktion i orter med bostadsbrist.

Vi ska förenkla och förgylla livet för våra kunder

Heimstaden ska vara en ledande ägare av bostadsfastigheter på våra marknader. Vi ska erbjuda trygga och trivsamma boenden med rätt service till våra kunder, samtidigt som vi till aktieägare och investeringspartners levererar en attraktiv avkastning i förhållande till risk.



» Heimstaden har utvecklats till en av Skandinaviens största bostadsportföljer på bara tio år genom en tydlig strategi, en skalbar organisation, god kapitalstruktur och engagerade medarbetare. «

Heimstaden har idag en av Skandinaviens största bostadsportföljer. Det är en position som vi har nått på bara tio år genom en tydlig strategi, en skalbar organisation, god kapitalstruktur och engagerade medarbetare. Vår storlek skapar synergier och stordriftsfördelar, som bidrar till ökat värde för våra intressenter. Nu satsar vi även i Tyskland och Nederländerna.

Vår affärsmodell

Våra kärnprocesser Analys och Transaktion, Projekt- och Fastighetsutveckling samt Fastighetsförvaltning samspelar när vi förvaltar fastighetsbeståndet, expanderar och optimerar portföljen samt förädlar och utvecklar enskilda fastigheter. Därmed säkerställer vi bostadsfastigheter av god kvalitet i lägen där efterfrågan är stark.

ANALYS OCH TRANSAKTION

Kontinuerlig optimering och förädling av fastighetsportföljen genom att förvärva fastigheter i linje med vår strategi. Grunden är en gedigen analys och god marknadsnärvaro.

PROJEKT- OCH FASTIGHETSUTVECKLING

Genom långsiktighet och tät dialog med marknadens intressenter förädlar och utvecklar vi vårt fastighetsbestånd samt exploaterar mark- och byggrätter för nya bostadsfastigheter. Detta bidrar till värden för samhället samtidigt som det ökar värdet i vår portfölj.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Vår lokala förvaltning i egen regi, bygger långsiktiga relationer med våra kunder utifrån vår värdegrund – Omtänksamma, Nytänkande och Autentiska. Det skapar god kvalitet på våra fastigheter och attraktiva boenden.



» Vår lokala förvaltning i egen regi, bygger långsiktiga relationer med våra kunder utifrån vår värdegrund.«

Vår strategi

Vår strategi grundar sig i de starka trender vi ser på marknaden. Alla investeringar mäts mot varandra över landsgränser och mikrolägen och vi investerar enbart i de fastigheter och projekt som bedöms vara mest attraktiva vid varje tidpunkt.

Med befolkningstillväxt, urbanisering, stark ekonomisk utveckling och en bostadsmarknad där det under överskådlig tid kommer att råda underskott av bostäder, ser vi fortsatta möjligheter till bra avkastning. Vi vill fortsätta vår tillväxt med kvalitet genom förvärv och nyproduktion av bostadsfastigheter.

Strategin baseras på en ansvarstagande affärsmodell med en långsiktig, hög lönsamhet och tillväxt med rätt kunder, medarbetare och samarbetspartners. Det skapar ett hållbart och framgångsrikt bolag på både kort och lång sikt.

Detta når vi genom att fokusera på: Excellens i kundupplevelsen, hållbar och lönsam tillväxt, Hållbar förädling och utveckling av fastigheter samt en Värderingsstyrd organisation.



» Strategin baseras på en ansvarstagande affärsmodell med en långsiktig, hög lönsamhet och tillväxt med rätt kunder, medarbetare och samarbetspartners. «



Värdegrund

Våra kärnvärden talar om vad vi vill stå för nu och i framtiden. De beskriver hur vi är, hur vi arbetar och hur vi vill bli uppfattade. Utifrån dessa värderingar förenklar och förgyller vi livet för andra.

OMTÄNKSAMMA

Vi bryr oss om och respekterar medarbetare, partners och kunder, och tar god hand om våra fastigheter genom att värna om god boendemiljö och hållbarhet.

NYTÄNKANDE

Vi är flexibla, öppna, förändringsbenägna och innovativa. Vi uppmuntrar mångfald och olik tänkande och letar ständigt efter nya sätt att främja tillväxt och produktivitet.

AUTENTISKA

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

Rätt kunder

Vi strävar efter en mix av kunder i våra fastigheter – studenter, ensamboende, par utan barn, barnfamiljer och seniorer.

Vi vill attrahera kunder som:

- ställer krav på sitt boende
- visar respekt mot sin omgivning och trivs med grannar
- vill ta ansvar för och engagera sig i boendet
- vill bo kvar hos Heimstaden även om boendebehovet förändras

Lönsam och ansvarsfull tillväxt med kvalitet skapar värde

RESURSER VI UTVECKLAR



Medarbetare



448
engagerade medarbetare

Hållbara relationer

39 006 hushåll

- Relationer med kommuner och beslutsfattare
- Samarbete med pensionsfonder

Fastigheter



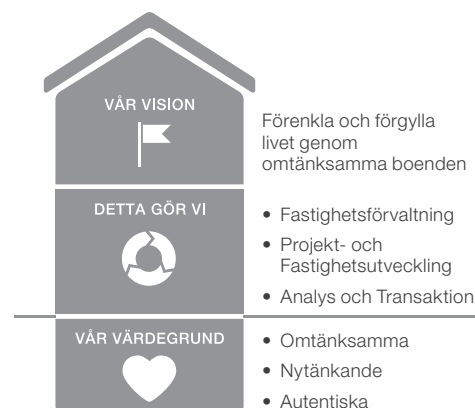
951 fastigheter

Finansiella resurser



33 936 mkr i eget kapital

VÅR AFFÄRSMODELL



Affärsmodell

Vi skapar långsiktiga värden genom aktiv förvaltning av våra fastigheter, med fokus på hållbarhet. Våra kärnprocesser – Analys och Transaktion, Projekt- och fastighetsutveckling samt Fastighetsförvaltning – samspelar när vi aktivt förvaltar fastighetsbeståndet, expanderar och optimerar portföljen samt förädlar och utvecklar enskilda fastigheter.

Investeringsfilosofi

När vi investerar i en ny fastighet utgår vi från ett antal enkla och tydligt mätbara variabler och trender. I botten ligger vår syn på bostaden som produkt och dess egenskaper:

- Alla människor behöver en bostad.
- Boendet kan inte digitaliseras bort.
- Bostäder har inga större ombyggnads- eller anpassningskostnader efter avslutat hyresförhållande.
- Bostäder är en stabil och långsiktig produkt som ser ungefär likadan ut idag som för 100 år sedan.

VÄRDEN VI SKAPAR

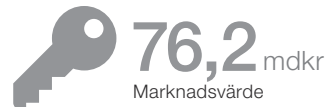
Ekonomiskt värdeskapande

- Avkastning på eget kapital: 13%
- Hyresintäkter: 3 393 mkr
- Förvaltningsresultat: 989 mkr
- Föreslagen utdelning 2019: 47 mkr



Årets resultat efter skatt

2 949 mkr



Socialt värdeskapande

Heimstaden arbetar för god hälsa och trygga miljöer för medarbetare, kunder och leverantörer. Vi bidrar till säkra och inkluderande stadsmiljöer på de orter vi finns. Under 2018 har vi haft stort fokus på våra medarbetare. I Sverige och Danmark har vi och regelbundet mätt temperatur för ledarskap, resultat 8,1 (av 10), arbetsglädje 7,9 (av 10) samt total temperatur (ledarskap, arbetsglädje, meningsfullhet, autonomi, arbetssituation, delaktighet, personlig utveckling, teamkänsla, engagemang och trygghet) 7,9 (av 10).

Under 2018 mottog vårt kontor i Skellefteå "Visa vägen-priset" för sitt arbete med att bryta utanförskap för människor med funktionsnedsättning. Vidare tog Heimstaden emot cirka 40 sommarjobbare under året.

Miljömässigt värdeskapande

Effekten av vårt fokus på energieffektivisering i Heimstadens fastigheter i Sverige medförde under 2018 kostnadsbesparingar på drygt 6 mkr och en ökning av fastighetsvärdet med uppskattningsvis 122 mkr, trots vår stora tillväxt av fastigheter där vi tidigare ej bedrivit förvaltning. Samtidigt minskade koldioxidutsläppen med cirka 670 ton. Läs mer om vårt energi-effektiviseringsarbete på sidan 70–73.

Ägare & aktieägarmarknad

- 47 mkr i utdelning
- Eget kapital per preferensaktie 380 kr
- Totalavkastning 25% sedan notering i juni 2015
- Utvecklar och optimerar en attraktiv bostadsportfölj i tillväxtregioner

Kreditgivare & obligationsmarknad

- Rating BBB- med "stable outlook" från Standard & Poor's för dotterbolaget Heimstaden Bostad
- Belåningsgrad 54%
- God soliditet 41%
- Utvecklar och optimerar en attraktiv bostadsportfölj i tillväxtregioner

Medarbetare

- 223 mkr i lön och ersättningar
- Yrkesmässig utveckling
- God hälsa och arbetsglädje
- Jämställd arbetsplats

Samhället

- 448 arbetstillfällen och 52 mkr i sociala avgifter
- Energieffektivisering
- Omtänksamt och tryggt boende till rätt pris
- Projekt- och fastighetsutveckling
- Långsiktig ägare

Leverantörer

- Inköp för 1 364 mkr



Heimstaden som investering

Heimstadens verksamhet bygger på en produkt som det alltid kommer att finnas ett behov för. Dessutom finns det för närvarande också ett antal starka omvärldstrender – fortsatt befolkningstillväxt, hög urbanisering och låg nyproduktion – som gynnar vår verksamhet.

Alla behöver någonstans att bo

Heimstaden tillfredsställer ett mänskligt behov som alltid kommer att finnas. Förändringar som digitalisering kan förändra hur vi bor, men inte människans nödvändiga behov av ett eget hem. På flera av våra marknader är hyrorna reglerade, vilket minskar risken och möjliggör stabila kassaflöden.

Saminvesterade med invånarna

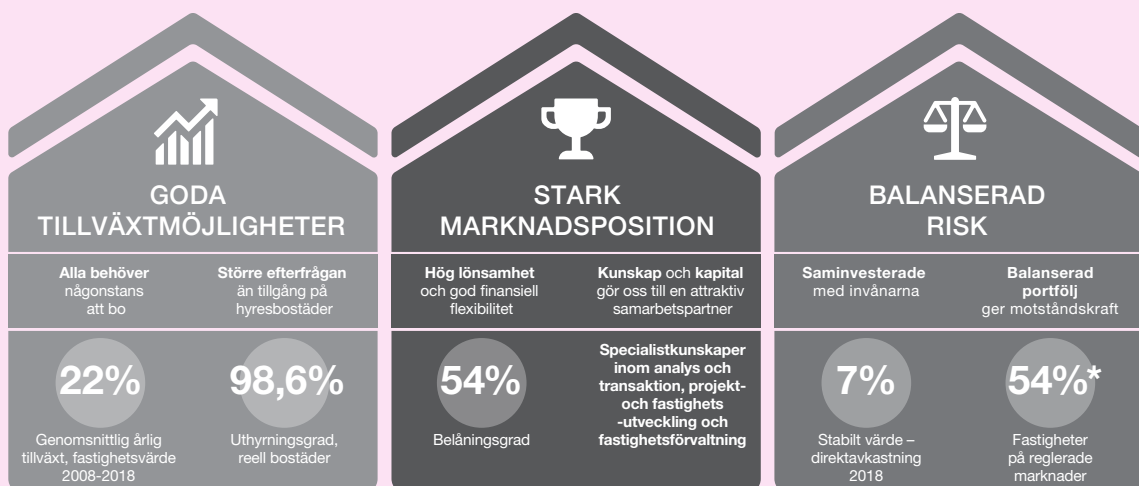
I Europa ägs mellan 50 och 95 procent av hemmen av invånarna. Det betyder att vi är saminvesterade med invånarna och att det är en säker marknad där värden kommer bestå. Om den enskilde medborgaren inte har möjlighet att klara sina egna grundläggande levnadskostnader, går regeringar in med stöd, vilket i praktiken innebär att marknaden för bostäder stöds av ett statligt kassaflöde. Det stödjer Heimstadens långsiktiga investeringsstrategi och ger möjligheter för god avkastning.

Marknadsledande på våra huvudmarknader

Heimstaden har en bevisad förmåga att bygga starka positioner i Sverige, Norge och Danmark. Vi har idag en av Skandinaviens mest kompletta bostadsportföljer. Nu satsar vi vidare i utvalda regioner i Tyskland och Nederländerna. Läs mer om våra marknaders utveckling på sidorna 18–27.

Starka omvärldstrender som gynnar vår affär

Fortsatt befolkningstillväxt, hög urbanisering och bostadsbrist är tre övergripande omvärldstrender som gynnar Heimstaden. Trenderna är starka på våra befintliga marknader och bedöms att fortsätta utvecklas positivt.



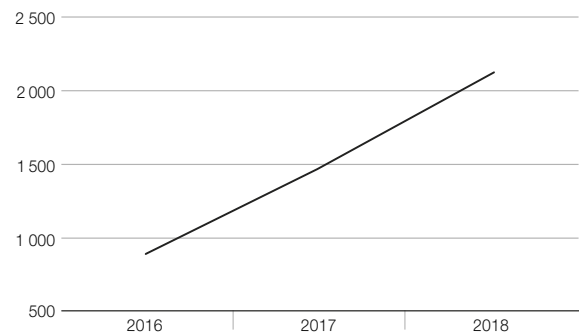
*54% av innehavet

Intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan baseras på de fastigheter som Heimstaden tillträdde innan och ägde på balansdagen. Den grundar sig på beståndets kontrakterade hyresintäkter, aktuella fastighetskostnader och kostnader för administration. Intjäningsförmågan ska ses som en teoretisk ögonblicksbild och är inte en prognos för innevarande år eller kommande tolv månader.

Den aktuella intjäningsförmågan innehåller inte någon bedömning av framtida utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader eller räntor. Den ger inte heller någon bedömning av värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA PER ÅR
BASERAT PÅ RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER, MKR



Heimstaden äger över 39 000 lägenheter, vilket medför ett stort antal betalare och därmed en fastighetsportfölj som kännetecknas av stabila kassaflöden.

Aktuell intjäningsförmåga, mkr	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Hyresintäkter	3 910	2 826	1671
Fastighetskostnader	-1 648	-1 244	-806
Driftnetto	2 263	1 582	865
Central administration	-154	-90	-82
Övriga rörelseintäkter	0	0	5
Övriga rörelsekostnader	0	-21	-10
Andel i intressebolags resultat	0	0	0
Resultat före finansiella poster	2 109	1 472	779
Finansiella intäkter	12	4	0
Finansiella kostnader – Räntor efterställda aktieägarlån	0	0	-109
Finansiella kostnader – Räntebärande skulder	-832	-532	-218
Förvaltningsresultat	1 289	944	452
Förvaltningsresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	682	472	361
Innehav utan bestämmande inflytande	607	472	92
Nyckeltal			
Överskottsgrad, %	57,9	56,0	51,8
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	2,6	2,8	3,6

Kvalitativ tillväxt i samarbeten med institutionella investerare

För några år sedan gjorde vi det strategiska valet att göra investeringar tillsammans med ett antal institutioner som har samma långsiktiga syn och investeringsfilosofi på bostadsmarknaden som Heimstaden. I samarbete med partners, bland annat stora institutionella investerare, som delar Heimstadens värdegrund kan vi växa med god kvalitet.

alecta



SANDVIK

Sedan 2013 har vi samarbete med Alecta och Eriksson och Sandviks Pensionsstiftelser

Med Alecta och pensionsstiftelserna för Ericsson och Sandvik har vi byggt upp en skandinavisk bostadsportfölj i områden med bostadsbrist och med ett långsiktigt fokus på att skapa rätt förvaltningskvalitet. Dotterbolaget Heimstaden Bostad har en engagerad industriell ägare i Heimstaden och finansiell stabilitet via kapitalstarka institutionella investerare.

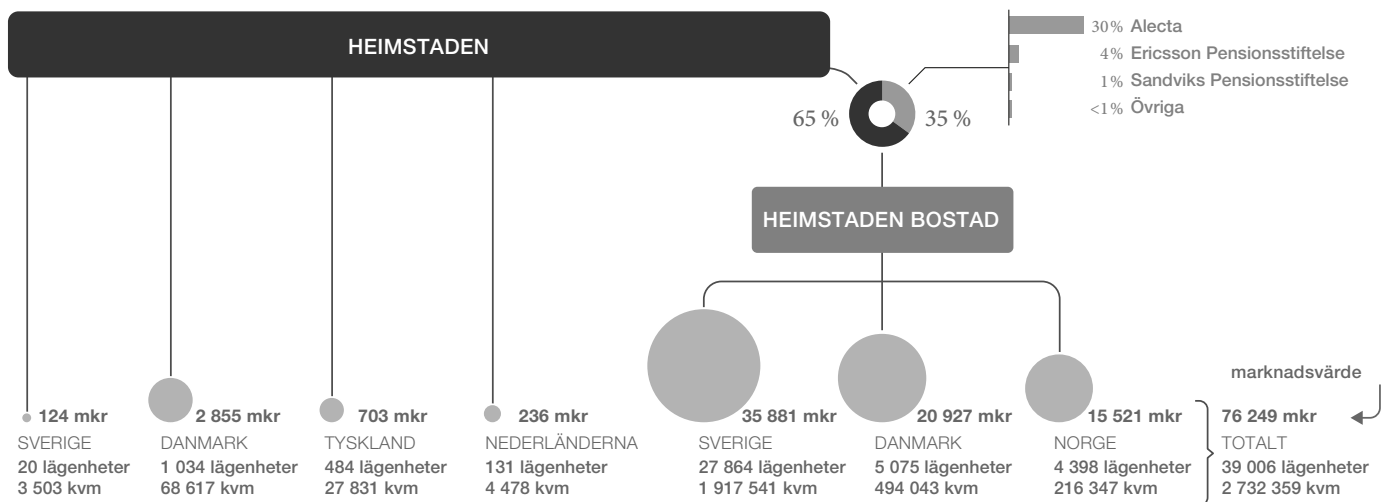
Heimstaden söker också en nära dialog med kommunala bolag och regionala aktörer för att medverka till lokal utveckling. Vi bidrar med en ansvarsfull förvaltning och tillsammans med lokala aktörer skapar vi nyproduktion genom förtätning eller nya bygggrätter. Vi är för närvarande engagerade i nybyggnationsprojekt i bland annat Malmö, Norrköping, Umeå, Skellefteå och Köpenhamn.

Samarbete ger möjlighet att agera kraftfullt när rätt förutsättningar finns. Under 2018 genomfördes en större gemensam transaktion i Heimstaden Bostad, till ett sammanlagt värde om 24 mdkr, som omfattade fastigheter och byggprojekt i Danmark och fastigheter i Oslo. Sedan Heimstaden inledde samarbete med externa parter 2013 har fastighetsportföljen ökat från 7 mdkr till 76 mdkr i marknadsvärde.



Schades Have, Köpenhamn





Ökat behov av bostäder

Befolkningstillväxten i Europa är stark. Inflyttningen till städerna fortsätter. De senaste årens omfattande nyproduktion räcker inte för att tillfredsställa behovet av bostäder. Det har lett till bostadsbrist i många orter, framför allt i storstadsregionerna, dit inflyttningen är speciellt hög. Det betyder att det finns ett fortsatt och ökande behov av bostäder, vilket gynnar Heimstadens verksamhet.





Fortsatt befolkningstillväxt, hög urbanisering och bostadsbrist

Befolkningen i Sverige, Norge, Danmark, Tyskland samt Nederländerna fortsätter att öka och urbaniseringen är hög, vilket skapat bostadsbrist, framför allt i städerna. I Europa ägs mellan 50 och 95 procent av hemmen av invånarna. Vi är alltså saminvesterade med invånarna, vilket skapar goda möjligheter för en ökning av fastigheternas värde. Det är trender som gynnar Heimstaden, även om trenderna kan variera regionalt inom respektive land. För att göra rätt investeringar är det därför viktigt att följa trenderna noga, och Heimstadens investeringar under 2018 i Berlin, Tyskland, och Utrecht, Nederländerna, är i linje med den strategin.

Sverige

Svensk ekonomi har utvecklats positivt senare underår med förbättrad BNP-tillväxt. Även den svenska bostadsmarknaden har förbättrats med ökad nyproduktion och högre priser på bostadsrätter. Men nyproduktionen räcker inte för att minska bostadsbristen. Enligt Boverket behövs det 67 000 nya bostäder per år, prognoser pekar på att 51 000 nya bostäder påbörjas 2019.

Makroekonomi

Svensk ekonomi drivs av låga räntor, stark arbetsmarknad och ett uppsving inom nyproduktion av bostäder. Mellan 2012 och 2018 sjönk arbetslösheten från 8 till 6,4 procent.

Sveriges befolkning är fortsatt stigande med över 10 miljoner invånare, vilket gör att behovet av och efterfrågan på bostäder i landet är fortsatt stor. Urbaniseringsgraden är hög, strax över 86 procent.

Bostadsmarknad

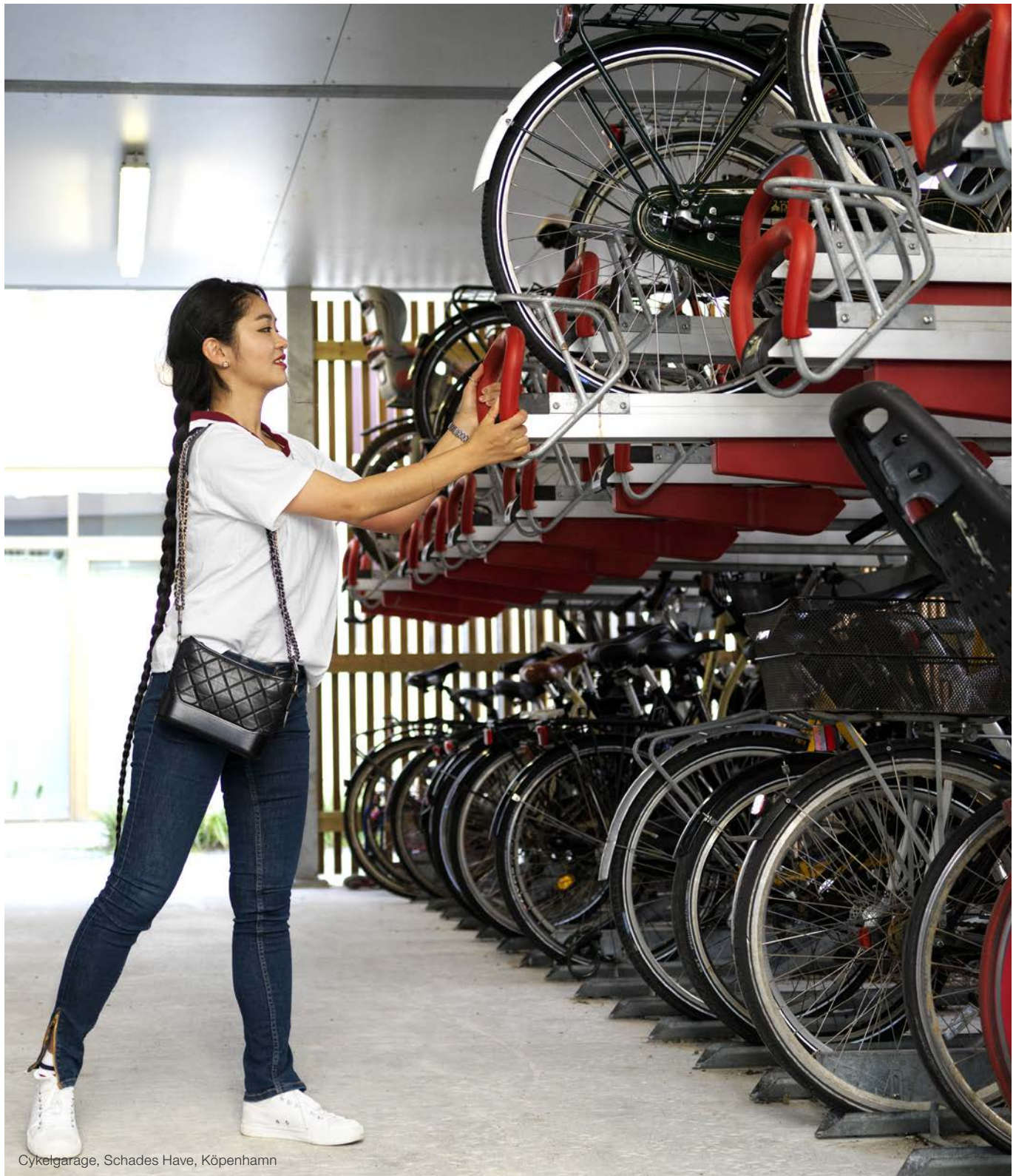
Hyrorna i Sverige är reglerade och ökade som helhet med 5 procent mellan 2015 och 2017.

Nyproduktionen har under senare år varit hög. Den relativt sett största ökningen har skett i Malmöområdet.

Sedan 2012 har priserna på bostadsrätter i Stockholm ökat med cirka 51 procent och i Malmö med cirka 54 procent.

Under 2016 introducerades nya regleringar kring amorteringar av bostadslån, som i kombination med en potentiell höjning av räntan samt omfattande nyproduktion pekar mot en avkylning av marknaden. En försvagning av marknaden för bostadsrätter kan påverka hyresmarknaden positivt.

Aktiviteten på den svenska transaktionsmarknaden är fortsatt hög. Året avslutades starkt och trots att antalet affärer under 2018 minskat har det genomförts en hel del större affärer. Totalt hamnade volymen på 155 mdkr, vilket är högre än 2017. Bostadsfastigheter utgör fortsatt det segment där det görs flest transaktioner med en andel på cirka 30 procent. Avkastningskraven på bostäder har under ett flertal år varit sjunkande med stigande priser som följd. Risken att investera i bostadshyreshus för långsiktiga investerare bedöms som väldigt låg. Efterfrågan på att



Cykelgarage, Schades Have, Köpenhamn

förvärva bostadsfastigheter har varit mycket stor under året och bedöms vara detta även fortsättningsvis.

Sverige	2014	2015	2016	2017	2018
BNP-tillväxt, %	2,7	4,2	2,5	2,4	2,2*
Inflation, %	-0,2	0,0	1,0	1,8	2,0
Arbetslöshet, %	7,9	7,4	6,9	6,7	6,4

*prognos

+22%

Hyresökningen
i centrala lägen
i Köpenhamn sedan
2012.

Danmark

Dansk ekonomi går bättre, allt fler bolag ser en positiv tillväxt. Under de senaste åren har priserna på ägarlägenheter ökat, framför allt i Köpenhamn där det finns en tydlig obalans mellan utbud och efterfrågan. Flera bostadsprojekt har slutförts eller är på väg att slutföras i eftertraktade områden i Köpenhamn, vilket i kombination med en striktare reglering av belåning dämpade prisökningarna under inledningen av 2018.

Makroekonomi

Tillväxten i dansk ekonomi gör att sysselsättningen ökar och arbetslösheten förväntas sjunka ner mot 4 procent de närmaste åren. BNP-tillväxten under 2018 och 2019 bedöms bli cirka 1,8 procent per år, något under regeringens mål om 2 procent.

Antalet invånare ökar. Tillväxten är starkast i Köpenhamnsområdet och är den främsta orsaken till obalansen på bostadsmarknaden i huvudstaden. Köpenhamn har vuxit med cirka 96 000 invånare under de senaste tio åren.

Bostadsmarknad

Obalansen mellan utbud och efterfrågan i Köpenhamn har påverkat bostadsmarknaden. Nyproduktionen ökar och i vissa områden i Köpenhamn är den omfattande. Det genomsnittliga antalet nybyggda bostäder i Köpenhamn har ökat till cirka 3 600 per år, en historiskt hög nivå. Den största inflyttningen till Köpenhamn kommer från andra danska städer som Århus, Odense och Ålborg.

Bristen på hyresfastigheter i Köpenhamn har gjort att hyrorna i centrala lägen ökade med cirka 22 procent mellan 2012 och 2018.

Transaktionerna på den danska fastighetsmarknaden har ökat väsentligt de senaste åren, men mattades av en aning under 2018 efter rekordåret 2017. Köpenhamnsregionen är fortfarande den klart största marknaden. Höjda hyror och högre fastighetspriser har dock gjort att allt fler investerare flyttat fokus till andra danska tillväxtregioner där direktavkastningen är högre och tillväxtpotentialerna goda. Avkastningskravet på fastigheter i Köpenhamn ligger för närvarande på cirka 3,50–3,75 procent.

Danmark	2014	2015	2016	2017	2018
BNP-tillväxt, %	1,6	2,3	2,4	2,3	1,1
Inflation, %	0,6	0,5	0,3	1,1	0,8
Arbetslöshet, %	6,0	6,2	6,2	5,7	4,9

Norge

Generellt har den norska ekonomin förbättrats efter en period med sjunkande oljepriser. Bostadsmarknaden domineras av ägarlägenheter, där priserna stigit. Ny lagstiftning inom lånefinansiering gjorde att prisökningen avstannade under 2017 men har ökat igen under 2018.

Makroekonomi

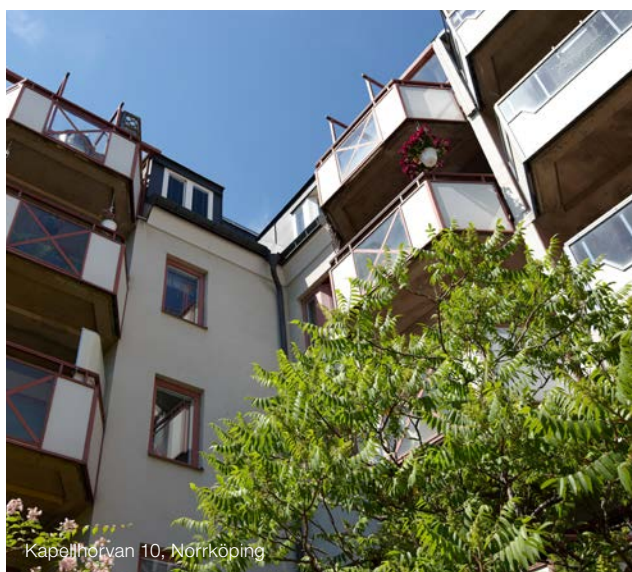
Norges ekonomi utvecklades väl under 2018 och har återhämtat sig efter nedgången inom oljesektorn. Den norska ekonomin fortsätter att vara starkt beroende av oljeindustrin och "oljefonden" fortsätter att utgöra en växande del av den norska statsbudgeten.

Mellan 2012 och 2018 ökade antalet invånare i Norge med 6 procent och i Oslo med cirka 11 procent. I Oslo kommun har antalet hushåll ökat med cirka 5 000 per år sedan 2012.

Bedömningarna är att inflationen kommer att ligga mellan 1,5 och 2 procent de kommande åren. Under 2018 har konsumentförtroendet ökat kraftigt.

Bostadsmarknad

Ägarlägenheter står för 80 procent av bostadsmarknaden i



Kapellhorvan 10, Norrköping





+2 193 753

Ökning av antalet
invånare i Tyskland
mellan 2012–2017.

Norge. Mellan 2012 och 2018 ökade den genomsnittliga hyresnivån i Oslo med cirka 42 procent. Ökningen var störst för mindre lägenheter. Efterfrågan på hyreslägenheter har gynnats av skattemässiga regleringar för finansiering av ägarlägenheter under 2016.

Den norska centralbanken har aviserat en höjning av basräntan, vilket i kombination med en måttligare befolkningstillväxt än under senare och en högre byggnadstakt i Oslo kan påverka priserna på bostadsfastigheter framöver.

Den norska fastighetsmarknaden fortsätter att vara stark med en ökning i transaktionsvolymen på strax över fyra procent under första halvan av 2018. Intresset för norska fastigheter från utländska investerare ökade betydligt under 2014 och 2015 och har varit stort sedan dess. Osloregionen är fortfarande den mest aktiva marknaden med mer än 70 procent av volymen. Intresset för regionala tillgångar har dock ökat både i relativa och absoluta termer. Efter en prisnedgång under andra halvåret 2017, på grund

av en avmattning av befolkningstillväxten på grund av lägre invandring plus en åtstramning av kreditgivningen, ökade bostadspriserna kraftigt under första halvåret 2018. Priserna sjönk därefter något och stabiliserades på 2,8 procent för landet som helhet och 6,3 procent för Oslo. Avkastningen på Oslos stabila fastighetsvärden ligger för närvarande på 3,25–3,75 procent.

Norge	2014	2015	2016	2017	2018
BNP-tillväxt, %	2,1	1,8	0,9	2,4	1,7*
Inflation, %	2,0	2,2	3,5	1,9	2,8
Arbetslöshet, %	3,6	4,5	4,8	4,2	3,9

*prognos

Tyskland

I Tyskland ökar antalet invånare i de största städerna, BNP-tillväxten är i nivå med genomsnittet inom EU, arbetslösheten minskar och inkomsterna ökar. Det har påverkat bostadsmarknaden, med vakansgrader som rör sig mot noll i de största städerna.

Makroekonomi

Antalet invånare i Tyskland ökade med cirka 3,2 procent mellan 2012 och 2018. Ökningen sker främst i de största städerna. Den kraftigaste befolkningstillväxten har varit i Berlin med en årlig ökning om 40 000–60 000 invånare under de senaste åren.

Den tyska ekonomin är den största i Europa och står för cirka 28 procent av Europas totala BNP. Ekonomin nådde sin högsta nivå på sex år under 2017. BNP ökade 2018 med 1,5 procent, drivet av låga lånekostnader, låg arbetslöshet och stigande löner.

Bostadsmarknad

Vakansgraden i Berlin har under senare år sjunkit mot och övergått till brist på bostäder. Även om nyproduktionen ökar förväntas befolkningsökningen i Berlin ge fortsatt bostadsbrist. För att skapa balans bedömer Berlin stad att det behövs 194 000 nya bostäder till år 2030.

Det begränsade utbudet av bostäder har lett till högre hyror i de mest eftertraktade områdena. I hela landet har hyrorna de fem senaste åren stigit med 17 procent och i Berlin med 32 procent.

Efterfrågan på investeringsmöjligheter i bostäder i de största tyska städerna, och konkurrensen bland investerare, är fortsatt hög. Under 2017 stod Berlin för cirka 30 procent av den totala transaktionsvolymen i Tyskland.

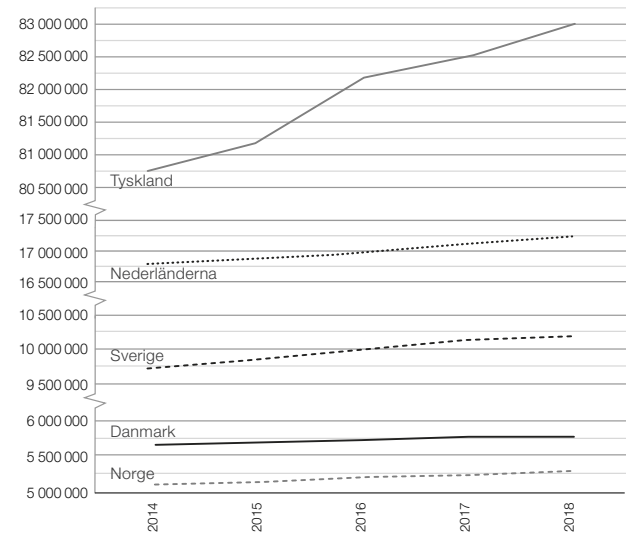
Den tyska fastighetsmarknaden har passerat Storbritannien som den mest likvida marknaden i Europa, med hög likviditet i samtliga fastighetssegment. Jämfört med andra nord- och västeuropeiska länder finns det dock stora regionala skillnader i Tyskland,

vilket understryks av en svag demografisk utveckling. Städer med kraftig tillväxt, som Berlin och Hamburg, gynnas av ökad urbanisering och har haft en mycket god prisökning de senaste åren. Det beror framför allt på att bostadsbristen uppstått senare och att priserna på tyska bostäder ökar från en mycket låg nivå, och har därför mycket att återhämta jämfört med andra europeiska marknader. Det relativt låga värdet per kvadratmeter är även ett resultat av en starkt reglerad hyresmarknad, vilket återspeglas i den något lägre avkastningskravet, cirka 2,75–3,25 procent i de största tyska städerna.

Tyskland	2014	2015	2016	2017	2018
BNP-tillväxt, %	2,2	1,5	2,2	2,5	1,5
Inflation, %	0,9	0,2	0,5	1,7	1,9
Arbetslöshet, %	5,0	4,6	4,1	3,8	3,4

» *Nederländerna karaktäriseras av ökad befolkning, stark urbaniseringstrend samt ökande disponibla inkomster.* «

ANTAL INVÅNARE





Nederländerna

Nederländerna karaktäriseras av ökad befolkning, hög urbanisering och ökande disponibla inkomster, vilket stöds av gynnsamma makroekonomiska faktorer. Obalans mellan utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden har gjort att hyrorna stigit.

Makroekonomi

Invånarantalet har stigit med 2,8 procent mellan 2012 och 2018, tillväxten i Noord-Holland (inklusive Amsterdam) och Utrecht var cirka 4,7 procent. Befolkningen förväntas öka med 7 procent till 2040, motsvarande 1,3 miljoner invånare. Ökningen förväntas vara starkast i de större städerna med en tillväxt på 11 procent i Utrecht och 12 procent i Noord-Holland. Urbaniseringsgraden är 91,5 procent.

Under 2017 ökade BNP med 3 procent, vilket är den största ökningen sedan 2007, och tillväxtakten förväntas vara fortsatt hög. Arbetslösheten har minskat och var 3,9 procent under 2018. Särskilt i Utrecht och Noord-Holland har arbetslösheten sjunkit.

Bostadsmarknad

Trots befolkningsökningen har antalet bostäder endast ökat marginellt i Utrecht och Noord-Holland de senaste åren.

Bristen på hyreslägenheter har lett till högre hyror. Sedan 2014 har hyrorna i Noord-Holland stigit med 25 procent och i Nederländerna totalt med 30 procent. Storstäderna Amsterdam, Rotterdam, Haag och Utrecht är de viktigaste drivkrafterna bakom prisuppgången. Hyrorna förväntas fortsätta att stiga, drivet av ett fortsatt begränsat utbud av privata hyreslägenheter och otillräcklig nyproduktion.

Under senare år har bostadsinvesteringar i Nederländerna blivit allt populärare bland såväl inhemska som internationella investerare. På grund av begränsade investeringsmöjligheter har avkastningen dock sjunkit. Vid utgången av 2017 var avkastningskravet på bostäder i centrala lägen i Amsterdam 3,4 procent och i Utrecht 4,0 procent.

Nederländerna	2014	2015	2016	2017	2018
BNP-tillväxt, %	1,4	2,0	2,1	3,0	2,6*
Inflation, %	1,0	0,6	0,3	1,4	1,7
Arbetslöshet, %	7,4	6,9	6,0	4,9	3,9

*prognos

Källa: Colliers International (sid 22–28)

En av Skandinavians största bostadsportföljer



Med befolkningstillväxt, urbanisering och stark ekonomisk utveckling ser vi möjligheter till en fortsatt bra avkastning på våra fastigheter.

Heimstaden har en av Skandinavians största och bredaste bostadsportföljer. Det betyder att vi kan attrahera motiverade medarbetare, har långsiktiga relationer med våra kunder, samt att vi har stort förtroende hos banker, investerare och kommuner. Vi har en bevisad förmåga att bygga en position som en av marknadens ledande aktörer i Sverige, Norge och Danmark. Nu breddar vi portföljen i utvalda regioner i Tyskland och Nederländerna.

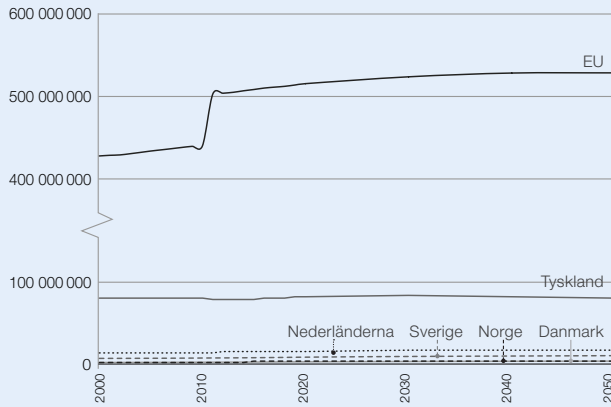
Bostadsfastigheter, i motsats till kommersiella fastigheter, kräver en stor och fokuserad organisation – det går inte att bara vara en passiv ägare. Heimstadens förvaltningsorganisation har lång

och framgångsrik erfarenhet av att arbeta med förvaltning av bostadsfastigheter.

Heimstaden är en engagerad ägare med fokus på bostäder med stor potential för att kontinuerligt stärka vårt kassaflöde och skapa långsiktig värdeökning. Det finns en god utvecklingspotential för både befintlig mark och befintliga byggnader.

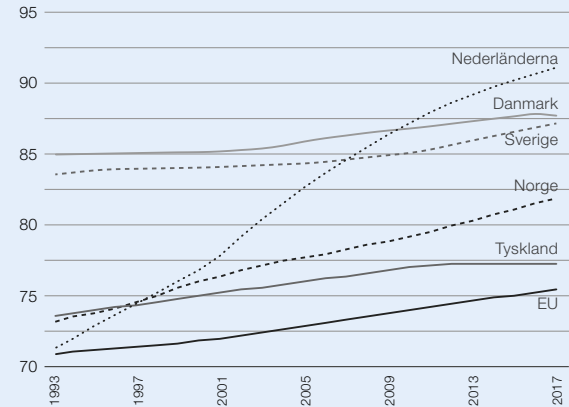
Vår breda fastighetsportfölj, minskar den totala risken i verksamheten betydligt, en risk som successivt sjunker ytterligare i takt med att vi växer vidare med kvaliteten.

BEFOLKNINGSUTVECKLING 2000–2018 OCH PROGNOSEN 2019–2050



Källa: Eurostat

URBANISERINGSGRAD, %



Källa: Världsbanken

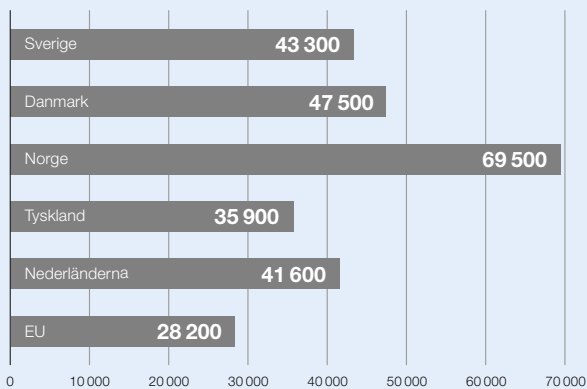
28%

Den tyska ekonomin är den största i Europa och står för cirka 28 procent av Europas totala BNP.

1 404

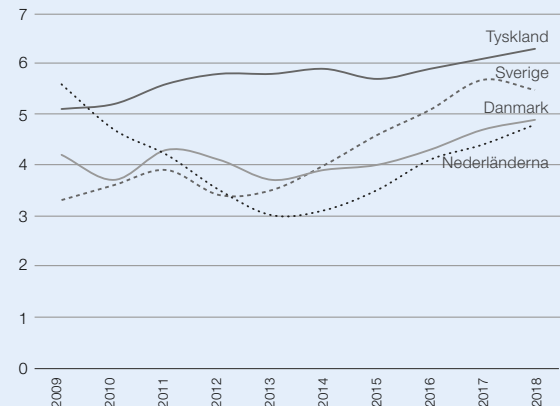
Snitthyran för bostäder i Heimstadens bestånd är 1 404 SEK per kvm tidsvägd yta och år.

BNP PER CAPITA 2018, EUR



Källa: Eurostat

BOSTADSBYGGANDE, % AV BNP



Källa: Eurostat (finns ingen data för Norge)

Reglerade hyresintäkter ger stabila kassaflöden

På Heimstadens marknader finns en blandning av reglerade hyror och marknadshyror. Det svenska systemet är det mest reglerade – vilket ger stabilitet och säkra kassaflöden – medan det norska systemet är det mest liberala – vilket innebär möjligheter.

89%

Cirka 89% av vårt fastighetsbestånd finns på marknader med reglerade system för hyressättning.

Sverige

Det svenska systemet för uthyrning av bostadslägenheter bygger på principen om bruksvärde (bedömt värde för användaren). Prissättningen av hyran för varje lägenhet görs vid en årlig förhandling mellan fastighetsägaren och Hyresgästföreningen.

Bruksvärdesprincipen innebär att lägenheter med samma bruksvärde ska ha samma hyra. Därför jämförs bruksvärden och hyror mellan lägenheter/fastigheter i samma mikrolats (del av staden).

Konsekvenserna av systemet är att hyresnivåerna kan vara lägre än den teoretiska marknadshyran, vilket främst gäller för de största städerna. Det skapar en betydande stabilitet när konjunkturen avmattas, eftersom hyran i princip inte kan sjunka. Ett sådant lågrisksystem sänker avkastningskraven på hyresfastigheter.

Alla svenska bostadshyresavtal har reglerad hyra och gäller tills vidare. Diskussioner pågår om att införa marknadshyror, inledningsvis på nyproduktion.

Danmark

I Danmark regleras alla privat hyrda bostäder efter Danish Rent Act, med olika hyresregleringar, främst beroende på fastighetens byggnadsår. Generellt har uthyrningslägenheter som byggts före 1992 reglerade hyror medan uthyrningslägenheter byggda där-

efter har marknadshyror. Ny marknadshyra fastställs när ett nytt kontrakt undertecknas. Den avtalade hyran höjs därefter årligen i enlighet med nettoprisindex.

Hyror för reglerade hyreslägenheter kan i allmänhet bara höjas i linje med offentliga kostnader och avgifter. Genom investeringar kan hyrorna höjas enligt följande:

- *Mindre investeringar* – hyrorna höjs med en teoretisk finansieringskostnad för kapitalbehovet för investeringen.
- *Större investeringar* – hyrorna höjs till en nivå som baseras på bruksvärdet.

Cirka en femtedel av de lägenheter som Heimstaden äger i Danmark har reglerade hyror. Alla danska bostadshyresavtal gäller tills vidare.

Norge

Norge är den mest liberala hyresmarknaden i Norden och där tillämpas marknadshyra på alla kontrakt. Som standard avslutas alla hyreskontrakt vart tredje år, då hyran justeras för det kommande kontraktet utifrån bedömd marknadshyra.

Under treårsperioden regleras hyran av CPI (Consumer Price Index). Alla bostadsavtal i Norge är oreglerade.



Tyskland

Den tyska bostadsmarknaden regleras av den tyska civilrättslagen (Bürgerliches Gesetzbuch, BGB) och anses vara hyresgästvänlig. I allmänhet bestäms den genomsnittliga lokala hyran av experters bedömningar eller genom ett hyresindex.

Nya hyror i storstadsområdena är begränsade till 10 procent över den genomsnittliga lokala hyresnivån. Kostnaden för modernisering, till exempel för att spara energi, kan vidarebefordras till hyresgäster med 8 procent per år. Hyresindexet uppdateras vart annat år.

I befintliga hyresrätter kan hyresvärden höja hyran till lokal jämförbar hyra. Hyran måste vara oförändrad i 12 månader och kan höjas med högst 15 procent över en treårsperiod om lägenheten renoverats eller uppgaderats.

Nederländerna

I Nederländerna är cirka 70 procent av hyresmarknaden reglerad. Hyresbostäder med reglerade hyror är kopplade till ett poängsystem, som är baserat på lägenhetens läge, standard, yta med mera. Lägenheter som hamnar över en viss poängnivå har marknadshyra och lägenheter under nivån en reglerad hyresättning. Utifrån poängsystemet sätts den maximala årliga hyran för en reglerad bostad.

Hyrorna indexeras varje år baserat på KPI plus ett tillägg som för reglerade hyror bestäms av statliga myndigheter. Hyresavtalen är tills vidare alternativt upp till två år och därefter tills vidare. Delar av de reglerade hyrorna kan justeras till icke-reglerade på grund av kvalitativa aspekter och marknadsutveckling.

I Heimstadens bestånd i Utrecht är cirka 75 procent av bostäderna reglerade.

Geografisk fördelning

Heimstaden är en av de största privata bostadsfastighetsägarna i Sverige, Danmark och Norge. Under 2018 tog vi det första steget utanför Skandinavien genom förvärv i Tyskland och Nederländerna.

Heimstadens val av läge för att utöka vårt bestånd utgår ifrån en gedigen analys av den specifika marknadssituationen för varje land och plats, där befolkningstillväxt, bostadsbyggande och infrastruktur är viktiga beståndsdelar. Genom att äga fastigheter på väl utvalda orter på fem olika marknader har Heimstaden en väl diversifierad fastighetsportfölj. Kombinationen av fastighetsbestånd på reglerade marknader och marknader med fri hyresättning ger en bra balans mellan stabilitet och möjlighet till tillväxt i hyresintäkter.

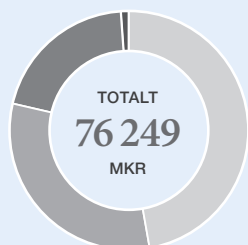
Sverige är Heimstadens största marknad med fastigheter över hela landet. Hyresreglering på den svenska marknaden bidrar till stabilitet och en stark efterfrågan på hyresrätter, vilket ger möjlighet att fokusera på lägen där vi kan utnyttja synergier i vår förvaltnings- och driftorganisation.

I Danmark startade vi i Köpenhamn men har utvecklat vårt bestånd till att inkludera andra orter, som Århus och Odense. På så vis har vi skapat en balanserad portfölj med fokus på nyproduktion i tillväxtområden och äldre fastigheter i områden där folk bor längre, vilket bidrar till god stabilitet.

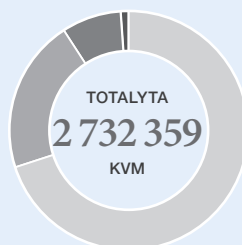
På den norska marknaden är vårt bestånd centrerat till Oslo, som är den stad i Norge med störst befolkningstillväxt och starkast marknad för hyresbostäder.

På våra nya marknader Tyskland och Nederländerna har vi valt att fokusera på Berlin respektive Utrecht, städer som utmärker sig i respektive land med särskilt stark ekonomisk utveckling och befolkningstillväxt.

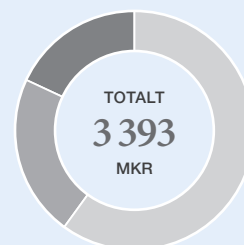


FASTIGHETSVÄRDE PER LAND ¹⁾

Sverige, 47%
Danmark, 31%
Norge, 21%
Tyskland, 1%
Nederländerna, 0%

FÖRDELNING YTA PER LAND ¹⁾

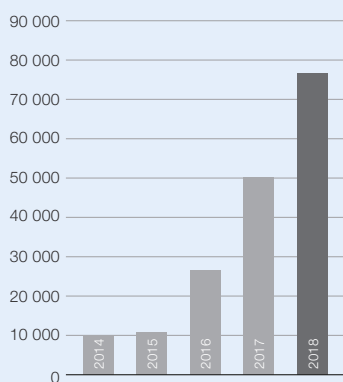
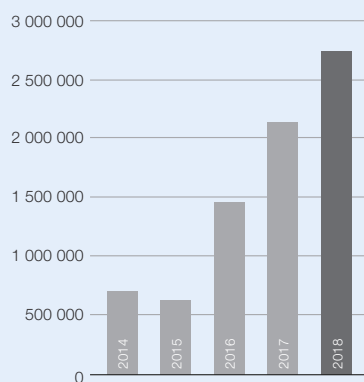
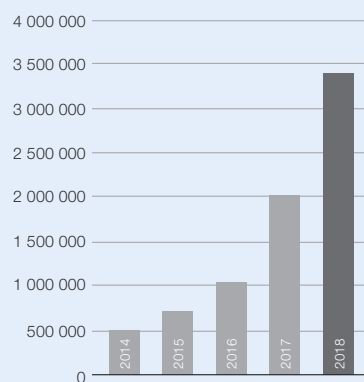
Sverige, 70%
Danmark, 21%
Norge, 8%
Tyskland, 1%
Nederländerna, 0%

FÖRDELNING INTÄKTER PER LAND ²⁾

Sverige, 60%
Danmark, 22%
Norge, 18%
Tyskland, 0%
Nederländerna, 0%

1) Per balansdagen 31 december 2018

2) För räkenskapsår 2018

UTVECKLING AV TOTALT
MARKNADSVÄRDE, MKRUTVECKLING AV TOTAL
AREA, KVMUTVECKLING AV TOTALA
HYRESINTÄKTER, KR

Förändring marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående balans	50 285	26 330	11 143	10 378	7 042
Avyttrat	-148	-1 048	-262	-3 864	-1 045
Förvärv	21 696	22 194	6 738	3 562	4 200
Förvärv från intressebolag	0	0	6 236	0	0
Investeringar	1 291	393	143	227	39
Valutaförändring	244	291	110	0	0
Marknadsvärde efter transaktioner	73 368	48 161	24 109	10 303	10 236
Orealiserad värdeförändring	2 881	2 124	2 221	840	142
Utgående balans	76 249	50 285	26 330	11 143	10 378

Sverige

Sverige är Heimstadens största marknad med över 700 fastigheter. Vår breda närvaro över hela landet ger en väl diversifierad portfölj där vi kan erbjuda många olika typer av hyresbostäder till våra kunder. Heimstaden har stark lokal förankring och en välutvecklad förvaltningsorganisation, vilket ger oss en god grund för att fortsätta växa på strategiska lägen.



Fastighetsbeståndet

Beståndet i Sverige består utav cirka 28 000 bostäder i 27 stora och medelstora städer över hela landet. Tillsammans utgör fastigheterna 1 921 044 kvm och i portföljen ingår även 225 352 kvm näringslivslokaler. För detaljerad information, se fastighetsförteckning sidorna 148–163.

Val av läge

Fastighetsbeståndet på den svenska marknaden har en bred geografisk spridning. Heimstadens fokus är att fortsätta växa i medelstora orter med positiv befolkningstillväxt, väl utbyggd infrastruktur och närhet till universitet eller högskola. Vi strävar alltid efter att etablera oss i områden där vi kan äga tillräckligt stora bestånd för att lönsamt kunna driva lokal förvaltning i egen regi.

Utmaningar och möjligheter

Under de senaste åren har befolkningstillväxttakten i Sverige ökat markant. I kombination med införandet av amorteringskrav, förväntad ränteökning och de senaste årens höga nyproduktionstakt kan det skapa ett ökat intresse för hyresbostäder. Med reglerad hyresprissättning är den svenska hyresmarknaden skyddad

från konjunktursvängningar. Det ger Heimstaden goda förutsättningar för att fortsätta växa, där utmaningen ligger i att välja rätt typ av fastighet i rätt läge.

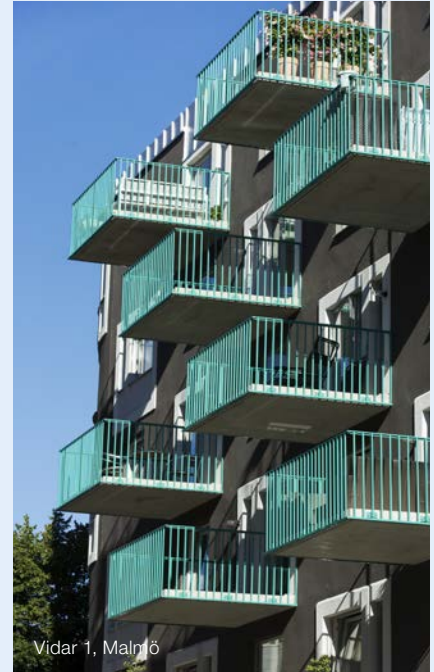
Den svenska marknaden karaktäriseras av fortsatt bostadsbehov i de flesta stora och mellanstora städer. Det innebär möjligheter för Heimstaden att fortsätta utveckla nyproduktion i tillväxtorter och arbeta vidare med strategiska samarbetspartners.

Viktiga händelser

Under året har vi förvärvat totalt 12 fastigheter i Lund, Gävle och Norrköping. Vi inledde ett samarbete med Magnolia Bostad om att utveckla cirka 5 300 bostadslägenheter i Storstockholm och Öresundsregionen. Samarbetet innebär att vi tillför attraktiva bostäder i två storstadsregioner med stor bostadsbrist.

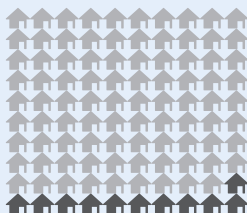
Prioriteringar 2019

Fokus framåt på den svenska marknaden är att fortsätta utöka vårt bestånd genom strategiska förvärv på orter med bostadsbehov och där vi ser att vi kan utnyttja synergier i vår förvaltningsorganisation.

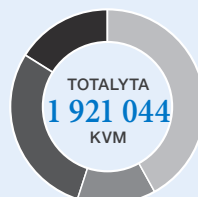


Fastighetsrelaterade nyckeltal – Sverige

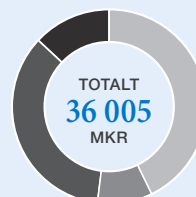
	2018	2017	2016	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	36 005	30 320	21 172	30 320	21 172
Hysesintäkter, mkr	2 039	1 622	907	1 622	907
Driftnetto, mkr	985	788	429	788	429
Överskottsgrad, %	48,3	48,6	47,3	48,6	47,3
Uthyrningsgrad (bostäder), %	98,1	99,3	99,7	99,3	99,7
Antal fastigheter	761	721	546	721	546
Area, kvm	1 921 044	1 706 403	1 347 930	1 706 403	1 347 930

FASTIGHETSBESTÅNDETS
FÖRDELNING AV AREA, %

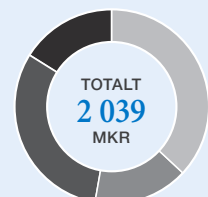
■ Bostäder, 89%
■ Kommersiellt, 11%

AREA
PER REGION¹⁾

■ Mitt, 42%
■ Norr, 13%
■ Skåne, 29%
■ Syd, 16%

MARKNADSVÄRDE
PER REGION¹⁾

■ Mitt, 43%
■ Norr, 9%
■ Skåne, 35%
■ Syd, 13%

HYRESINTÄKTER
PER REGION²⁾

■ Mitt, 37%
■ Norr, 16%
■ Skåne, 31%
■ Syd, 16%

1) Per balansdagen 31 december 2018

2) För räkenskapsår 2018

Danmark

Heimstadens verksamhet i Danmark karaktäriseras av fortsatt stark tillväxt. På bara några år har vårt bestånd vuxit till att omfatta cirka 6 300 bostäder samt ytterligare 1 700 under produktion. Idag är Heimstaden ett av Danmarks största privata bostadsbolag.



Fastighetsbeståndet

Beståndet i Danmark består av cirka 6 300 bostäder i 105 fastigheter, som tillsammans utgör 460 000 kvm. Ytterligare 1 700 bostäder är under produktion och blir färdigställda under 2019 och 2020. I portföljen ingår även cirka 90 näringslokaler. För detaljerad information, se fastighetsförteckning sidorna 164–167.

Val av läge

I Danmark har Heimstaden strävat efter en balanserad blandning av nyproduktion med marknadshyressättning i tillväxtstäder och äldre fastigheter där kunder bor länge och bidrar till stabilitet. Majoriteten av Heimstadens bestånd finns i Köpenhamn, den stad i Danmark med starkast befolkningstillväxt. Vi har även bestånd i landets andra stora städer, Århus och Odense och på mindre orter som karaktäriseras av stabil köpkraft och närhet till viktig infrastruktur.

Utmaningar och möjligheter

Den danska marknaden fortsätter att vara attraktiv med befolkningstillväxt i storstäderna, ett gynnsamt finansieringssystem och en köpvänlig prisnivå i relation till andra marknader. Det innebär fortsatta möjligheter att utöka, framförallt inom nyproduktion där marknadshyressättning tillämpas.

Snabb tillväxt innebär också utmaningar. Efterfrågan på hyresrätter är stark men det tar ibland tid att hitta rätt kunder till stora nyproduktionsprojekt. Tillväxt i vårt bestånd innebär också

att vi behöver säkra upp att vår egen organisation växer i ett hållbart tempo.

Fastighetsägare i Danmark har generellt en anonym roll gentemot kunder då förvaltning och kundservice traditionellt sett sker genom externa förvaltningsbolag. Det innebär möjligheter för Heimstaden att erbjuda en helhetslösning utifrån ett och samma varumärke.

Viktiga händelser

Under 2018 har vi nästan fördubblat vårt fastighetsbestånd i Danmark, och vi är nu en av de största aktörerna på marknaden. Vi har stärkt organisationen med kompetens för att kunna möta framtiden med samma goda service och kunskap. En viktig del i tillväxtresan har också varit att Nordic Property Management, som Heimstaden förvärvade 2017, integrerats i varumärket Heimstaden. Det skapar en stark utgångspunkt för att öka varumärkeskännedom och möjlighet att förtydliga vår roll gentemot kunderna.

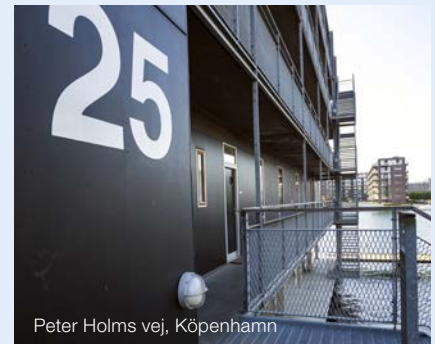
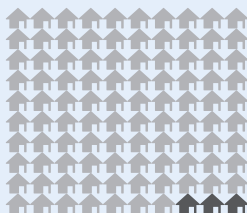
Prioriteringar 2019

Fokus framåt kommer vara att kombinera fortsatt expansion av beståndet med en starkare och tydligare varumärkesnärvaro. Heimstaden kommer att etablera regionala kontor för att öka vår direkta närvaro till kunderna. Målsättningen är att skapa ett starkt och tydligt Heimstaden i Danmark där vi står för kvalitet i alla våra relationer.



Fastighetsrelaterade nyckeltal – Danmark

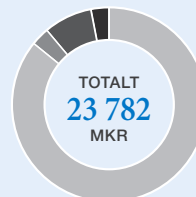
	2018	2017	2016	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	23 782	12 325	5 159	637	–
Hysesintäkter, mkr	744	309	151	22	–
Driftnetto, mkr	457	193	101	13	–
Överskottsgrad, %	61,4	62,3	66,9	61,4	–
Uthyrningsgrad (bostäder), %	94,3	96,4	97,4	100,0	–
Antal fastigheter	97	57	20	1	–
Area, kvm	562 660	327 031	109 629	12 072	–

FASTIGHETSBESTÅNDETS
FÖRDELNING AV AREA, %

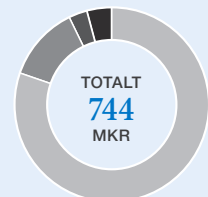
■ Bostäder, 97%
■ Kommersiellt, 3%

AREA
PER REGION¹⁾

■ Hovedstaden, 78%
■ Sjælland, 7%
■ Jylland, 11%
■ Fyn, 4%

MARKNADSVÄRDE
PER REGION¹⁾

■ Hovedstaden, 86%
■ Sjælland, 3%
■ Jylland, 8%
■ Fyn, 3%

HYSESINTÄKTER
PER REGION²⁾

■ Hovedstaden, 78%
■ Sjælland, 12%
■ Jylland, 3%
■ Fyn, 4%

1) Per balansdagen 31 december 2018

2) För räkenskapsår 2018

Norge

Som marknadens största privata fastighetsägare är Heimstaden en viktig drivkraft i att professionalisera hyresmarknaden i Norge. Heimstadens långsiktiga fastighets- ägande är en stabil grund för att fortsätta att utveckla vår roll som en engagerad och kvalitetsfokuserande aktör.



Fastighetsbeståndet

Beståndet i Norge består av cirka 4 400 bostäder, koncentrerade till Oslo-området, som tillsammans utgör 160 000 kvm. I portföljen ingår även 60 000 kvm näringslivslokaler. För detaljerad information, se fastighetsförteckning sidorna 168–170.

Val av läge

Den norska uthyrningsmarknaden är relativt andra nordiska länder ganska liten, och fokuserad kring Oslo. Oslo-området växer mest i Norge, tillväxten utgör nästan hälften av landets befolkningstillväxt. Oslo har även haft en stark ekonomisk utveckling med ökad köpkraft hos hushållen de senaste åren. I Norge fokuserar Heimstaden på mindre lägenheter.

Utmaningar och möjligheter

Den norska marknaden har under flera år karaktäriserats av låg ränta som gjort det fördelaktigt att köpa bostad med kraftigt stigande priser som resultat. Förväntningar på en ökande räntenivå, en lugnare befolkningstillväxttakt och en god aktivitet på nyproduktionsmarknaden har gjort att bostadspriserna under året stabiliserats. Det innebär ett ökat intresse för hyresmarknaden och en positiv utveckling av hyrorna. Det ger möjligheter för Heimstaden att förstärka sin position på marknaden med ett välskött fastighetsbestånd på en affärsmässigt gynnsam prisnivå.

Utmaningen ligger i att positionera för att attrahera rätt kunder, vilket betonar vikten av ett tydligt och starkt varumärke med fokus på kvalitet både i fastigheter och processer.

Viktiga händelser

Vår förvaltnings- och uthyrningsverksamhet i Norge har tidigare skett under varumärket Fredensborg, men har under 2018 bytt namn till Heimstaden. Namnbytet förtydligar vår position som en av de största aktörerna i Skandinavien och bärddar för fortsatt arbete med att öka samarbete och synergier mellan koncernens marknader.

Under året har renoveringen och ombyggnationen av Campus G12 färdigstälts, moderna studentbostäder i en gammal textilfabrik. Campus G12 erbjuder ett helt livsstilskoncept för studenter med sällskapsytor och restaurang i fastigheten, och bostäderna har redan hyrts ut till första omgången studenter.

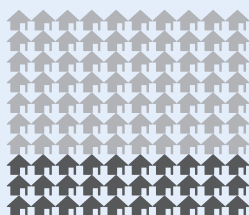
Prioriteringar 2019

Fokus är att öka samarbetet mellan de nordiska marknaderna och därmed effektivisera och kvalitetssäkra processer och utnyttja synergier i koncernen för att befästa Heimstadens starka roll på hyresmarknaden. Vi kommer arbeta vidare med att positionera och bygga Heimstadens varumärke i Norge som en professionell aktör som står för kvalitet. Under 2019 kommer vi öka vår digitala närvaro genom att introducera kundservice via Mina Sidor, på samma sätt som i Sverige. Vi kommer även införa digitala lösningar för nyckelfria bostäder i vissa av våra fastigheter, ett steg mot att hyreslägenheter kan erbjuda samma innovationer och komfort som bostadsrätter.

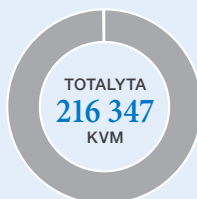


Fastighetsrelaterade nyckeltal – Norge

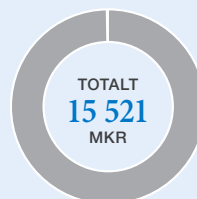
	2018	2017	2016	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	15 521	7 640	–	–	–
Hysesintäkter, mkr	604	82	–	–	–
Driftnetto, mkr	369	46	–	–	–
Överskottsgrad, %	61,1	56,5	–	–	–
Uthyrningsgrad (bostäder), %	96,6	95,4	–	–	–
Antal fastigheter	82	50	–	–	–
Area, kvm	216 347	95 182	–	–	–

FASTIGHETSBESTÅNDETS
FÖRDELNING AV AREA, %

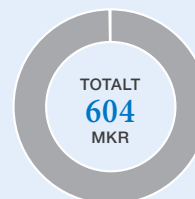
■ Bostäder, 70%
■ Kommersiellt, 30%

AREA
PER REGION¹⁾

■ Oslo, 100%

MARKNADSVÄRDE
PER REGION¹⁾

■ Oslo, 100%

HYSESINTÄKTER
PER REGION²⁾

■ Oslo, 100%

1) Per balansdagen 31 december 2018

2) För räkenskapsår 2018

Tyskland

Heimstadens första förvärv i Tyskland kommer efter en tids marknadsundersökningar och analys av potentiella objekt. Fastigheten ligger i stadsdelen Berlin-Spandau, nära Spandau centrum, i västra Berlin i ett vanligt bostadsområde. Fastigheten har bra förbindelser till både motorvägsnät och kollektivtrafik.



Fastighetsbeståndet

Beståndet i Tyskland består av 484 lägenheter och 50 parkeringsplatser i Berlin, som tillsammans utgör 28 000 kvm. Beståndet har en betydande andel lägenheter som har möjlighet att uppgraderas och renoveras vid utflyttning, vilket skapar goda förutsättningar för hyreshöjningar. För detaljerad information, se fastighetsförteckning sidan 172.

Val av läge

Heimstaden har initialt valt Berlin som det strategiska läget för nya investeringar. Vi utesluter inte att affärer kan göras i andra tillväxtstäder i Tyskland.

Utmaningar och möjligheter

Tyskland är en ny marknad för Heimstaden. Hyressystemet är relativt enkelt att lära sig och förstå, trots det är det en utmaning att agera på en helt ny marknad. Förvaltningen sker delvis med egen personal som arbetar aktivt med att positionera Heimstaden för att attrahera rätt kunder, vilket betonar vikten av ett tydligt och starkt varumärke med fokus på kvalitet både i fastigheter

och processer. När Heimstaden nått tillräcklig volym har vi alltid som mål att bygga upp en egen förvaltningsorganisation.

Fastighetspriserna i Berlin fortsätter att stiga från relativt låga nivåer, vilket tillsammans med en stabil hyresmarknad med bostadsbrist är en bra grund för en lönsam investering. Det är emellertid viktigt att komma ihåg att de väsentligt stigande priserna har visat sig ge ganska låg direktavkastning, vilket oftast återspeglar förväntningarna om betydande hyres- och prisökningar framöver. Som ett resultat av detta har vi fokus på att säkerställa att affärsplanerna görs genom beprövade metoder som dokumenterar och påvisar potentialer och inte är beroende av marknadsförbättringar.

Viktiga händelser

Under 2018 gjorde Heimstaden sin första transaktion i Tyskland med förvärvet av 484 lägenheter i Berlin.

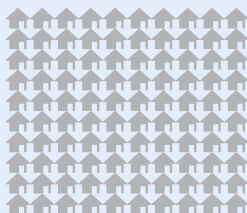
Prioriteringar 2019

Heimstadens mål är att fortsätta utvärdera tillväxtmöjligheter.



Fastighetsrelaterade nyckeltal – Tyskland

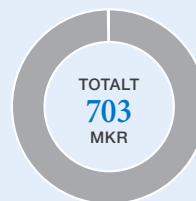
	2018	2017	2016	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	703	–	–	–	–
Hysesintäkter, mkr	5	–	–	–	–
Driftnetto, mkr	-1	–	–	–	–
Överskottsgrad, %	–	–	–	–	–
Uthyrningsgrad (bostäder), %	93,8	–	–	–	–
Antal fastigheter	10	–	–	–	–
Area, kvm	27 831	–	–	–	–

FASTIGHETSBESTÅNDETS
FÖRDELNING AV AREA, %

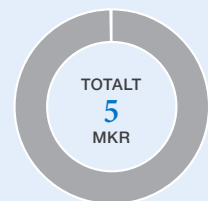
■ Bostäder, 100%
■ Kommersiellt, 0%

AREA
PER REGION¹⁾

■ Berlin, 100%

MARKNADSVÄRDE
PER REGION¹⁾

■ Berlin, 100%

HYSESINTÄKTER
PER REGION²⁾

■ Berlin, 100%

1) Per balansdagen 31 december 2018

2) För räkenskapsår 2018

Nederländerna

Efter en tids marknadsanalys gjorde Heimstaden sin första transaktion i Nederländerna under 2018. Fastigheten ligger i Utrecht och består av mindre lägenheter i nära anslutning till universitet, motorväg och stadskärna. Utrecht är Nederländernas fjärde största stad och ligger cirka 35 km söder om Amsterdam.



Fastighetsbeståndet

Beståndet i Nederländerna består av 131 mindre lägenheter i Utrecht, nära universitetet, som tillsammans utgör 4 500 kvm. I portföljen ingår även 128 parkeringsplatser. Beståndet har en låg vakansgrad. Vid utflyttning finns möjlighet för uppgradering och renovering, vilket skapar goda förutsättningar för hyreshöjningar. För detaljerad information, se fastighetsförteckning sidan 173.

Val av läge

Heimstaden fokuserar i första hand på det så kallade Randstad-området bestående av städerna Amsterdam, Rotterdam, Haag och Utrecht, ett tillväxtområde där de större städerna ligger nära varandra. Vi utesluter inte att affärer kan göras i andra större städer i Nederländerna.

Utmaningar och möjligheter

Nederländerna är en ny marknad för Heimstaden där det finns möjligheter att applicera vår kunskap om andra marknaders

hyressystem. För att effektivt kunna sköta våra fastigheter sker förvaltning initialt genom externa aktörer. När Heimstaden nått tillräcklig volym har vi alltid som mål att bygga upp en egen förvaltningsorganisation.

Heimstaden har under en längre tid analyserat marknaden i Nederländerna. Priserna har stigit de senaste åren men det är fortsatt en attraktiv och stabil hyresmarknad. Möjligheterna bedöms som stora då det finns relativt många objekt till salu, även om konkurrensen är fortsatt stor från såväl inhemska som internationella aktörer. Konkurrensen är störst på större objekt.

Viktiga händelser

Under 2018 gjorde Heimstaden sin första transaktion i Nederländerna med förvärvet av 131 lägenheter i Utrecht.

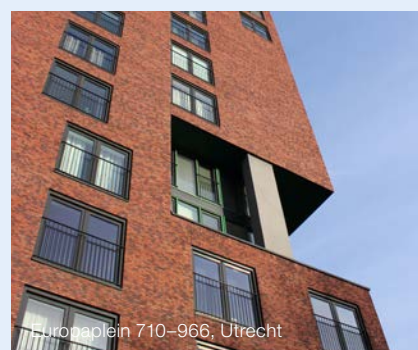
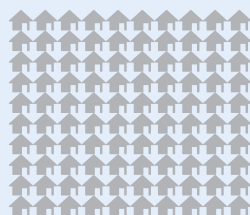
Prioriteringar 2019

Heimstadens mål är att fortsätta utvärdera tillväxtpotentialer.



Fastighetsrelaterade nyckeltal – Nederländerna

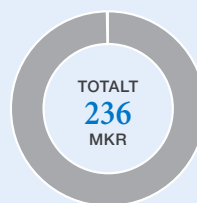
	2018	2017	2016	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	236	–	–	–	–
Hysesintäkter, mkr	1	–	–	–	–
Driftnetto, mkr	1	–	–	–	–
Överskottsgrad, %	68,1	–	–	–	–
Uthyrningsgrad (bostäder), %	100,0	–	–	–	–
Antal fastigheter	1	–	–	–	–
Area, kvm	4 478	–	–	–	–

FASTIGHETSBESTÅNDETS
FÖRDELNING AV AREA, %

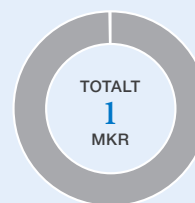
■ Bostäder, 100%
■ Kommersiellt, 0%

AREA
PER REGION¹⁾

■ Utrecht, 100%

MARKNADSVÄRDE
PER REGION¹⁾

■ Utrecht, 100%

HYRESINTÄKTER
PER REGION²⁾

■ Utrecht, 100%

1) Per balansdagen 31 december 2018

2) För räkenskapsår 2018

Affärsmöjligheter över hela värdekedjan

I samarbete med partners som delar Heimstadens värdegrund kan vi växa med god kvalitet. Vi arbetar kontinuerligt med att optimera och förädla vår fastighetsportfölj genom att förvärva fastigheter samt avyttra icke-strategiska fastigheter. Grunden för detta arbete är en gedigen analys samt god marknadsnärvaro och kunskap.



Transaktionsprocess med närhet till marknaden

Heimstaden utvecklar fastighetsportföljen genom att förvärva fastigheter i enlighet med strategin och avyttra icke-strategiska fastigheter. Grunden för detta arbete är en gedigen analys samt god marknadsnärvaro och kunskap. Under 2018 gjorde vi förvärv till ett värde om sammanlagt 21,7 mdkr i prioriterade orter i Nordeuropa, samt avyttrade fastigheter i Sverige till ett värde om 0,1 mdkr.



Transaktionsvolymen under 2018 uppgick till 21,7 mdkr.

Våra förvärv baseras på att befolkningstillväxt och en positiv ekonomisk utveckling skapar långsiktig efterfrågan på bostadsfastigheter i de orter där vi agerar. Utifrån dessa parametrar har vi identifierat attraktiva orter i Skandinavien, Tyskland och Nederländerna. För varje enskild ort gör vi en noggrann analys av det lokala näringslivet, infrastruktur, närhet till högskola och universitet samt aktuell och förväntad bostads- och befolkningssituation. När en ort möter våra kriterier bevakar vi marknaden för att vara beredda om rätt projekt dyker upp till försäljning. Fastigheterna bör vara centralt placerade och gärna ligga i anslutning till varandra för att underlätta en effektiv förvaltning. Målet är att nå en kritisk massa om minst 600 lägenheter på varje ort för att kunna etablera en egen lokal förvaltningsorganisation.

Heimstadens transaktionsprocess

Det är viktigt för oss att finnas på plats lokalt med personal för att tidigt identifiera när fastigheter blir till salu. Fastigheterna ska vara av god kvalitet alternativt i sådant skick att det genom rimliga investeringar går att nå den höga kvalitet som Heimstaden eftersträvar.

Är dessa kriterier uppfyllda påbörjar vi en dialog med säljarna. Om processen går vidare genomför vi en noggrann teknisk be-

siktning av fastigheterna samt en detaljerad genomgång av bolaget. När vi gått igenom all information och är överens med säljaren skrivs ett avtalsförslag.

Samtidigt förbereder vi oss internt genom att informera vår befintliga förvaltningsorganisation. Om det är en ny ort med rätt kritisk massa, förbereder vi uppbyggnad av en ny förvaltningsorganisation för att skapa rätt förutsättningar för att snabbt och smidigt kunna överta och inleda förvaltning på tillträdesdagen.

Fortsatt kraftfull expansion 2018

Generellt sett har 2018 varit ett bra transaktionsår även om konkurrensen varit fortsatt hög. Störst konkurrens är det vid större transaktioner i attraktiva geografiska lägen.

Konkurrensen är högre på projekt i de större orterna. Många aktörer med institutionellt kapital har tydligare direktiv att strategiskt fokusera på de största orterna samt universitetsstäderna. För Heimstaden är det viktigt att orterna har en god ekonomi och ett bra företagsklimat.

I Sverige har Heimstaden under 2018 etablerat en starkare egen lokal närvaro för att finnas med i processen ännu tidigare när nya objekt blir till salu. Vi har nu egna anställda för detta i Luleå,

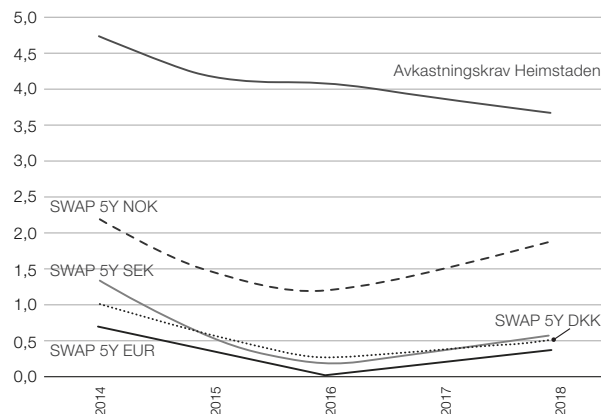


Sandviken, Stockholm, Linköping och Malmö. Under de senaste åren har Heimstaden genomfört ett antal affärer med allmännyttan och vi har egen personal med nätverk och kunskap inom detta segment.

Heimstaden är idag ett välkänt varumärke hos de flesta relevanta mäklare. För framtida affärer är det viktigt att fortsätta utveckla lokal närvaro och lokala nätverk samt hålla en hög förvaltningskvalitet.

Vi prioriterar förvärv i närhet till befintliga bestånd och ser nyproduktion som ett komplement. Genom att på olika sätt engagera oss i nyproduktionsprojekt tar vi ansvar på tillväxt-orter med bostadsbrist.

AVKASTNINGSKRAV VS MARKNADSRÄNTA, %



» Genom en gedigen analys, god marknadsnärvaro och kunskap om marknaden, kan vi fortsätta växa med kvalitet. «

Värdepotential i projekt- och fastighetsutveckling

Vi vill erbjuda bostäder som efterfrågas av många. Vi förädlar våra fastigheter med kunden i fokus. Med en diversifierad fastighetsportfölj kan vi erbjuda omtänksamma boenden med olika standard och läge. Det ger fler möjlighet till en stabil bostadssituation utifrån preferens och förutsättningar.

1 291

Under 2018
förädlades fastigheter
till en investering om
totalt 1 291 mkr.

Värdeskapande renoveringar för att möta efterfrågan

Det finns en stor efterfrågan från både befintliga kunder och sökanden på bostäder av toppmodern standard i äldre hus på etablerade lägen. För att möta denna efterfrågan har vi en långsiktig uppgraderingsplan. Vi planerar att totalrenovera mellan 1 000 och 1 400 lägenheter varje år. Det innebär omfattande renoveringar av lägenheter vid omflyttning och av fastigheternas exteriör och trapphus. Under 2018 påbörjades ett större renoveringsprojekt i Hostrups Have i Köpenhamn. Under året renoverades 744 lägenheter i Sverige, 182 i Norge och 31 i Danmark.

Uppgradering av våra fastigheter gör att vi växer med kvalitet då det både skapar värde för våra kunder och ökar värdet på vår fastighetsportfölj. Genom totalrenovering sänker vi fastigheternas driftkostnader samtidigt som det ger möjlighet till ökad hyresintäkt. Det gör att vi får ett bestånd som ökar i attraktivitet på marknaden, med en högre värdering och ökad avkastning.



Fastighetsutveckling

YLLEFABRIKEN, NORRKÖPING

Byggår: 1905–1944

Ombyggt: etapp 1, 2016/2017–2019,
etapp 2 byggstart hösten 2018

Antal lägenheter: 160 varav,
57 hyresrätter

8 808 kvm

(varav 4 411 kvm hyresrätter)

Heimstaden har varit med och omvandlat den gamla Yllefabriken i Norrköping till bostäder med invändig rymd, vackra vyer och bevarad industrikänsla. Inflyttning i etapp 1 startar våren 2019.



PROJEKTUTVECKLING KVM/LAND



■ Sverige, 81%
■ Danmark, 19%

Nybyggnadsprojekt för långsiktigt ägande

Heimstaden utvecklar nya bostäder på attraktiva lägen i tillväxtområden. Vi ser även kontinuerligt över möjligheter för utveckling och förtätning via förvärv och på vår befintliga mark. Att vara en aktiv bostadsutvecklare ger Heimstaden möjlighet att se till att våra fastigheter byggs för långsiktigt ägande med fokus på resurseffektivitet och hållbar kvalitet.

På den svenska marknaden agerar Heimstaden byggherre utifrån vår egen projektutvecklingsorganisation. I Norge drivs våra projekt genom bostadsutvecklaren Fredensborg Bolig och i Danmark samverkar Heimstaden med externa samarbetspartners. I både Sverige och Danmark har Heimstaden förvärvat nybyggnadsprojekt utifrån fastprisavtal, där extern marknadsvärdering av projekten överstiger avtalat pris.

Värdeskapande tillsammans

Fastigheter och bostäder förändrar hur en stad ser ut och upplevs. Genom att förädla våra existerande fastigheter och utveckla nya projekt bidrar Heimstaden till stadsbilden och tillgången på bostäder i de orter vi är verksamma. Det är ett stort ansvar och inget vi gör ensamma. Heimstaden arbetar tillsammans med kommu-

ner, markägare, arkitekter, byggentreprenörer, banker och andra finansiärer så att våra fastigheter ska vara en del av en långsiktig, hållbar samhällsutveckling.

Heimstaden samarbetar med strategiska partners i gemensamt ägda aktiebolag i syfte att tillsammans genomföra specifika byggprojekt. Vi har till exempel ett delägarskap i Fastighets AB Rosengård där vi bildat en allians med MKB, Balder och Victoria Park för att tillsammans utveckla och förbättra stadsdelen Rosengård i Malmö. Joint Venture ger möjlighet för att utnyttja varandras kompetens på flera områden och tillsammans bli en starkare part, samtidigt som riskerna sprids. Förutom att parterna delar på verksamhetens risk så delar man även på ägarskap, beslutsfattande och vinst.

Prioriteringar 2019

Heimstaden vill växa och fortsätta möta efterfrågan på olika typer av bostäder. Under 2019 planerar Heimstaden att uppföra nya bostäder framför allt i Köpenhamnsområdet, Malmö och Norrköping. Fokus framåt är att utveckla vår organisation och processer för nyproduktion för att utnyttja synergier i koncernen. Vi kommer även arbeta vidare med vår långsiktiga uppgraderingsplan på strategiska lägen på våra marknader.

Joint Venture / intressebolag	Heimstaden AB's ägarandel, %	Antal lägenheter
Heimstaden Danmark A/S – Windrose, JV med BIG (Bjarke Ingels Group), Lars Kristensen & Peter Höpfner www.esbjertowers.dk	50	5 000
Heimstaden AB – Slagterigrunden Roskilde, JV med KPC	50	80
Heimstaden AB – Gamlebro, Intressebolag med Hyresbostäder i Norrköping & Henry Ståhl www.yllefabriken.se	40	253
Heimstaden AB – Fastighets AB Rosengård, Intressebolag med MKB, Balder & Victoria Park www.rosengardfastigheter.se	25	1 660

Nyproduktion

BJERGLANDSBYEN, BRØNSHØJ, KÖPENHAMN

Färdigställt: Kv3 2018

Antal lägenheter: 114 st

Beräknad investering: cirka 509 mkr

11 242 kvm

I attraktiva Brønshøj i västra Köpenhamn har Heimstaden under året uppfört 114 lägenheter av hög kvalitet. Uthyrning av lägenheterna pågår under första kvartalet 2019.



Förädling

VILDANDEN 8–11 & 13, LUND

Byggår: 1964

Renoverat: 1994–1998

Antal lägenheter: 313 st

70 lägenheter renoverade

Vid omflyttning väljer vi att göra en noggrann och omsorgsfull renovering. Kök, vitvaror, badrum, golv och detaljer blir helt nytt i tidstypisk anda. Under 2018 har vi renoverat cirka 70 av de 313 lägenheterna.

Fastighetsförvaltning med rätt kvalitet

Förvaltning av våra fastigheter ger oss möjlighet att vara nära våra kunder. Heimstaden är en långsiktig fastighetsägare och vi förvaltar våra fastigheter utifrån vår vision om att förgylla och förenkla livet för våra kunder. Genom aktiv och engagerad förvaltning och kundkontakt skapar vi omtänksamma boenden med rätt kvalitet för kunden.



Vår Förvaltningsorganisation med 31 kontor i fyra länder arbetar varje dag med att ge service och kvalitet till våra kunder.

Kundservice för att förgylla och förenkla

Det ska märkas att man bor hos Heimstaden. För oss handlar kvalitet i kundservice om att se helheten och vara närvarande. Vi strävar alltid efter att ha tillräckligt stora lokala bestånd för att nå driftsfördelar med en egen förvaltningsorganisation så att vi kan ha direkt kontakt med våra kunder. Med lokal närvaro kan vi förgylla våra kunders vardag genom att vara tillgängliga och ge personlig service. Heimstadens förvaltningsorganisation bestod vid årsskiftet av 28 förvaltningskontor i Sverige och ett i respektive Danmark, Norge och Tyskland.

Digitala verktyg och lösningar är en viktig del i att förenkla och effektivisera Heimstadens kundservice. Sverige är föregångare för våra andra marknader där kunder och bostadssökare kan använda sig av vår digitala kundportal Mina Sidor. Heimstaden arbetar med personlig service vid våra kontor, självservice via kundforum på webbplatsen samt service digitalt via e-mail och chatt. Både kundforum och chattfunktion lanserades under 2018 i vår strävan att kontinuerligt förbättra vår kundservice. Dessutom finns det i Sverige ett telefonnummer som är öppet dygnet runt. Vi arbetar även med att successivt installera smarta driftsystem i våra fastigheter vilket ger möjlighet till att proaktivt uppmärksamma och lösa störningar i fastigheten. På så vis kan vi utvärdera och hantera problem utan att det först

behöver påpekas av kunder. Vi kommer under 2019 att introducera detta i vår danska och norska verksamhet.

Under 2018 har Heimstaden påbörjat en resa mot ökat samarbete och kunskapsdelning över de nordiska gränserna. Under året har vi startat arbetet med att säkra och utveckla rutiner med målet att skapa en gemensam plattform för att möta kundernas behov och säkra kvalitet i alla processer. Vi vill ha en tydlig och personlig kommunikation och ge snabb och effektiv återkoppling till våra kunder på alla våra marknader.

Långsiktiga relationer för nöjda kunder

Oavsett marknad är Heimstadens målsättning alltid att ha en långsiktig relation med våra kunder. Att lyssna på våra kunder är ett viktigt sätt för oss att få nya idéer om hur vi kan utveckla våra fastigheter och säkerställa kvaliteten i vår service. Med lokalt förankrad förvaltning och tät dialog har vi möjlighet att dagligen få direkt återkoppling från våra kunder. Vi gör även en kontinuerlig kundundersökning och under 2019 genomförs en kundundersökning i Sverige för att följa upp resultatet av genomförda förbättringsåtgärder. Under 2019 kommer vi att göra en omfattande kundundersökning även i Danmark och Norge.

» Digitala verktyg och lösningar är en viktig del i att förenkla och effektivisera Heimstadens kundservice. «



Förvaltning på våra marknader

Vi etablerar oss på marknader där vi ser att vi kan nyttja synergier i vår organisation och bedriva den typ av aktiv förvaltning som ger den kvalitet som Heimstadens varumärke ska stå för. Dock finns det strukturella skillnader för hur förvaltning och kundkontakt sker på våra olika marknader.



På Heimstaden prioriterar vi en nära dialog med kunderna. Våra fastighetsskötare möter i genomsnitt över 20 kunder varje dag.

Heimstaden i Sverige har en stark lokal förankring och vi ger service både för trivsel i bostaden och för fastigheten som helhet. Vi har lokala förvaltningskontor uppdelat i fem regioner och egen organisation för drift- och projektutveckling. Även uthyrning och all kontakt med bostadssökande sker genom Heimstadens egna, utbildade uthyrare som träffar alla kunder för kontraktsskrivning.

På den danska marknaden har fastighetsägare traditionellt sett varit relativt anonyma gentemot kunder, med förvaltning och kundkontakt genom externa förvaltningsbolag. Heimstaden

positionerar sig i Danmark genom att förvalta våra egna fastigheter där vi har ett tillräckligt stort bestånd, och samarbetar med externa vicevärdar i övriga fastigheter. Detsamma gäller uthyrning där vi skalar upp organisationen med samarbetspartners för att våra kunder ska ha en så effektiv och smidig process som möjligt.

I Norge mötte vi tidigare kunder under namnet Fredensborg, men vi har under året blivit Heimstaden även här. På den norska marknaden sköter vi all förvaltning och uthyrning i egen regi, och som den största privata aktören driver kvaliteten i våra processer standarden på hyresmarknaden.

På Heimstadens nya marknader Tyskland och Nederländerna ligger fokus på att lära känna marknadens dynamik för att på bästa sätt utnyttja kunskapen i vår organisation i kontakten med kunderna. För att så effektivt som möjligt hantera vårt bestånd i detta stadiet sköts förvaltning av externa partners.

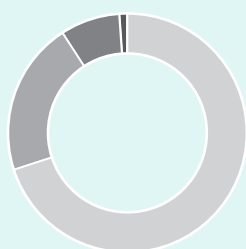
» Vi värnar om långsiktiga relationer med våra kunder. «





Enen 4, Norrköping

FÖRVALTNINGSFÖRDELNING PER LAND, KVM

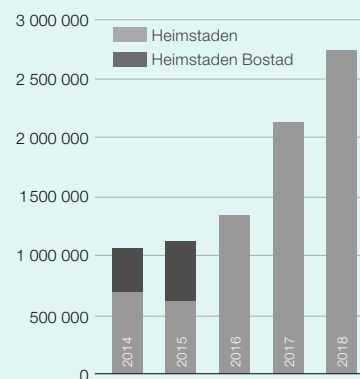


Sverige, 70%
 Danmark, 21%
 Norge, 8%
 Tyskland, 1%
 Nederländerna, 0%

+28%

Heimstadens förvaltade area ökade med 28 procent under 2018. Under 2018 skedde bland annat en fördubbling av den norska arean.

FÖRVALTAD AREA, KVM



Hållbarhetsrapport

Hållbarhet ska bli en naturlig del av Heimstaden. Vi investerar långsiktigt i fastigheter, arbetar resurseffektivt i vår drift och fokuserar på människor, miljö och klimat. Kärnan i vår verksamhet och affärsmodell är direkt kopplad till ett långsiktigt, hållbart värdeskapande.





Heimstaden tar ett strategiskt helhetsgrepp om hållbarhetsfrågorna

För Heimstaden går samhällsansvar och affärsnytta hand i hand. Därför utgör ekonomiska, miljömässiga och sociala faktorer grunden i vår långsiktiga affärsutveckling och i vårt bidrag till en hållbar samhällsutveckling.



Heimstadens fokus på energieffektivisering i det svenska beståndet har under 2018 resulterat i kostnadsbesparingar på drygt 6 mkr och en ökning av fastighetsvärdet med cirka 122 mkr.

Hållbarhet ska bli en naturlig del av hela Heimstadens verksamhet och därför tar vi ett helhetsgrepp om frågorna. Arbetet har kommit längst i Sverige, där vi har majoriteten av våra fastigheter. Vi investerar långsiktigt i fastigheter, och genom att vara resurseffektiva i vår drift och fokusera på människor, miljö och klimat skapar vi värde för Heimstaden, våra hyresgäster och andra intressenter samt för samhället i stort. På så vis är kärnan i vår verksamhet, vår affärsmodell, direkt kopplad till ett långsiktigt, hållbart värdeskapande. Vårt hållbarhetsarbete utgår från de

områden där vi ser att vi kan göra störst skillnad. I vårt pågående strategiska arbete utgår vi från FN:s Global Compacts tio principer, de globala hållbarhetsmålen samt ISO 26000.

För Heimstaden är det av största vikt att bedriva verksamheten ansvarsfullt med hög affärsetik. Vi har ambition att växa och för att göra det behöver vi ha fortsatt förtroende från de som investerar i Heimstaden: våra medarbetare, hyresgäster, investorer, leverantörer och andra viktiga intressenter. Att växa med kvalitet innebär för oss att säkerställa att hållbarhet genomsyrar hela verksamheten och är en integrerad del i alla våra processer. Då kan vi skapa långsiktig tillväxt med god lönsamhet och samtidigt bidra till samhällsnytta och en hållbar utveckling.

Hållbarhet för oss på Heimstaden innebär i korthet:

- Engagerad arbetsgivare som värnar om medarbetare och deras utveckling
- Ansvarsfull utveckling och förvaltning av bostäder
- Pålitlig och transparent affärsaktör och hyresvärd
- Dialog med våra intressenter
- Omtanke om människor, miljön och närsamhället
- Bidrar till en hållbar samhällsutveckling

Ett strategiskt arbete

Heimstaden har sedan tidigare arbetat med olika aspekter av hållbarhet. För oss är inte hållbarhet något som står för sig självt. Det ska vara integrerat i vår verksamhetsstyrning och genomföra strategier, arbetssätt, processer och system. Under 2018 påbörjades därför ett arbete med att tydliggöra ambition, fokus, styrning och målsättning för det fortsatta hållbarhetsarbetet. Vi publicerade vår första hållbarhetsrapport som en del av årsrapporten för 2017, nu planerar vi att vidare utveckla vår rapportering inom hållbarhet.

*» Att växa med kvalitet
innebär för oss att säkerställa
att hållbarhet genomsyrar
hela verksamheten
och är en integrerad del i
alla våra processer. «*





För att fokusera Heimstadens hållbarhetsarbete kring de frågor som är mest väsentliga för vår verksamhet genomfördes under 2017 ett antal hållbarhetsdialoger med våra olika intressenter både externt och internt. Under 2018 har vi kompletterat med ytterligare dialoger. Intressentdialogen är en viktig del i arbetet

med att skapa en målinriktad och fokuserad hållbarhetsstrategi för hela koncernen.

Heimstaden har under året anställt en Chief Sustainability Officer med övergripande ansvar för koncernens hållbarhetsarbete. Under 2018 har fokus varit att skapa enhetlighet och struktur i vår styrning av relevanta hållbarhetsområden. Utifrån vår strukturmödel har vi under året arbetat med strategiskt fokus, policyer, risker och möjligheter samt relevanta målområden. Vi har bland annat implementerat Heimstadens Uppförandekod för medarbetare, tagit fram en Uppförandekod för samarbetspartners, implementerat en visselblåsfunktion, infört pulsade medarbetarundersökningar som exempelvis mäter arbetesglädje och ledarskap samt uppdaterat en rad policyer. Arbetet har involverat personer i ledande positioner och medarbetare och lägger grunden för det fortsatta arbetet framåt.

Genom att arbeta integrerat och systematiskt med hållbarhet har Heimstaden möjlighet att bidra till en positiv förändring och proaktivt tillvarata möjligheter samt hantera riskområden för att minska vår negativa påverkan. Under 2018 har vi gjort en gedigen genomgång av våra hållbarhetsrisker för att prioritera och fokusera vår verksamhet på de mest väsentliga. På så vis ser vi att vi över tid kan lyfta dessa områden från riskhantering till värdeskapande.

Rustade för den nya Dataskyddsförordningen (GDPR)

För att säkerställa korrekt hantering av personuppgifter och lagerlevnad har ett omfattande arbete genomförts kopplat till införandet av Dataskyddsförordningen. Nya vägledningsdokument och en rad nya policyer kopplat till medarbetare, arbetssökanden och hyresgäster etc. har införts. Samtliga medarbetare i Sverige har under 2018 genomfört en obligatorisk webbutbildning i två steg i Dataskyddsförordningen.

Prioriteringar 2019

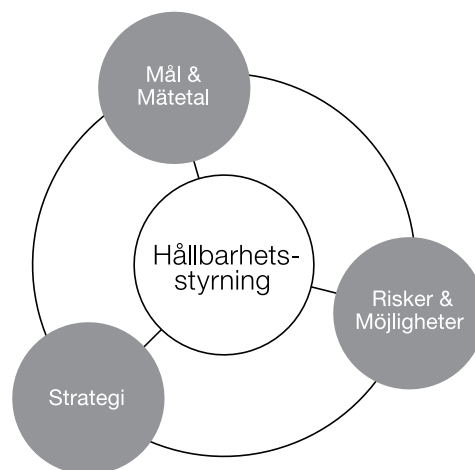
Fokus framåt är att framtidssäkra vår verksamhet genom att bygga in hållbarhetsperspektiv från grunden i styrning, strategi och verksamhet och fokusera vårt arbete där vi kan göra störst skillnad. Att minska vår miljö- och klimatpåverkan är ett ständigt pågående arbete för oss. Arbete pågår med att fastställa Heimstadens övergripande hållbarhetsambition och ta fram en koncerngemensam hållbarhetsstrategi, med koncernövergripande hållbarhetsmål och mätetal i linje med ambition och strategi. Genom målinriktat, fokuserat hållbarhetsarbete säkerställer vi att Heimstaden växer med kvalitet.

Miljö

Som fastighetsägare och fastighetsutvecklare är vår påverkan på miljön ett område där vi har en stor möjlighet att göra skillnad. I linje med Parisavtalet har vi stort fokus på energi och energieffektivisering samt på att minska våra koldioxidutsläpp. Genom att driva vår verksamhet på ett resurseffektivt sätt med hållbara energilösningar skapar vi värde för oss, våra hyresgäster, miljön och samhället. Vi vill att våra kunder ska ha tillgång till trivsamma och hälsosamma bostäder där hänsyn tas till miljö och materialval. Nu vässar vi ytterligare vårt miljöarbete såväl i vår egen verksamhet som i vår värdekedja genom utökat kravställande på leverantörer och entreprenörer.

Utgångspunkten för vårt miljöarbete är Heimstadens miljöpolicy. Policyn sätter riktning för hur vi minimerar miljöpåverkan från vår dagliga verksamhet och hur vi prioriterar och beaktar miljöaspekter i investeringsbeslut. Miljöpolicyen har under 2018 reviderats och uppdaterats och kommer årligen följas upp och revideras vid behov.

För att se till att våra projekt, fastigheter och tjänster har minimal påverkan på miljö och klimat genom hela livscykeln så behöver



För att säkerställa konsekvent hantering av väsentliga hållbarhetsfrågor arbetar vi utifrån vår strukturmodell.

vi samverka i vår värdekedja. Miljö- och klimatfrågor är en integrerad del i vår Uppförandekod för samarbetspartners som Heimstaden tagit fram under 2018 och beskriver vad vi förväntar oss av deras miljöarbete. Uppförandekoden framhåller vikten av livscykelperspektiv i val av lösningar, men framhåller även arbete med att minska negativ påverkan samt fokus på resurseffektivitet i användning av naturresurser. Läs mer om våra miljöeffektiva fastigheter på sid 70–73.

Personal och sociala förhållanden

Heimstadens medarbetare är de som ser till att våra fastigheter är trivsamma bostäder för våra kunder och att Heimstaden är en arbetsplats att vara stolt över. Därför är det avgörande att våra



GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling

Heimstadens bidrag till en hållbar samhällsutveckling tar sitt avstamp i vår roll som samhällsbyggare. Läs om vår koppling till de globala målen på sidorna 72–73.

Parisavtalet

I december 2015 enades världens länder om ett nytt klimatavtal, "Parisavtalet", som innebär att den globala temperaturökningen ska hållas långt under 2 grader och att vi ska jobba för att den ska stanna vid 1,5 grader.



Viktiga områden för våra intressenter

- Miljö- och klimatfrågor
- Energieffektivitet
- Trygghet och säkerhet
- Socialt ansvarstagande och boendesociala frågor
- Materialval
- Affärsetik
- Arbetsmiljö
- Mångfald och jämställdhet
- Ansvar i leverantörsled
- God dialog med kunder
- Hållbarhetsrapportering



medarbetare känner sig delaktiga, trivs och mår bra hos Heimstaden. Heimstaden har flertalet policyer som styr vårt arbete kring sociala förhållanden och personalfrågor. Vi arbetar systematiskt med arbetsmiljö, har tydliga mål och frågorna drivs via vår våra arbetsmiljögrupper. Läs mer om vårt arbete kopplat till medarbetare och arbetsmiljö på sid 66–73.

Heimstaden arbetar aktivt med sociala hållbarhetsfrågor och det innebär bland annat att vi förhåller oss till samhällsutmaningar och att vi är lyhörda för krav och förväntningar från våra intressenter. Det är särskilt viktigt i vår roll som hyresvärd och förvaltare. Dialogen med hyresgäster är central och vi har en policy för tillgänglighet, bemötande och återkoppling. Genom vår strategi att själva sköta förvaltningen av våra fastigheter så finns vi nära våra hyresgäster och arbetar med allt från boendesociala frågor till trivselfrågor, välbefinnande och trygghet. Vi möter dagligen våra hyresgäster och finns nära dem i deras vardag.

Mänskliga rättigheter

Heimstaden verkar i en del av världen där mänskliga rättigheter är en del av de grundläggande juridiska och samhälleliga systemen. Det kan vara lätt att tro att mänskliga rättigheter inte är något som vi kan påverka här. Vi jobbar med och för människor och ser mänskliga rättigheter som något som behöver förankras praktiskt i beteenden och kultur, och vara en del i hur vi förhåller oss till såväl medarbetare som hyresgäster och entreprenörer.

Att ta ansvar för mänskliga rättigheter startar hos oss. Heimstadens Uppförandekod för medarbetare behandlar området, där vi fokuserar på rätten till en trygg och säker arbetsplats, rätten till lika villkor och rätten till kollektiva förhandlingar.

Genom att ställa krav på våra samarbetspartners sträcker sig vår möjlighet att påverka ut i vår leverantörskedja, och även utanför landgränserna. På så sätt kan Heimstaden påverka att mänskliga rättigheter efterföljs praktiskt där vi verkar men även bidra till bättre arbetsvillkor och efterlevnad längre ut i vår värdekedja. I vår Uppförandekod för samarbetspartners är mänskliga rättigheter och arbetsvillkor en central del, och utgår ifrån FN:s och ILO:s konventioner.

Antikorrupption

Att arbeta utifrån affärsetiska principer är en grundförutsättning för att driva vår verksamhet ansvarsfullt. Heimstaden har nolltolerans mot all form av korruption. Det innebär att vi behöver ställa krav inte bara på vår egen organisation utan även på våra samarbetspartners. Genom att vara tydlig med vår position och förväntan på våra partners kan vi bidra till ett demokratiskt och hållbart samhälle där affärer kan göras på lika villkor. Heimstaden vill också verka för en bransch med schyst konkurrens, som vi anser är gynnsamt för alla.

En av de viktigaste barriärerna mot korruption är en företagskultur där varje individ agerar med integritet i linje med Heimstadens värderingar. Vår Uppförandekod för medarbetare utgår ifrån våra kärnvärden Omtänksamma, Nyttänkande och Autentiska, och lägger grunden för vad vi förväntar oss från våra medarbetare. Tillsammans med vår Uppförandekod för samarbetspartners utgör koderna stommen i vårt arbete med antikorrupption både internt och i vår värdekedja.

Heimstaden har även en visselblåsarfunktion för att medarbetare och externa intressenter ska kunna anmäla allvarliga missförhållanden och känna sig trygga med att anmälningarna tas emot och hanteras på ett korrekt sätt. Vår visselblåsarpolicy anger hur upplevda rapporterade oegentligheter behandlas, följs upp och kommuniceras.

	MILJÖ	PERSONAL- & SOCIALA FÖRHÅLLANDEN	MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER	ANTI KORRUPTION
Styrning, policyer och gransknings-förfaranden Arbete med att ta fram en koncernövergripande hållbarhetsstrategi pågår.	Miljöpolicyen utgör grunden för vår styrning inom miljö- och klimatområdet. Miljöstyrningen kommer ytterligare att förstärkas genom den kommande hållbarhetsstrategin. Området berörs även i våra uppförandekoder för medarbetare och samarbetspartners. Miljöpolicy. Reviderad 2018. Under 2019 kommer den nya miljöpolicyen att implementeras och rutiner för granskning av efterlevnad kommer att tas fram.	Våra policyer kopplade till vår roll som arbetsgivare, och vår roll som hyresvärd, utgör tillsammans med våra uppförandekoder för medarbetare och samarbetspartners grunden för vår styrning av Personal- & Sociala förhållanden. • Policy Personal • Policy Arbetsmiljö • Policy Lika rättigheter och skyldigheter • Integritetspolicy för medarbetare • Policy Trygghet och säkerhet • Uppförandekoder för medarbetare och samarbetspartners • Integritetspolicy för arbetssökande • Uthyrningspolicy • Policy Tillgänglighet, bemötande och återkoppling • Sponsringspolicy Frågor kopplade till arbetsmiljö styrs, behandlas och följs upp i arbetsmiljögrupperna. Medarbetarundersökning genomförs löpande via digitalt mätverktyg och resultaten följs upp månatligen.	Vår styrning inom mänskliga rättigheter tar avstamp i våra uppförandekoder för medarbetare och samarbetspartners. Ingår implicit i Uppförandekod för medarbetare implementerad under 2018. Ingår explicit i Uppförandekod för samarbetspartners som implementeras under 2019. Vid implementering kommer rutiner för granskning av efterlevnad att tas fram. Likaså process och rutiner för kravställande i leverantörs- och entreprenörsled.	Vår styrning inom antikorrup­tion tar avstamp i våra uppförandekoder för medarbetare och samarbetspartners. Ingår i Uppförandekod för medarbetare implementerad under 2018. Ingår i Uppförandekod för samarbetspartners som implementeras under 2019. Vid implementeringen kommer rutiner för granskning av efterlevnad att tas fram. Likaså process och rutiner för kravställande i leverantörs- och entreprenörsled. Visselblåsarfunktion och -policy. Ärenden som rapporteras via visselblåsarfunktionen hanteras löpande och kommer att rapporteras årligen.
Risker och hantering	Riskgenomgång genomförd 2018. Översikt av Heimstadens väsentliga risker och riskhantering finns på sidorna 84–87.	Riskgenomgång genomförd 2018. Översikt av Heimstadens väsentliga risker och riskhantering finns på sidorna 84–87.	Riskgenomgång genomförd 2018. Översikt av Heimstadens väsentliga risker och riskhantering finns på sidorna 84–87.	Riskgenomgång genomförd 2018. Översikt av Heimstadens väsentliga risker och riskhantering finns på sidorna 84–87.
Mål och resultat Arbete med att ta fram övergripande mål och nyckeltal inom hållbarhetsområdet pågår.	Nyckeltal och utfall gäller Sverige. I dagsläget mäter vi bland annat energianvändning, utsläpp av växthusgaser samt vattenanvändning. Vid förvärv har vi som mål att sänka fastighetens energianvändning med 5 procent under de två första åren. Utfall för 2018 innefattar det totala fastighetsbeståndet, vilket resulterar i att de förvärv som gjorts under året lagts in i beräkningen, men där arbetet med effektivisera fastigheterna inte hunnit påbörjats. Trots detta ser vi redan en positiv utveckling mot föregående år. Den totala energianvändningen* minskade med -2,3% /kvm varav enbart värmeanvändningen stod för en minskning på -3,7% /kvm, vilket innebär minskade utsläpp av koldioxid** med cirka 670 ton. 2018 var koldioxidutsläppen** från våra fastigheters energianvändning cirka: 17 500 ton. Total vattenförbrukning/kvm: -0,2% /kvm Se Miljöeffektiva fastigheter sidorna 70–73.	Nollmålsättning för olyckor och tillbud. Utfall för 2018 (koncernnivå): Olyckor: 10 st Tillbud: 4 st Mål sjukfrånvaro: <3% Utfall för 2018 (koncernnivå): 4,5% Mål personalomsättning: <4% Utfall för 2018 (koncernnivå): 7,1% Medarbetarundersökning – Sverige och Danmark Mål temperaturmätning (skala 1–10): 8,5 Utfall 2018 (basår): 7,9 Utfall delområde ledarskap: 8,1 Utfall delområde arbetsglädje: 7,9 Utfall eNPS (Employee Net Promotor Score): 51 (genomsnitt totalt alla branscher 18) Se Att få organisationen att växa med kvalitet sidorna 66–69.	Under 2018 har vi inte haft någon resultatindikator som kopplar till mänskliga rättigheter. Under 2019 kommer vi att implementera Heimstadens Uppförandekod för samarbetspartners som togs fram under 2018. Det innebär att vi för 2019 kommer att rapportera antal leverantörer som signerat vår uppförandekod. Läs mer på sid 64.	Alla medarbetare i Sverige har fått uppförandekoden under 2018. Denna kommer att rullas ut i Danmark och Norge under 2019. Under 2019 inför vi digital signering av att man tagit del av koden. Nya medarbetare får uppförandekoden vid anställning samt i introduktionsutbildning för nyanställda. Antal ärenden som rapporteras via visselblåsarfunktionen rapporteras årligen. Utfall för 2018: 1 inrapporterat ärende. Ärendet har efter genomgång och analys (enligt vår arbetsprocess) avskrivits. Läs mer på sidorna 64, 66–69.

* Samtliga energisiffror för fjärrvärme, naturgas och olja är normalårskorrigerade.

** Koldioxidberäkningarna för 2018 års energianvändning har gjorts utifrån 2017 års CO₂e-faktorer för respektive energileverantör. För inköpt vattenkraftsel har koldioxidbelastningen satts till noll, d.v.s. elproduktionens totala livscykel omfattas inte i denna siffra.

Att få organisationen att växa med kvalitet

Heimstadens kraftiga tillväxt innebär ett förändrat behov av organisation, strategi och processer. Under året har vi därför tillsatt flera nya positioner som ska säkerställa att vår tillväxt sker med kvalitet och att alla funktioner, processer och lösningar som införs fungerar för en större organisation med verksamhet i flera länder.



För att växa med kvalitet har vi etablerade processer och rutiner som gör att vi kan vara flexibla och hantera en växande organisation.

Attraktiv arbetsgivare

Vår tillväxt gör att det är viktigt att rekrytera och introducera nya medarbetare och behålla de som redan arbetar hos oss. Heimstaden är en attraktiv arbetsgivare och många vill jobba hos oss! Vi ska fortsätta engagera och involvera medarbetare samt lyfta fram positiva förebilder som bidrar till att även framåt locka nya duktiga medarbetare.

För en växande organisation är det viktigt med en effektiv onboardingprocess. Nya medarbetare ska känna sig välkomna och snabbt förstå Heimstadens värdegrund, rutiner och processer. Under 2018 genomfördes tre introduktionsdagar till vilka samtliga nya medarbetare bjöds in. Vi har under året också påbörjat implementering av ett digitalt onboardingverktyg som ska underlätta för nya medarbetare att snabbt känna sig välkomna och hemma hos oss.

Arbetsmiljö och trivsel

För en framgångsrik utveckling är det avgörande att de som arbetar hos oss trivs och vill stanna. Vi har under 2018 arbetat för att stärka kännedomen om våra värdeord. De ska bidra till en gemensam utgångspunkt för verksamheten idag och i fram-

tiden. Vi har bland annat anordnat en intern tävling där samtliga medarbetare uppmuntrats att skicka in bilder och exempel från sin vardag som de tycker symboliserar värdeorden i det vardagliga arbetet.

Vi arbetar systematiskt med arbetsmiljö, har tydliga mål och frågorna drivs i våra arbetsmiljögrupper. Samtliga chefer med personalansvar genomgår en arbetsmiljöutbildning. Under 2018 genomlyste Arbetsmiljöverket våra rutiner och processer. Där resultatet visar att vi håller hög kvalitet. För att tillse att vi lever upp till denna höga kvalitet arbetar vi löpande med att förbättra rutiner samt att sprida information om arbetsmiljöfrågor.

Även om Heimstadens företagskultur ska karaktäriseras av öppenhet kan det finnas tillfällen där möjligheten att framföra åsikter anonymt efterfrågas. Under 2018 införde Heimstaden därför ett visselblåsar-system som ger medarbetare samt externa personer möjlighet att anonymt framföra eventuella missförhållanden i verksamheten.

Vi månar om att alla medarbetare ska känna sig trygga och säkra hos oss. Under 2018 har alla våra medarbetare i förvaltnings-

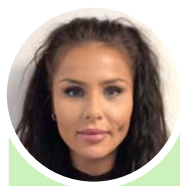
» Glada och trygga medarbetare skapar en engagerad och motiverad organisation som vågar tänka nytt. «



Leva som vi lär Fredrika

Något av det bästa som kan hända Heimstaden är när vi kan växa tillsammans med våra anställda. När vi kan erbjuda nya utvecklings- och karriärmöjligheter inom bolaget. Fredrika Coelho som nu arbetar som Biträdande Fastighetsförvaltare i Luleå har gjort en Heimresa hos oss.

» När jag tillträdde som bostadsuthyrare i Luleå 2016, samma dag som Heimstadens kontor öppnade, så hade jag bost i staden i en dag. Det innebar att jag fick vara med och bygga upp kontoret och rutinerna från starten. Efter några månader blev vi fler kollegor och idag är vi nästan trångbodd på kontoret. Den första september 2018 tillträdde jag en ny tjänst, som biträdande fastighetsförvaltare. Att få möjligheten att utvecklas inom en ny roll och samtidigt vara kvar bland mina kollegor – det är en lyx! «



Leva som vi lär Sabrin

När vi hittar personer som vi känner kommer passa med den företagskultur och de värderingar vi står för, så försöker vi skapa plats för dem och hitta en lösning. Sabrin sökte en tjänst där vi kände att det inte var rätt roll för henne – men Sabrin var rätt person för oss, även om hon inte hade så mycket erfarenhet. Efter att vi aktivt sökt en lösning, dök möjligheten upp att anställa Sabrin – i en befattning där Heimstaden kan möjliggöra att hon får rätt start på sin utveckling och karriär hos oss.

» Jag uppskattade verkligen Heimstadens rekryteringsprocess med fullt fokus på mig som person och mina kvaliteter och styrkor. Jag är övertygad om att ett bolag som redan i rekrytering ser mina styrkor kommer att hjälpa mig att utveckla dem ytterligare. Jag ser fram emot min "Heimresa". «

* Från mars 2019 genomförs de en gång per månad.



Temperaturen på medarbetarnas trivsel hos Heimstaden var 7,9 grader vid utgången av 2018 – ett högt värde som vi strävar efter att förbättra ytterligare.

organisationen i Sverige genomgått en utbildning för att stärka vår kompetens kring hur vi proaktivt ska arbeta med trygghet och säkerhet i vår vardag.

Sedan början av 2018 genomför vi i Danmark och Sverige digitala medarbetarundersökningar varannan vecka, och vi siktar på att under 2019 introducera detta även på våra andra marknader. Resultatet mäts på en tiogradig skala och under 2018 var Heimstadens temperatur, (ett genomsnitt av alla faktorer som mäts) 7,9. Vi har höga ambitioner som arbetsgivare och har satt 8,5 som mål för våra framtida mätningar för den genomsnittliga temperaturen. Samma mål gäller även för de specifika faktorerna ledarskap och arbetsglädje.

Vid mätning av eNPS (Employee Net Promotor Score) gavs Heimstaden genomsnittsvärdet 51, på en skala från -100 till max 100. Snittet för samtliga användare och brascher är 18.

Mångfald och jämställdhet

Mångfald och jämställdhet är styrkor och förutsättningar för vår utveckling och vår möjlighet att tillgodose kunders behov och önskemål. Därför är villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter lika för alla inom Heimstaden, oberoende av kön, ålder, ursprung eller andra faktorer. Under 2018 har vi fortsatt att arbeta med hur vi ytterligare kan bredda vår mångfald genom att få in fler medarbetare från underrepresenterade grupper i verksamhetens olika funktioner.

Vårt kontor i Skellefteå tilldelades under 2018 "Visa vägen-priset" inom kategorin Årets arbetsgivare. Priset delas ut av Samhall och uppmärksammar bolag som går i bräschen för personer med funktionsnedsättning och bryter deras utanförskap på arbetsmarknaden.



Leva som vi lär Dennis

Alla anställningsprocesser behöver inte gå efter traditionella mönster. Ibland får man tänka nytt, och våra "riktiga jag" visar vi kanske inte alltid bäst upp i en nervös jobbintervju. Dennis startade sin Heimresa på en innebandymatch.

Vi har fortsatt att stödja Drivkraft Malmö's arbete med läxhjälp och mentorer som stöd i vardagen. Vi har för andra året i rad erbjudit sommarjobb för ett fyrtiotal ungdomar i åldrarna 15–17 år. För många är det första jobbet och för Heimstaden ger det en oerhörd glädje, samtidigt som det är en viktig insats för att attrahera denna generation till branschen. Under 2019 kommer vi därför att fortsätta med projektet och alla våra regioner ska då ta emot sommarjobbande ungdomar.

Utveckling och ledarskap – lärande organisation

Heimstaden strävar efter att vara en lärande organisation. Det ger utvecklingsmöjligheter som stärker både den enskilde och koncernen. Vår tillväxt erbjuder i sig en möjlighet att utvecklas och göra karriär inom koncernen. Vi har introducerat medarbetarutbyten mellan funktioner för att stimulera interna karriärskiften. Under 2018 införde vi en frivillig prao-dag där medarbetare fick möjlighet att följa en kollega på valfri funktion under en arbetsdag. Arbetet med att stimulera interna karriärkliv kommer att intensifieras under 2019.

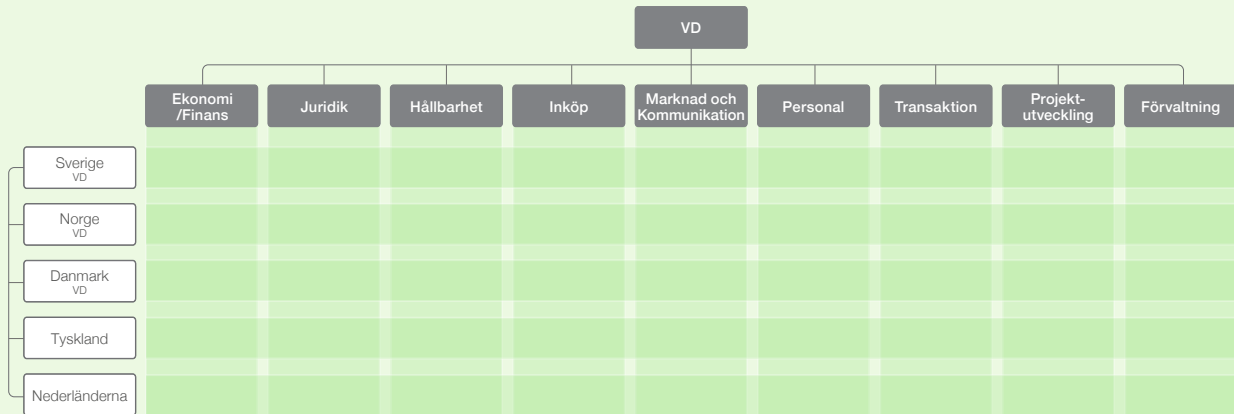
Heimgjort fortsätter att skapa värde

Heimgjort är idag ett etablerat medarbetarprogram där vi genom våra medarbetares engagemang och inkludering arbetar med ständig förbättring för att skapa värden för våra kunder såväl som för oss som bolag. Under året har vi implementerat över 25 medarbetarförslag vilket har förbättrat vår kundresa och kundupplevelse.

Under året lanserades Heimstadens Uppförandekod för medarbetare. Samtliga medarbetare i Sverige har fått koden och chefer har fått presentationsmaterial för den interna lanseringen. För att säkerställa att uppförandekoden är känd och efterlevs ska vi under 2019 fortsätta med informationsaktiviteter och alla anställda kommer också att få skriva under och bekräfta att de tagit del av dess innehåll. Samma arbete kommer att implementeras i Danmark och Norge under 2019.

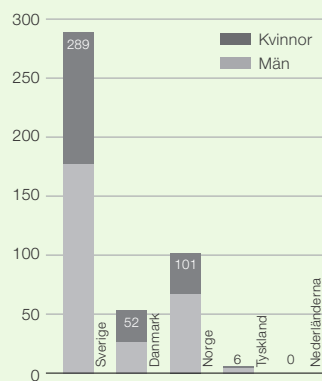
» Min resa med Heimstaden började 2016 på en innebandymatch där jag träffade en förvaltare hos Heimstaden. Jag frågade honom om bolaget tog emot praktikanter och strax efter vårt första möte blev jag kallad till en intervju. När praktiken led mot sitt slut visste jag att det var precis det här jag vill arbeta med. Först fick jag en projektanställning med placering i Landskrona som biträdande förvaltare och lite senare med placering i Malmö. När jag för ett år sedan fick möjligheten att bli förvaltare i Ystad funderade jag några dagar om jag var redo, men egentligen hade jag redan bestämt mig. Idag ångrar jag inte det beslutet för en sekund!«

ORGANISATION HEIMSTADEN 2018



» Nya medarbetare ska känna sig välkomna och snabbt förstå Heimstadens värdegrund, rutiner och processer.«

ANTAL ANSTÄLLDA PER LAND



De förvärvade fastigheterna i Nederländerna 2018, innefattade ingen personal. Förvaltningstjänsterna köps tills vidare in av extern leverantör.

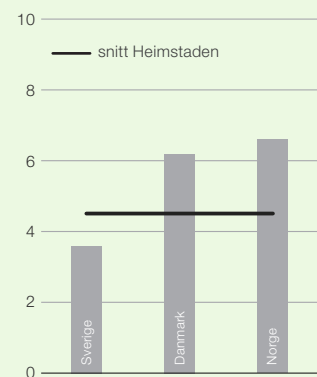
TOTALT ANTAL ANSTÄLLDA

448
PERSONER

FÖRDELNING KVINNOR OCH MÄN



SJUKFRÅNVARO, % PER LAND



Våra miljöeffektiva fastigheter

Ett välmående fastighetsbestånd är grunden för Heimstadens erbjudande till våra kunder och en förutsättning för fortsatt tillväxt. Genom att driva våra fastigheter på ett resurseffektivt sätt och efterfråga smarta lösningar vid nyproduktion och fastighetsutveckling ser vi till att vi växer hållbart, både för oss och för miljön.

40%

Med rätt prioriteringar kan nyproducerade fastigheter vara 40 procent mer energieffektiva än äldre.

Aktivt ägande ger effekt¹⁾

Heimstaden har ett långsiktigt perspektiv på fastighetsägande. Vid både nyproduktion och fastighetsförvärv prioriterar vi drift-optimeringar och investeringar som minskar fastigheternas energianvändning. Det kan initialt kräva investeringar, men ger lägre driftkostnader och sliter mindre på jordens resurser i det långa loppet.

När Heimstaden förvärvar en fastighet ser vi alltid till att optimera uppvärmning och övrig energianvändning genom att se över, åtgärda och trimma befintliga system och reglerutrustningar. Heimstaden har som mål att under de första två åren sänka fastighetens energiförbrukning med 5 procent, ett mål vi ofta uppfyller med råge. Optimeringsprocessen ger oss även kunskap om fastigheten och möjlighet att identifiera investeringbehov för att öka resurseffektiviteten ytterligare. Genom att investera i åtgärder för att förhindra värmeförluster – installation av smarta, digitala driftsystem, uppgradering av värme- och ventilations-system och belysning – kan vi ibland minska äldre fastigheters energianvändning med mellan 10 till 15 procent inom några år.

I Sverige, Heimstadens största marknad, har vi under 2018 sett effekten av vårt omfattande arbete med löpande drift-optimeringar, satsningar på modern teknik och digitaliseringar

av driftsystemen i våra fastigheter. Vår totala klimatpåverkan från energianvändning²⁾ under 2018 uppgick till knappt 17 500 ton CO₂e³⁾ (14 965). Ökningen mot föregående år beror främst på ett ökat antal fastigheter i vårt bestånd. Trots att merparten av de under 2018 förvärvade fastigheterna inte hunnit genomgå någon effektivisering ännu, minskade vi totalt sett energianvändningen per kvadratmeter jämfört med föregående år. Den normalårs-korrigerade värmeanvändningen minskade med 3,7 procent per kvm vilket i sin tur medförde att våra energirelaterade koldioxid-utsläpp minskade med cirka 670 ton CO₂e. Totalt sett har effektiviseringarna resulterat i en värdeökning på beståndet med omkring 122 mkr och kostnadsbesparingar med mer än 6,1 mkr.

Nyproducerade fastigheter kan vara upp till 40 procent mer energieffektiva än äldre, om de byggs med rätt prioriteringar. Heimstaden är tidigt involverad i processen vid nyproduktion vilket gör att vi kan göra aktiva val för framtiden. Genom att anpassa golvtjockhet, driftsystem och andra viktiga aspekter gör vi fastigheten resurseffektiv och sänker driftkostnaden. I våra nyproduktionsprojekt är miljöaspekten alltid en prioriterad fråga, inte minst när det gäller val av material och teknik. I Danmark förses alla nyproducerade fastigheter med solceller som standard och i Sverige byggs all nyproduktion i minst miljö-byggnadsnivå silver.

–3,7%

I Sverige minskade Heimstadens energirelaterade CO₂e-utsläpp per kvm med 3,7 procent under 2018 jämfört med föregående år.

¹⁾ Förbrukningssiffrorna omfattar samtliga fastigheter 2018. En stor del av dessa har tillkommit under åren 2017-2018.

Det innebär att flertalet av fastigheterna inte hunnit effektiviserats utan förbrukningssiffrorna har bara löpande adderats under året förvärvet genomförts.

²⁾ Samtliga energisiffror för fjärrvärme, naturgas och olja är normalårskorrigerade.

³⁾ Koldioxidberäkningarna för 2018 års energianvändning har gjorts utifrån 2017 års CO₂e-faktorer för respektive energileverantör. För inköpt vattenkraftsel har koldioxidbelastningen satts till noll, d.v.s. elproduktionens totala livscykel omfattas inte i denna siffra.



*» Vid förvärv har Heimstaden
som mål att sänka fastighetens
energianvändning med 5 procent
under de första två åren.«*

Ett ständigt pågående arbete

Energianvändning i fastigheterna är den största enskilda delen av driftkostnaden och även det område där vi har störst miljöpåverkan. Därför är mätning av energianvändning en viktig del i det kontinuerliga driftarbetet. På så vis kan vi utvärdera investeringar och teknik samt löpande optimera förbrukningen.

Förvaltning och drift och vem som står för kostnaden för energi skiljer sig mellan olika marknader och därför ser vårt arbete kring energimätning olika ut i olika länder. I Danmark står kunderna för kostnaden för sin egen användning av värme och el, vilket begränsar våra möjligheter att påverka förbrukningen. I Norge och Sverige är det Heimstaden, fastighetsägaren, som hanterar värmeanvändning och vi har därmed större möjligheter att genom mätning och optimering styra förbrukningsnivån. Vårt bestånd i Sverige har det mest avancerade systemet, där drifttekniker kan följa och analysera förbrukning i detalj. Gemensamt för alla mark-

nader är att vi strävar efter att äga fastigheter med optimala förhållanden för en så låg energiförbrukning som möjligt och att i dialog med kunder arbeta med att visa vilket värde det skapar för dem, oss och miljön.

Förnybar energi

Genom att i största möjliga mån använda el från förnyelsebara källor bidrar Heimstaden till att minska utsläppen av koldioxid. I flera fastigheter har vi installerat solceller och kan på så sätt utnyttja egenproducerad el. Heimstaden strävar efter att den el vi köper till våra fastigheter på alla våra marknader ska vara förnybar och vi arbetar kontinuerligt i avtalsbyten med att förflytta oss från fossila energikällor. Arbetet har kommit längst i Sverige där vi enbart använder förnyelsebar el och ansluter alla nyproducerade och förvärvade fastigheter till elavtal baserade på ursprungsmärkt vattenkraft.



CASE

Förnyad energi till studentbostäder i Flogsta, Uppsala

FLOGSTA 13, UPPSALA

Byggår: 1969–1972

Antal lägenheter: 2 014 st

5–10 %

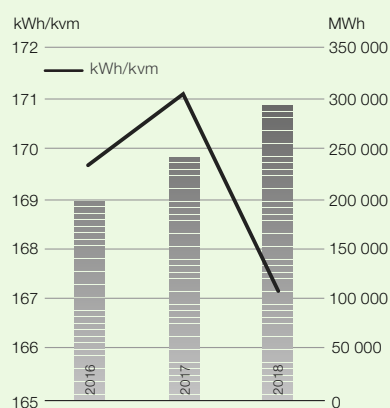
I Flogsta har vi under december 2018 startat ett projekt för att ge våra studentbostäder ett hållbarhetslyft. Genom att installera solceller på tio av de tolv husens tak samt på tre av fasaderna, räknar vi med att kunna producera cirka 240 000 kilowatt-timmar elenergi. Det motsvarar cirka 5–10 procent av vår totala elanvändning för fastigheterna i området (eller ungefär ett av husens behov av el). Inom projektet ser vi även möjligheter för att utveckla olika tjänster som bidrar till en hållbar livsstil. Målet är att öka fokus på hållbarhet och ge området ny energi.



Flogsta 13, Uppsala

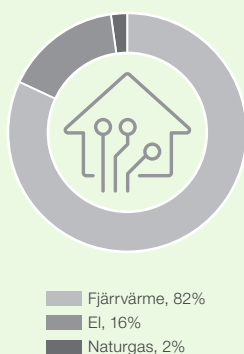
Den totala energi- och vattenanvändningen för våra fastigheter i Sverige ökade under 2018, vilket beror på den kraftfulla expansionen av beståndet. Energianvändningen per kvm har däremot minskat vilket innebär att våra fastigheter blivit effektivare. Detta trots att tillkommande fastigheter ofta initialt har en högre energianvändning per kvm än vårt befintliga bestånd. Vårt mål är att minska fastigheternas energianvändning med fem procent under de två första åren.

TOTAL ENERGIANVÄNDNING* SVERIGE



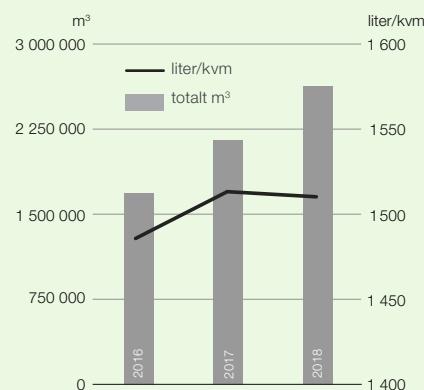
Den totala energianvändningen i Sverige ökar på grund av den starka expansionen av fastighetsportföljen. Vi arbetar ständigt med att minska energianvändningen, vilket resulterat i att kWh per kvm minskat med 2,3 procent för det svenska fastighetsbeståndet totalt under 2018. För vissa orter har vi sett en minskning av energianvändningen med upp till 9 procent.

ANDEL AV INKÖPT ENERGI SVERIGE



Vi arbetar löpande med att avveckla inköp av olja i vårt bestånd. Under 2018 stod olja för 0,03 procent av inköpt energi.

VATTENFÖRBRUKNING SVERIGE



Antalet kubikmeter vatten ökar beroende på den starka expansionen av fastighetsbeståndet. Vattenförbrukningen i liter per kvm minskade med 2,5 liter mellan 2017 och 2018.

+122
MKR

Genom vårt arbete med energi-effektivisering under 2018 har vi gjort drygt 6 mkr i besparingar och gett våra fastigheter en uppskattad värdeökning på 122 mkr.

2–9%
ENERGIMINSKNING

På flertalet orter i Sverige där vi bedrivit förvaltning under en tid har vi minskat energianvändningen med mellan 2–9 procent under 2018.

-3,7%
VÄRME

Den normalårskorrigerade värmeanvändningen har minskat med 3,7 procent per kvm jämfört med föregående år.

¹⁾ Samtliga energisiffror för fjärrvärme, naturgas och olja är normalårskorrigerade.

Heimstadens bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Heimstadens bidrag till en hållbar samhällsutveckling tar sitt avstamp i vår roll som samhällsbyggare. Vi har påbörjat ett arbete med att koppla vår verksamhet till FN:s 17 globala hållbarhetsmål.

Arbetet med att koppla vår verksamhet till FN:s globala hållbarhetsmål är i sin linda och kommer att fortsätta under 2019. Genom ansvarsfull utveckling och förvaltning av bostäder, där vi tar hänsyn till människor, miljö och klimat, sociala faktorer samt samhällsutmaningar skapar vi trygga, hälsosamma och inkluderande boendemiljöer, utvecklar hållbara fastigheter samt bidrar till hållbara städer och samhällen (mål 3, 11, 13, 15).

Med vårt fokus på miljö och hållbara energilösningar, energieffektivitet, solceller och resurseffektivitet i våra fastigheter bidrar vi till minskad energi- och vattenanvändning, minskade utsläpp av växthusgaser samt ökad andel förnybar energi (mål 6, 7, 11, 13, 15). Genom minskade växthusgasutsläpp påverkar vi indirekt även mål 14.

Vi verkar för mänskliga rättigheter, anständiga arbetsvillkor, möjlighet till personlig utveckling och vidareutbildning, god hälsa och välbefinnande i såväl vår egen verksamhet som i vår värdekedja. Mångfald, inkludering och jämställdhet ligger högt på vår agenda (mål 3, 4, 5, 8).

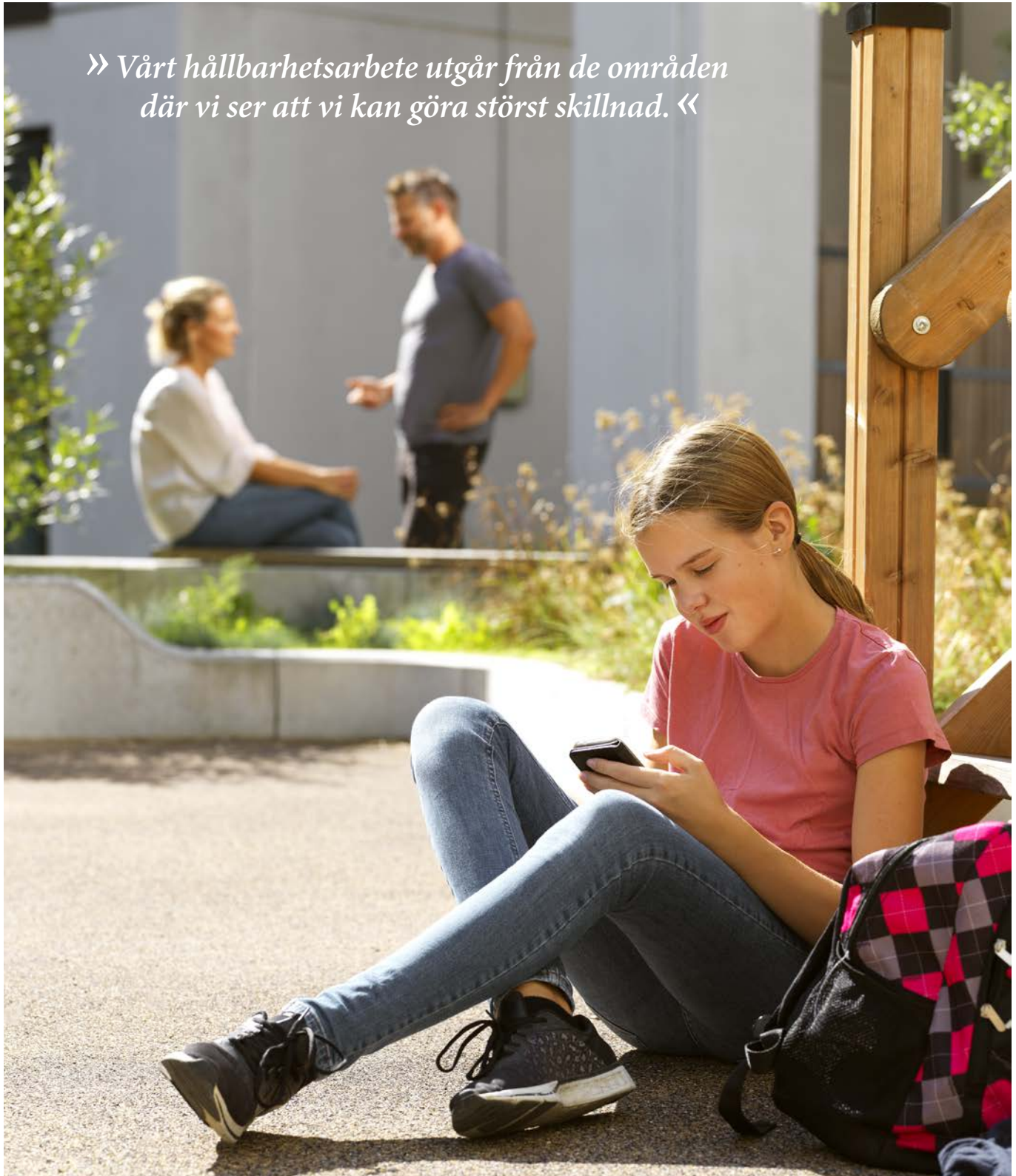
Som hyresvärd har vi möjlighet att påverka våra hyresgästers beteenden, resursanvändning och förutsättningar för återbruk samt resursåtervinning vilket bidrar positivt till en hållbar konsumtion och produktion (mål 12).

Vårt arbete med icke-diskriminering, kopplat till medarbetare, hyresgäster samt leverantörs- och entreprenörsled, bidrar till minskad ojämlikhet i samhället. Ansvarsfull hantering av hyresgäster med olika socio-ekonomiska förutsättningar, psykiska eller fysiska funktionsvariationer och människor i utanförskap är av yttersta vikt i det dagliga arbetet i vår förvaltningsverksamhet (mål 10, 11).

Vi samverkar med olika samhällsaktörer: kommuner, bolag och organisationer. I Skellefteå har bidragit till att bryta utanförskap för människor med funktionsnedsättning. Tillsammans med den ideella organisationen Drivkraft erbjuder vi mentorer och läxhjälp till elever i Malmö för att alla ska få samma möjlighet att lyckas i skolan oberoende av var man är född eller vilka hemförhållanden man har (mål 4, 10, 17).



» Vårt hållbarhetsarbete utgår från de områden
där vi ser att vi kan göra störst skillnad. «



Styrning av vår verksamhet

För Heimstaden är kopplingen mellan framgångsrika affärer och ansvarsfullt företagande självklar. Förutom att vi arbetar efter vår vision om att förenkla och förgylla livet för våra kunder genom omtänksamma boenden skapar vårt hållbarhetsarbete affärsmöjligheter, sänker kostnader, minskar risker och gör att vi kan möta krav och förväntningar från olika intressenter.





Väl avvägd kapitalstruktur

Att äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter förutsätter en stabil och god tillgång på kapital. Genom en väl diversifierad finansieringsstruktur samt med ett fastighetsbestånd av hög kvalitet och stabila kassaflöden säkerställer vi den framtida tillgången på kapital till bra villkor.



Tillgången till långsiktigt kapital är en förutsättning för att vi framgångsrikt ska kunna förvärva, utveckla och äga fastigheter.

Av vår fastighetsportfölj utgör bostäder 89 procent av uthyrningsbar yta. Nettouthyrningsgraden för våra befintliga bostäder uppgick till 97,3 procent vid årsskiftet. 51 procent av kassaflödet genereras dessutom på marknader med reglerad hyra, det vill säga med minimal risk för framtida negativa hyresjusteringar. Portföljen kännetecknas därmed av stabila kassaflöden både på kort sikt och över tid då kundrisken är spridd över mer än 70 000 betalande kunder fördelade på fem länder. Denna trygghet i kassaflödet medför att bostadsfastigheter är intressant för kreditgivare som bas för långgivning. Tillgångarnas fysiska placering är en annan viktig del av en kreditgivares bedömning av kreditrisken. Vi äger främst centralt belägna bostadsfastigheter i starka tillväxtregioner i makroekonomiskt stabila länder vilket ytterligare reducerar tillgångs- och betalningsrisken för kreditgivare.

Finanspolicy

Vår finanspolicy fastställs av styrelsen och prövas årligen. Den syftar till att begränsa bolagets finansiella risker som i huvudsak utgörs av likviditets-, refinansierings- och ränterisk utan att begränsa bolagets affärsmässiga möjligheter. Bolagets kort- och långsiktiga kapitalförsörjning ska säkerställas genom att anpassa den finansiella strategin efter bolagets verksamhet och efter de förutsättningar som ges av fastighetsmarknadens och kapitalmarknadens utveckling. Läs mer om möjligheter och risker inom finansiering på sidorna 84–87.

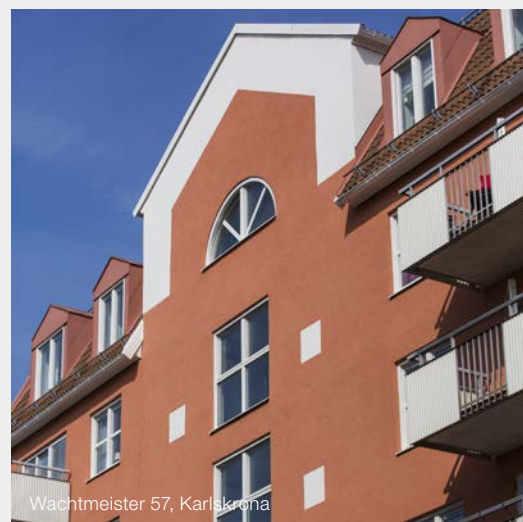
Val av kapitalstruktur

Valet av kapitalstruktur, det vill säga relationen mellan eget och lånat kapital, har stor betydelse för verksamheten. Tillgången till långsiktigt kapital är en förutsättning för att vi framgångsrikt

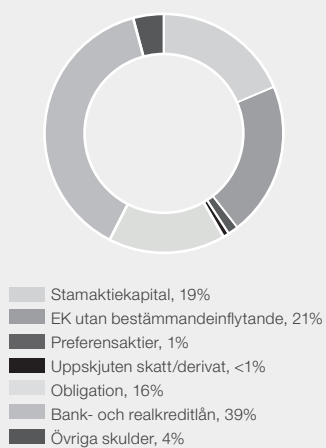
ska kunna förvärva, utveckla och äga fastigheter. Förändringar i kapitalstrukturen påverkar verksamhetens finansiella risk och dess intjäningsförmåga, varmed vi löpande och proaktivt arbetar för att säkerställa en ändamålsenlig struktur. Målet är att skapa goda förutsättningar för ett långsiktigt förtroende hos långgivare och aktörer på kapitalmarknaden. Vid årsskiftet uppgick värdet av våra tillgångar till 83 286 mkr vilka finansierades av 33 936 mkr i eget kapital och 49 350 mkr av skulder. Av skulderna var 45 687 mkr räntebärande och 3 663 mkr icke räntebärande, varav 2 218 mkr avsåg uppskjuten skatt. Belåningsgraden, det vill säga nettoskuld i förhållande till bedömt marknadsvärde, uppgick till 53,7 procent (58,8) och soliditeten uppgick till 40,7 procent.

Officiellt kreditbetyg – rating

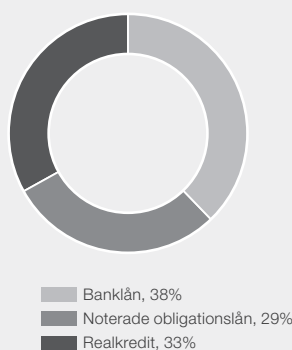
Heimstaden AB:s dotterbolag Heimstaden Bostad AB erhöll i december 2018 ett officiellt kreditbetyg om BBB- med så kallad "stable outlook" av ratinginstitutet Standard & Poor's (S&P). Kreditbetyget motsvarar "investment grade" med hänvisning till S&P:s ratingskala nedan. Att Heimstaden Bostad AB är ett bolag med officiellt kreditbetyg har en väsentlig inverkan på det operativa arbetet med kapitalanskaffning. Framförallt är det en kvalitetsstämpel för bolaget och bör skapa transparens och trygghet för både kreditgivare och andra intressenter. Förhoppningen är att det ska innebära ännu bättre tillgång till främmande kapital till bra priser. Ratinginstitutets kriterier måste dock löpande uppfyllas när det gäller nyckeltal och den löpande hanteringen av skuldportföljen. Heimstaden Bostad AB har externt kommunicerat ett mål att förbättra kreditbetyget ytterligare till BBB (flat) inom 18 månader. Detta ska ytterligare stärka bolagets



KAPITALSTRUKTUR 2018-12-31



FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE SKULDER



ANDEL SÄKERSTÄLLD FINANSIERING



KAPITALBINDNINGSTID

År	Kapitalbindning lån			Kreditlöften	
	mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %	mkr	Andel, %
0-1 år	7 492	16	2,7	256	4
1-2 år	11 845	26	1,4	1 185	17
2-3 år	7 559	17	2,2	5 302	75
3-4 år	4 025	9	1,8	300	4
4-5 år	2 140	5	2,1	0	0
>5 år efter balansdag	12 626	28	0,9	0	0
Totalt	45 687	100	1,7	7 043	100

Den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden uppgår till:

8,0 år

2,1

Den genomsnittliga återstående bindningstiden i låneportföljen inkl. derivat uppgick till 2,1 år.

kreditkvaliter och därmed tillgången på kapital. Ytterligare beskrivning av S&P:s ratingkriterier framgår av deras webbplats, www.standardandpoors.com

S&P		
Long-Term	Short-Term	Rating Description
AAA	A-1+	Prime
AA+		High Grade
AA		
AA-		
A+	A-1	Upper Medium Grade
A		
A-	A-2	
BBB+		
BBB	A-3	Lower Medium Grade
BBB-		
BB+	B	Non-Investment Grade Speculative
BB		
BB-		
B+		Highly Speculative
B		
B-		
CCC+	C	Substantial Risks
CCC+		
CCC-		
CC		Extremely Speculative
C		Default Imminent
RD	D	In Default
SD		
D		

Räntebärande skulder

Heimstaden hade vid periodens utgång räntebärande skulder om 45 687 mkr (30 936). Av de räntebärande skulderna var 63 procent säkerställda med pantbrev i fastigheter och 37 procent var icke säkerställda. Nettoskulden, det vill säga räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, ökade med 11 369 mkr, till 40 911 mkr (29 543). Under 2018 ökade koncernens upplåning inklusive valutaeffekter med 14 751 mkr, primärt mot bakgrund av förvärv av fastigheter i Sverige, Danmark och Norge. Av de räntebärande skulderna avsåg 13 143 mkr (2 500) icke säkerställda obligationer, 15 080 mkr (10 484) avsåg finansiering baserad på realkreditobligationer och 17 464 mkr (17 952) avsåg traditionella banklån. Bekräftade men ej utnyttjade krediter i bank uppgick vid årsskiftet till 7 043 mkr (629).

Obligationslån – Heimstaden AB

Heimstaden har två utestående obligationslån om vardera 1 250 mkr och som är noterade på Nasdaq Stockholm. Obligationslån 2014/2019 löper fram till september 2019 med rörlig ränta 3 månader stibor +3,00 procent och handlas under kortnamnet HEIM 1. Obligationslån 2017/2021 emitterades under 2017 i två steg och löper fram till september 2021 med rörlig ränta 3 månader stibor +3,15 procent och handlas under kort-

namnet HEIM 2. Eftersom Heimstaden AB inte har något officiellt kreditbetyg bör bolaget allt annat lika betala en något högre riskpremie för sina emitterade obligationer än dotterbolaget Heimstaden Bostad.

Obligationslån – Heimstaden Bostad AB

Heimstaden Bostad har sedan december 2018, då bolaget erhöll sitt officiella kreditbetyg, etablerat ett EMTN-program, en ram med möjligheten att emittera 2,5 mdEUR i obligationer i nordiska valutor samt EUR. I december emitterade bolaget motsvarande 10,6 mdkr i en multi-tranche-obligation om fyra löptider i totalt tre valutor. Emissionen är en del av ambitionen att etablera bolaget som en återkommande emittent av osäkrade obligationer med kreditbetyg motsvarande Investment grade. Det emitterade beloppet användes primärt för att återbetala säkrad bankfinansiering. Motivet till refinansieringen är dels en konsekvens av att ratingbetyget motsvarande Investment grade på emitterade obligationer förutsätter en viss andel icke säkerställd finansiering, och dels för att skapa utrymme hos befintliga banker för ytterligare finansieringar framöver.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknades med en nominell skatt på 20,6 procent för Sverige, 22 procent i Danmark och 23 procent för Norge på skillnaden mellan verkligt värde och koncernmässigt anskaffningsvärde på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt, nettot av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skattekulder, uppgick vid årsskiftet till 2 218 mkr (1 741) och var till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Kvarvarande skattemässiga underskott i koncernen uppgick till 1 669 mkr (405).

Lånestruktur och finansiella risker

Behovet av extern finansiering medför att finansiella risker är en permanent del i den löpande verksamheten, och det årliga överskottet kan påverkas av förändringar i både marknadsräntor och kreditmarginaler. Även regler och förutsättningar på kreditmarknaden kan ändras snabbt och påverka såväl ränterisk som möjligheten att erhålla och refinansiera krediter. Inom ramen för vår finanspolicy hanterar och kontrollerar finansverksamheten behovet av kapital med hänsyn till identifierade finansiella risker. Läs mer på sidan 48.

Räntebindning och räntekänslighet

Genomsnittsräntan för den totala upplåningen inklusive derivat uppgick till 1,87 procent (1,72) vilket främst var en konsekvens av en ökande trend för de underliggande basräntorna. Cirka 57 procent (76) av portföljen hade vid årsskiftet en räntebindning som var kortare än 12 månader. En ökning av marknadsräntan med 1 procent, allt annat lika, skulle öka Heimstadens räntekostnader med cirka 187 mkr (136). En minskning av marknadsräntan

RÄNTEBINDNING

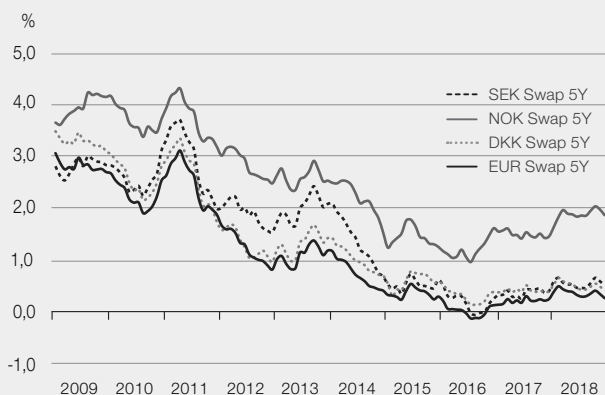
År	Räntebindning lån			Räntebindning, inkl derivat ¹⁾		
	mkr	Andel,	Ränta, inkl marginal,	mkr	Andel,	Ränta, inkl marginal,
0–1 år	38 750	84,8	1,5	26 028	57,0	1,8
1–2 år	67	0,2	1,7	2 643	5,8	2,0
2–3 år	5 127	11,2	2,9	4 243	9,3	1,8
3–4 år	1 431	3,1	2,1	5 054	11,1	1,9
4–5 år	–	–	–	2 853	6,2	2,2
> 5 år efter balansdag	312	0,7	1,3	4 865	10,6	2,2
Totalt	45 687	100	1,7	45 687	100	1,9

¹⁾ Kreditmarginalen är jämnt utspridd över förfallostrukturen

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen exkl. derivat uppgår till: 0,5 år

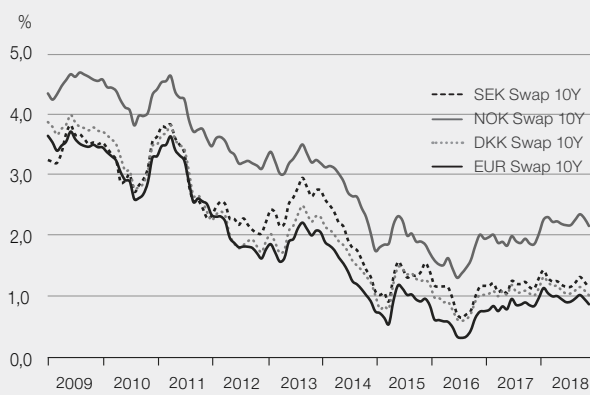
Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen inkl. derivat uppgår till: 2,1 år

5Y SWAP RÄNTOR, %



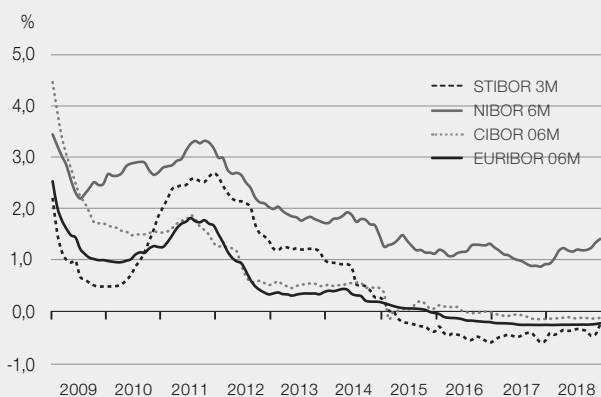
Källa: Bloomberg

10Y SWAP RÄNTOR, %



Källa: Bloomberg

KORTA MARKNADSRÄNTOR, %



Källa: Bloomberg

GENOMSNIITTLIG RÄNTA, %



med 1 procent skulle ge cirka 34 mkr (35) lägre räntekostnader. Skillnaden i känslighet förklaras av att flera kreditavtal innehåller räntegolvsklausuler som begränsar ränteförändringar på nedsidan genom att basräntan exempelvis inte kan bli negativ samtidigt som kostnaden för utestående ochköpta räntederivat kan öka med negativa marknadsräntor.

Ränteriskhantering

För att hantera ränterisken använder Heimstaden både fasträntelån och räntederivat och då främst traditionella ränteswappar. Fasträntelån redovisas till nominellt värde medan derivat löpande redovisas till verkligt värde i balansräkningen och med värdeförändringar i resultaträkningen. Värdeförändringen på räntederivat uppgick vid årsskiftet till 11 mkr (24) och marknadsvärdet till 18 mkr (-31). Den nominella volymen av swappar uppgick till 21 182 mkr (8 528). Utöver dessa traditionella ränteswappar finns avtal om räntetak till ett nominellt belopp om 200 mkr (400) vilka idag, mot bakgrund av räntetakets nivå, inte har något värde och därför inte ingår i nyckeltalsberäkningar.

Valuta

Vid årsskiftet 2018/2019 ägde Heimstaden fastigheter i Danmark till ett värde av 23 782 mkr (12 325), fastigheter i Norge till ett värde av 15 521 mkr (7640), fastigheter i Holland till ett värde av 236 mkr (0) och fastigheter i Tyskland till ett värde av 703 mkr (0), vilket medför valutarisker. Valutaeffekten uppstår på koncernens nettotillgångar, det vill säga på skillnaden mellan tillgångar och skulder i respektive valuta, i DKK, NOK och i EUR, när de utländska bolagens balansräkningar konsolideras. Någon kurs-säkring för denna valutarisk görs inte. Heimstaden har även obligationslån i euro vilka säkras till sek via swappar.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 33 936 mkr (18 807) och soliditeten till 41 procent (36). Förändringen i perioden hänförs till resultat, aktieägartillskott om 5 737 mkr, tillskott från innehav utan bestämmande inflytande samt utdelning. Under perioden har 47 mkr (47) lämnats i utdelning på preferensaktier. Minoritetsintresset uppgår till 17 467 mkr (9 879) efter att Heimstaden Bostad AB det senaste året gjort flera nyemissioner, varav i den aktuella perioden två nyemissioner om totalt 11 414 mkr (varav 6 563 mkr externt kapital).

Heimstaden AB kan, efter stämmobeslut och inom tio år efter den initiala emissionen den 11 juni 2015, lösa in preferensaktierna till kursen 375 kr.





*» Heimstaden har en stark lokal förankring
och vi ger service både för trivsel i
bostaden och för fastigheten som helhet.«*

Heimstadens noterade preferensaktie

2018 var ett skakigt börsår och för första gången sedan 2011 stängde Stockhoms-börsen totalt med en negativ utveckling. Heimstadens preferensaktie inledde starkt 2018 och aktien handlades som högst i 370 kr under sommaren, men avslutade året totalt med en svag nedgång.

3,3%

Totalavkastningen
inklusive utdelning om
20 kr uppgick till
3,3 procent.

Heimstadens preferensaktie är sedan 11 juni 2015 noterad på Nasdaq First North Premier under kortnamnet HEIM PREF. Under 2018 har preferensaktien betalats som högst i 370 kr den 30 juli och som lägst i 313 kr den 9 februari. Sista betalkurs 2018 var 329 kr (336), vilket innebar en nedgång med 2 procent. Totalavkastningen inklusive utdelning om 20 kr uppgick till 3,3 procent (22,8). I genomsnitt omsattes 1 780 aktier (3 446) per handelsdag 2018.

Aktien och ägarna

Heimstaden AB har två aktieslag, stamaktier och preferensaktier. Skillnaden mellan aktieslagen består i olika röstvärde och olika rätt till bolagets tillgångar och vinst. Vid årets slut uppgick antalet aktier till 15 547 750, fördelat på 13 204 000 stamaktier och 2 343 750 preferensaktier. Varje preferensaktie har en röst och stamaktierna tio röster per aktie. Samtliga stamaktier i Heimstaden AB ägs av Fredensborg AS, som ägs i sin helhet av Ivar Tollefsen tillika ordförande i styrelsen för Heimstaden AB. Preferensaktierna var vid årsskiftet utspridda på 1 998 ägare (1 808).

Utdelningspolicy

Utdelning på stamaktier påverkas av marknadsförutsättningar, investeringsalternativ, finansiell ställning och kapitalstruktur, och

utgår, tillsammans med utdelning på preferensaktier, maximalt i sådan omfattning att koncernen uppfyller fastlagd finanspolicy och har nödvändiga likvida medel för att driva verksamheten i enlighet med affärsmodell och vision. För närvarande fokuseras på tillväxt med bibehållen finansiell styrka varmed utdelning på stamaktier de närmaste åren bedöms bli återhållsam.

Utdelning och villkor för inlösen

Till årsstämman 2019 föreslår styrelsen en utdelning om sammanlagt 47 mkr (47) varav 0 mkr (0) på stamaktierna och 47 mkr (47) på preferensaktierna. Utdelningen motsvarar 2 procent (2) av Heimstadens resultat. Preferensaktierna ger företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 20,00 kr per aktie med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor per aktie.

Heimstaden AB kan, efter stämmobeslut och inom tio år efter den initiala emissionen den 11 juni 2015, lösa in preferensaktierna till kursen 375 kr.

NYCKELTAL

Data per aktie	2018	2017	2016	2015	2014
Resultat per stamaktie, kr	139	123	134	176	404
Eget kapital per stamaktie, kr	1182	609	504	377	5 271
Eget kapital per preferensaktie, kr	380	380	380	380	–
Kurs preferensaktie (på balansdagen), kr	329	336	290	273,0	–
Betald utdelning preferensaktie (i perioden), kr/aktie	20	20	20	10	–
Betald utdelning preferensaktie (i perioden), mkr	46,9	46,9	46,9	23,5	–
Direktavkastning preferensaktie (på balansdagen), %	6,1	6,0	6,9	7,3	–
Antal utestående stamaktier vid periodens slut, st	13 204 000	13 204 000	13 204 000	13 204 000	660 200
Antal utestående preferensaktier vid periodens slut, st	2 343 750	2 343 750	2 343 750	2 343 750	0
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	13 204 000	13 204 000	13 204 000	9 629 876	660 200
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	2 343 750	2 343 750	2 343 750	1 354 880	0

PREFERENSAKTIE



Föreslagna avstämningsdagar för preferensaktien:

- den 5 juli 2019
- den 5 oktober 2019
- den 5 januari 2020
- den 5 april 2020

Föreslagen utdelning per preferensaktie är 5 kr per kvartal.

För det fall en avstämningsdag ovan inte är bankdag, ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag.

Källa: Nasdaq

10 STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER 2018-12-31

Namn	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Innehav, %	Röster, %
Fredensborg AS	13 204 000	200 000	86,2	98,4
Ica-Handlarnas Förbund Finans AB	0	276 815	1,8	0,2
Stiftelsen Karl Bjerkes Stipendiefond	0	140 505	0,9	0,1
Danica Pension	0	100 920	0,6	0,1
Familjen Kamprads Stiftelse	0	75 000	0,5	0,1
Ålandsbanken i ägares ställe	0	63 692	0,4	0,0
Nordnet Pensionsförsäkring AB	0	62 583	0,4	0,0
Volvo Pensionsstiftelse	0	62 500	0,4	0,0
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	0	60 238	0,4	0,0
Swedbank Försäkring	0	55 943	0,4	0,0
Övriga ägare	0	1 245 554	8,0	0,9
Totalt	13 204 000	2 343 750	100,0	100,0

Risikanalys och prioritering

En avgörande del i en snabbt växande affärsverksamhet är förmågan att kunna identifiera, bedöma och hantera olika riskers påverkan på verksamheten och därmed på dess resultat-utveckling och finansiella ställning. Med tydliga interna processer arbetar vi aktivt med koncernens riskexponering. För de risker som identifierats har styrelsen och ledningen utarbetat riktlinjer, instruktioner och fördelat ansvarsområden som löpande följs upp. Riskhanteringen ska bidra till att skapa en solid balans mellan att begränsa den identifierade risken samt möjligheten för verksamheten att nå sina uppsatta mål.

OMVÄRLD

Risk	Hantering
MAKROEKONOMISKA FAKTORER Efterfrågan och utbud på bostäder och lokaler påverkas av allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, sysselsättning, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation, räntenivåer med mera. Demografiska faktorer kan påverka vilken typ av bostäder som efterfrågas.	Vi bedriver kontinuerlig omvärldsbevakning med fokus på såväl den globala ekonomin som de marknader där vi är mest utsatta för ekonomiska förändringar, Sverige, Danmark, Norge, Tyskland och Nederländerna. Vår fastighetsportfölj är koncentrerad till tillväxtorter med stark arbetsmarknad, inflyttning och begränsat utbud av bostäder. Vi har en stark balansräkning, låg belåningsgrad och använder flera olika finansieringskällor.
SKATTER Inom ramen för Heimstadens verksamhet finns ett flertal områden som beskattas. Förutom inkomstskatt som belastar de i koncernen ingående bolagen finns bland annat fastighets-, mervärdes-, stämpel- och energiskatter. Politiska beslut om förändringar i företagsbeskattning, skattelagstiftning eller dess tolkningar kan leda till att Heimstadens skattesituation förändras såväl positivt som negativt.	Vi följer aktivt utvecklingen inom skatteområdet avseende nya ställningstaganden, tolkningar av rättsfall samt regelförändringar, då dessa kan medföra att vår skatteposition förändras. Heimstadens största skatteutbetalningar omfattar främst kostnader för mervärdesskatt, för vilken vi som fastighetsbolag har begränsad avdragsrätt, samt fastighets-, energi- och stämpelskatt och personalrelaterade skatter och avgifter.
RISKER RELATERADE TILL HYRESSÄTTNING Prissättningen avseende hyra på bostadslägenheter skiljer sig åt på de fem marknader vi är verksamma. I Danmark råder fri hyresprissättning på lägenheter byggda efter 1991 och i Norge gäller detta alla lägenheter. På den svenska bostads-hyresmarknaden bestäms hyresnivåerna efter den så kallade bruksvärdesprincipen. Hyresförhandlingarna sker vidare i regel mellan fastighetsägare, eller samman-slutningar av sådana, och Hyresgästföreningen. Om fastighetsägaren och Hyresgäst-föreningen inte kan komma överens om hyresnivån kan hyresnämnden komma att bestämma hyresnivån. I Tyskland är hyresmarknaden reglerad. I Berlin är hyran begränsad till max 10 procent över lokala hyresindex Berliner Mietspiegel. För befintliga kunder kan hyran ökas upp till 15 procent över en treårsperiod om uppgraderingar är gjorda i enlighet med krav från Berliner Mietspiegel. I Nederländerna är cirka 70 procent av hyresmarknaden reglerad. Det finns ett officiellt poängsystem som anger värde efter exempelvis fastighetsvärdering, faciliteter och läge. Om bostaden inte uppnår ett poängkrav som är krävligt är hyran reglerad, överstiger summan är det fri hyressättning.	I Danmark och Norge har vi en tät bevakning av hyresmarknaden för olika fastigheter och orter för att kunna sätta en så hög hyresnivå som möjligt. I Sverige för vi en tät och löpande dialog med Hyresgästföreningen för att säkerställa korrekt hyra. Vi förhandlar själva samtliga hyror med Hyresgästföreningen och vår förhandlingspersonal har ofta en egen bakgrund ifrån Hyresgästföreningen. I Tyskland och Nederländerna övervakar vi marknaden och ser vilka ändringar vi kan göra för att optimera hyran. Vi samarbetar med externa förvaltningsbolag som har kunskap om lokala regelverk och säkerställer att vi uppnår en bra förvaltning. För samtliga marknader gäller att vi har informationsmöten vid ombyggnationer och att vi preliminär förhandlar om hyrorna i samband med investeringar och nyproduktion.
LAGAR, TILLSTÅND, BESLUT OCH REGELEFTERLEVNAD Verksamheten regleras och påverkas av ett stort antal lagar, regelverk och myndig-hetsföreskrifter såväl som olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk- och tjänstemannanivå. Dessa kan ändras eller så kan vår tolkning av dessa vara felaktig. Vi är dessutom beroende av olika former av tillstånd och beslut. Bristande regelefterlevnad kan leda till ekonomiska förluster, tillsynssanktioner och ryktesförluster.	Vi följer kontinuerligt utvecklingen avseende lagar, regler och praxis inom de områden som är mest väsentliga för Heimstaden, för att i god tid kunna förbereda oss för nytt eller förändrat regelverk. Vi har en företagskultur som bygger på höga etiska ideal och god intern kontroll med kvalitetssäkring i flera led, och i början av 2018 har vi infört en uppförandekod för samtliga medarbetare. Denna omfattar även en visselblåsarfunktion.



FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Risk	Hantering
GEOGRAFISKA RISKER Vi har geografiskt sett en förhållandevis diversifierad fastighetsportfölj med fastigheter på 28 orter i Sverige och ett i respektive Danmark, Norge och Tyskland. Efter- frågan på bostadsfastigheter och hyresbostäder kan komma att sjunka på de geografiska marknader vi är verksamma på, även om efterfrågan inte sjunker generellt i länderna.	Vi gör regelbundna makroanalyser av de olika marknadernas förutsättningar avseende exempelvis ekonomisk tillväxt, hyresmarknad, samarbetsklimat och infrastruktur-satsningar. Vi gör även en årlig översyn av fastighetsportföljen avseende såväl geografisk exponering som produktslag, och som grund för våra långsiktiga beslut arbetar vi efter ett av styrelsen årligt fastställt strategidokument.
RISKER RELATERADE TILL INTRESSEBOLAG SAMT AKTIEÄGARFRÅGOR I EJ HELÄGDA DOTTERBOLAG Vårt fastighetsägande består till viss del av ägande genom andelar i intressebolag och en stor del av vår verksamhet bedrivs genom dotterbolag som inte ägs till 100 procent. Enligt de styrande dokumenten för vissa av dessa bolag har ägarerna till innehav utan bestämmande inflytande skyddsrättigheter i ett fåtal frågor. Härav följer att åtgärder som ligger utanför vår kontroll och som motverkar våra intressen kan komma att negativt påverka vår möjlighet att agera som planerat i dessa icke helägda dotterbolag.	En god dialog med övriga andelsägare samt aktivt styrelsearbete i delägda dotter-bolag och intressebolag säkerställer att vi löpande har insyn och kontroll över våra intressen. Genomarbetade aktieägaravtal säkerställer rättigheter och skyldigheter åt båda håll med minskad risk som följd. För att ytterligare säkerställa opartiskhet samt utökad intern kontroll har delägda dotterbolag annan revisor än moderbolaget.
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ FASTIGHETER Våra fastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Såväl fastighetsspecifika försämringar – såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad – som marknadsspecifika försämringar, såsom högre direktavkastningskrav, kan innebära att vi behöver justera ned det verkliga värdet på fastigheterna.	Av vårt fastighetsbestånd utgör bostäder 90 procent av den uthyrningsbara ytan. Beståndet omfattar ett stort antal fastigheter som är väl spridda geografiskt i fem olika ekonomier och där den absoluta merparten återfinns i centrala lägen i orter med god tillväxt. Fastigheterna genomgår intern kvalitetssäkring och vi utövar intern kontroll av våra egna värderingar. Externvärdering sker minst en gång per år.
FÖRVARVS-, FÖRSÄLJNINGS- OCH ANDRA TRANSAKTIONSRELATERADE RISKER Alla fastighetstransaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Vid förvärv av fastigheter föreligger risker förknippade med hyresavtal, skillnader i bedömning mellan budgeterade och aktuella kostnader, skärpta krav kring miljöfrågor etc. I allmänhet kommer endast grundläggande garantier och särskilda garantier relaterade till konkreta upptäckter vid due diligence att täckas av de garantier som säljaren tillhandahåller, eftersom fastighetsaffärer i stor utsträckning är baserade på principen "i befintligt skick". I kombination med tidsbegränsade garantier finns risker för att det inte kan ställas några anspråk i samband med materialfel. Liknande gäller vice versa, det vill säga när Heimstaden avyttrar fastigheter.	Vid förvärv görs en detaljerad analys av fastigheten och/eller det aktuella fastighets-bolaget för att bedöma aktuell och långsiktig finansiell status, genom att genomföra strukturella och grundläggande analyser av fastigheten samt aktuella makro- och mikroförutsättningar. Samtliga förvärv innefattar detaljerade gransknings- och utvärderingsprocesser innan beslut fattas om att lämna ett indikativt bud och, om det är framgångsrikt, därefter inleda due diligence för att minska riskerna, i den utsträckning det är kommersiellt rimligt. Due diligence-processerna omfattar juridiska, kommersiella, tekniska, finansiella och skattemässiga frågor och utförs av ett due diligence-team som består av både interna och externa experter inom respektive område. När det gäller avyttringar fokuserar vi på att utgå från "i befintlig skick", för att så effektivt som möjligt minska huvuddelen av riskerna genom att ge tillgång till fullständiga upplysningar till köparen innan avtal undertecknas. Dessutom kan vi överväga att ta bort garanti- och ersättningsförsäkringar för att försäkra oss om en ren affär, om det skulle vara meningsfullt i en given situation.
PROJEKTRISKER Möjligheten att genomföra om-, till- och nybyggnation med ekonomisk lönsamhet är bland annat beroende av att vi kan erhålla nödvändiga tillstånd och myndighets-beslut. Dessutom kan möjligheten att genomföra dessa med ekonomisk lönsamhet påverkas av om efterfrågan eller pris på fastigheter och bostäder generellt förändras, av bristande planering, analys och kostnadskontroll, av förändringar i skatter och avgifter, samt av fördröjningar eller ökade eller oförutsedda kostnader.	I de egna utvecklingsprojekten ligger ansvaret på erfarna projektledare, och riskerna för kostnadsökningar och förseningar begränsas genom detaljerade avtal med entreprenörer och genom regelbunden uppföljning internt mot budget och tidplan.

HÅLLBARHET

Risk	Hantering
ANSVARSRISKER Allt ägande medför ansvar. För Heimstadens del kan fastigheterna komma att förstöras av brand, vattenskada, stöld eller annan åverkan. Heimstaden kan därutöver, genom oaktsamhet, orsaka skada på person eller annans egendom samt orsaka miljöskador för vilka bolaget blir ansvarigt.	Vi arbetar förebyggande för att minimera risken att skador uppstår på egendom, person eller miljö. Vi har fullvärdesförsäkring av samtliga fastigheter och försäkrings-skydd för ansvars- och förmögenhetsskador. Vi genomför kontinuerligt inventering av befintligt bestånd och i samband med förvärv för att identifiera och åtgärda miljö- och hälsorisker. Vi har särskilda brandföreskrifter inom ramen för fastighetsförvaltningen i samtliga fem länder.
MILJÖ- OCH KLIMATRISKER Fastigheter har stor påverkan på miljö och klimat, såväl befintliga fastigheter som vid nybyggnation samt ombyggnation och rivning. Ökade krav från myndigheter, investerare, hyresgäster och andra intressenter ställer höga krav på en organisation och fordrar ett arbetssätt som kan hantera utmaningarna inom områdena. Vi bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken (1998:808). Emellertid kan det finnas, eller ha funnits, kunder på de fastigheter som vi direkt eller indirekt äger som bedriver eller har bedrivit verksamhet som kräver eller skulle krävt särskilt tillstånd enligt miljöbalken.	Heimstaden har höga hållbarhetsambitioner och vi arbetar aktivt med en rad åtgärder för att minska vår negativa påverkan på miljö och klimat. Arbetet tar sitt avstamp i vår miljöpolicy som reviderades under 2018, då vi även genomförde en särskild riskanalys inom hela hållbarhetsområdet. Under 2019 kommer vi att fastställa concernövergripande miljö- och klimatmål. I samband med fastighetsförvärv görs bedömning av miljö- och energiprestanda i byggnaden. Vi arbetar aktivt för att minska vår energiförbrukning och i vår hållbarhetsrapport på sidorna 58–75 redovisas våra åtgärder inom området. All nyproduktion i Sverige kommer att byggas i Miljöbyggnad Silver. Vidare ställer vi miljökrav på våra leverantörer och entreprenörer och kommer att vidareutveckla vårt kravställande under 2019. Vi följer noga utvecklingen av lagar inom miljö och klimat.

KLIMATFÖRÄNDRINGAR De globala klimatförändringarna leder till temperaturhöjningar, extrema väderförhållanden med intensiva skyfall och stormar samt förhöjda vattennivåer som följd. För fastighetsbolag kan det exempelvis innebära risk för skador på byggnader till följd av översvämningar samt att byggnadsmaterial inte klarar de påfrestningar som ett förändrat klimat innebär.	Heimstaden har påbörjat ett arbete med att identifiera de risker som ett förändrat klimat innebär för oss som bolag, våra fastigheter och kunder. Vi följer forskning inom området och kommer under 2019 att ta fram underlag inför samt planera för vårt fortsatta arbete med klimatrelaterade risker.
AFFÄRSETISKA RISKER Heimstaden är en samhällsaktör och samverkar med en rad intressenter (kollegor, hyresgäster, ägare, samarbetspartners, leverantörer- och entreprenörer etc.). Vi har en bred kund- och leverantörsbas. Inom ramen för verksamheten deltar många aktörer och tjänster/produkter upphandlas genom underleverantörer i flera led. Trots krav i upphandlingar är de långa leverantörsleden svåra att överblicka och medför risk för aktiviteter som bryter mot Heimstadens värderingar, uppförandekod och mänskliga rättigheter samt korruption. Det finns även en risk för att anställda bryter mot uppförandekoden i sina kontakter med kollegor, kunder och andra aktörer.	Heimstaden bedriver sin verksamhet med hög etik och integritet och vi accepterar ingen form av korruption, mutor, bedrägeri, hot eller osunda anställningsavtal. Under 2018 implementerades en uppförandekod för medarbetare samt en visselblåsarfunktion där anställda och externa aktörer kan lämna en rapport anonymt. Under 2018 tog vi fram en uppförandekod för samarbetspartners som kommer att implementeras under 2019. Samtliga samarbetspartners förväntas signera koden. I början av 2019 har Heimstaden anställt en koncernövergripande inköpschef för att ytterligare förstärka arbetet med olika samarbetspartners. Ett arbete har påbörjats med att ta fram tydligare riktlinjer för bolagets inköp, baserat på affärsetik, mänskliga rättigheter och arbetsvillkor, arbetsmiljö samt miljö och klimat.

FÖRVALTNING

Risk	Hantering
HYRESINTÄKTER OCH HYRESUTVECKLING Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker påverkas vårt resultat negativt. Vi är också beroende av att kunder betalar avtalade hyror i tid och i övrigt fullgör sina förpliktelser.	Vid årsskiftet bestod concernens totala hyresintäkter av 90 procent bostäder/garage och 10 procent kommersiella lokaler. På de marknader där vi verkar råder idag en stark efterfrågan på bostäder samtidigt som utbudet är relativt konstant, vilket ger en låg vakans och ett säkert intäktsflöde. Uthyrningsgraden för befintliga bostäder uppgick vid årsskiftet till 97,3 procent.
FASTIGHETS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER Fastighetskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för fastighetsskötare, el, renhållning, vatten och värme. Både taxor och förbrukning förändras och påverkar våra driftkostnader. Underhållsutgifter är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt behålla fastighetens standard.	Vi arbetar med planer för underhållsåtgärder och reparationer för att behålla fastigheternas skick och standard. En kontinuerlig driftoptimering och energieffektivisering är en central del i arbetet.
TEKNISKA RISKER Med teknisk risk avses risker som är förknippade med den tekniska driften av fastigheter, såsom risk för konstruktions- och installationsfel, andra dolda fel och brister, skador samt föroreningar.	Vid såväl förvärv som löpande förvaltning av befintligt bestånd genomförs en teknisk genomgång av fastigheterna. Det omfattar en noggrann genomgång av den fysiska miljön i varje fastighet såsom fönster, tak, dörrar, stammar, ventilation, sophantering, stommar och fasad.

FINANSIERING

Risk	Hantering
KREDIT- OCH MOTPARTSRISK Vi är exponerade mot risk att motparter inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot Heimstaden. Vi är också exponerade mot kreditrisker inom finansverksamheten, vid placering av likvidöverskott och tecknande av låneavtal.	Eftersom vi primärt investerar i bostadsfastigheter där hyran erhålls i förskott, elimineras en stor del av den potentiella kreditrisken mot många hyresgäster. Därutöver utvärderar vi löpande våra leverantörers och finansiella motparter kreditvärdighet för att säkerställa att den är tillfredsställande.
RÄNTERISK Räntekostnader är en av de största kostnadsposterna för Heimstaden. Ränterisk avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och bankernas marginaler, samt vilken strategi som väljs för räntebindning av det lånade kapitalet.	Räntebindning bestäms löpande i enlighet med gällande finanspolicy. För att uppnå den räntebindning och räntesäkringsgrad vi önskar används primärt räntederivat. Vi använder en intern räntesäkringsmodell som gör att räntesäkringsgrad och genomsnittlig räntebindningstid kan variera över tid. Räntesäkringsgraden får vid varje tidpunkt inte understiga 50 procent.
REFINANSIERINGS- OCH FINANSIERINGSRISK Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas, endast kan erhållas till viss del, eller bara kan erhållas på för koncernen ofördelaktiga villkor. Motsvarande risk föreligger när befintlig finansiering löper ut och ska återbetalas, vilket kallas refinansieringsrisk.	Vi eftersträvar en lång kapitalbindning med jämna förfall över åren. Vid årsskiftet var låneportföljens genomsnittliga löptid 8,0 år (7,8). För att minimera finansieringsrisken är det viktigt att arbeta med flertalet solida finansieringskällor och inte vara allt för beroende av enskilda motparter. Vid slutet av 2018 hade Heimstaden lån hos 22 olika långgivare från 5 länder samt två utestående marknadsnoterade obligationer i Heimstaden AB samt fyra utestående marknadsnoterade obligationer i dotterbolaget Heimstaden Bostad AB.
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR – DERIVAT Värdeförändringar i Heimstadens räntederivat eller valutaderivat uppstår vid förändringar av marknadsräntan eller växelkursrelationen kr/dkr, kr/nkr eller kr/EUR.	Vår finanspolicy fastställer vilka derivatinstrument som får nyttjas. Vi använder enbart omsättningsbara räntesäkringsinstrument, varför noterade priser kan inhämtas. Avseende valutaderivat så väl som räntederivat sker avstämning kontinuerligt mellan intern och extern värdering.
FINANSIELLA ÅTAGANDEN En del av låneavtalen löper med finansiella åtaganden, vidare har koncernen ställt säkerheter och lämnat borgen för vissa av lånen. Om vi skulle bryta mot något eller några av dessa åtaganden i låneavtalen skulle det kunna leda till att lånet eller lånen sägs upp till omedelbar betalning eller att aktuell långgivare gör anspråk på de säkerställda tillgångarna.	Vår finanspolicy reglerar vårt riskmandat för kreditinstitut och kapitalmarknad. Vi har även en compliance-funktion med kompetent och erfaren personal för att säkerställa att vi löpande följer upp på de åtaganden som återfinns i våra låneavtal. Extern revision säkerställer dessutom att rapporterad information är korrekt.

MEDARBETARE

Risk	Hantering
BEROENDE AV NYCKELPERSONER OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA Vi är beroende av ett antal nyckelpersoner, däribland ledande befattningshavare och personer med specialistkompetens. Dessa nyckelpersoner är viktiga för en framgångsrik utveckling av verksamheten. Om nyckelpersoner lämnar Heimstaden kan det ha en negativ inverkan på verksamheten.	Vi arbetar aktivt för att rekrytera och behålla duktiga medarbetare genom att vara en attraktiv och långsiktig arbetsgivare. Vi har en gemensam värdegrund som ger oss stöd för ett öppet och transparent arbetsklimat med utrymme för nytänkande och initiativ. En värdegrund som skapar engagemang i hela organisationen. Vi arbetar även med löpande kompetens- och ledarskapsutveckling och med ersättningar och incitament på konkurrenskraftiga nivåer.
ARBETSMILJÖ Heimstadens medarbetare utsätts för arbetsmiljörisker av olika karaktär. Ute i förvaltningen består dessa av risker för fysisk belastning och risker relaterade till psykosociala faktorer, vilket inkluderar hot/trakasserier i särskilt utsatta områden. På huvudkontoret och på övriga kontor dominerar främst psykosociala risker, såsom risk för stress, men även risk för ergonomisk belastning föreligger.	Inom Heimstaden finns flera arbetsmiljögrupper och utsedda skyddsombud. Arbetsmiljöfrågor diskuteras och hanteras löpande i verksamhetens veckomöten mellan chef och medarbetare. Förbättringsförslag och rekommenderade åtgärder identifieras och kan snabbt implementeras där de behövs. På regionnivå finns arbetsmiljögrupper bestående av Fastighetschefer, Förvaltare och Skyddsombud. Dessa grupper träffas fyra gånger per år. Fastighetschefer och Stabschefer träffas sedan tillsammans med HR och VD två gånger per år (juni och december). På december-mötet görs en årsgenomgång/summering av året. Handlingsplan för nästkommande år görs. Under 2018 har det också påbörjats en stor insats där alla chefer får genomgå samma utbildning kring nya arbetsmiljöföreskrifter om psykosocial arbetsmiljö. Under 2018 har samtliga medarbetare i Sverige fått genomgå en utbildning i Trygghet och säkerhet för att stärka vår kompetens kring hur vi ska jobba proaktivt för att skapa rutiner och arbetssätt där vi har ett hög medvetenhet kring risk och säkerhetstänk. Under 2019 kommer detta att genomföras i Danmark och Norge. För att löpande ha insyn i organisationens och medarbetarnas trivsel och välmående har vi under året infört pulskarta medarbetarundersökningar som genomförs varannan vecka. Resultaten presenteras och diskuteras månatligen i verksamhetens olika team.

KÄNSLIGHETSANALYS

Hysesintäkter	+/-1 procent	Effekt +34/-34 mkr
Uthyrningsgrad	+/-1 procent	Effekt +35/-35 mkr
Fastighetskostnader	+/-1 procent	Effekt +16/-16 mkr
Räntenivå skulder	+/-1 procent	Effekt +187/34 mkr

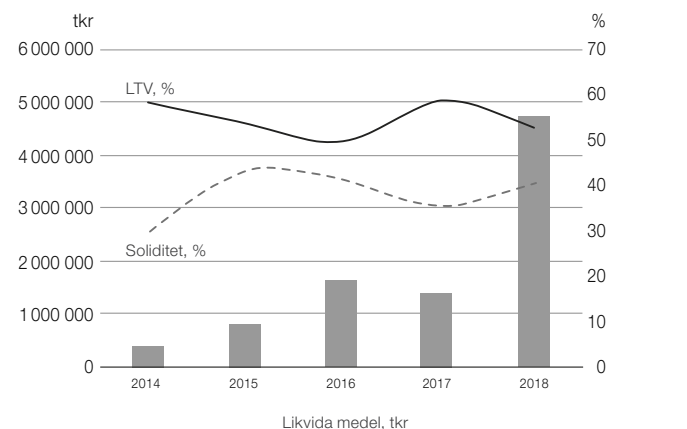
KÄNSLIGHETSANALYS – VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETER

	+/-5 procent	+/-10 procent	+/-20 procent
Eget kapital	37 748/30 124 mkr	41 561/26 311 mkr	49 186/18 686 mkr
Soliditet	43,3%/37,9%	45,7%/34,8%	49,9%/27,5%
LTV	51,1%/56,5%	48,8%/59,6%	44,7%/67,1%

FINANSPOLICY

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2018-12-31	Notering
Refinansieringsrisk			
Kapitalbindning, månader	minst 15	96	
Låneförfall, procent i enskilt år	maximalt 40	28	(2024)
Begränsning enskild långivare, procent	maximalt 50	14	(Nykredit)
Ränterisk			
Räntebindning, år	I enlighet med separat räntesäkringsstrategi	2,1	
Räntesäkring, procent	minst 25	50	
Kreditrisk			
Soliditet, procent	minst 25	41	
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 månader	minst 1,4	2,2	

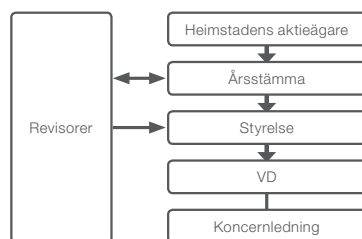
FINANSIELL STABILITET



Bolagsstyrning och intern kontroll

Ett viktigt inslag i Heimstadens företagskultur och i koncernens värderingar är god bolagsstyrning. Syftet är att stödja styrelse och ledning i arbetet för ökad kundnytta, och för värde och transparens för aktieägarna. Heimstaden tillämpar inte Svensk kod för bolagsstyrning.

Heimstaden AB (publ) är ett publikt aktiebolag med säte i Malmö och vars preferensaktie är noterad på Nasdaq First North Premier, därtill finns en företagsobligation noterad på Nasdaq Stockholm. Heimstaden tillämpar årsredovisningslagens regler avseende bolagsstyrning och lämnar här 2018 års bolagsstyrningsrapport.



Ansvaret för ledning och kontroll av Heimstaden fördelas mellan aktieägare, styrelsen och VD.

Grunderna för bolagsstyrning i Heimstaden

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att äga, förädla och förvalta fast egendom och fastighetsägende bolag samt därmed förenlig verksamhet. Det övergripande uppdraget från ägaren är en långsiktigt hög och stabil avkastning. För att säkerställa detta krävs en god bolagsstyrning där ansvaret är tydligt fördelat mellan ägare, styrelse och ledning. Heimstaden tillämpar inte Svensk Kod för Bolagsstyrning då bolaget anser att denna motverkar bolagets intresse av en aktiv och operativ majoritetsägare. Genom att majoritetsägaren är operativ i koncernen samt att både VD ingår i styrelsen ökar kontrollen över bolaget, kostnaderna minskas samt beslutsfattande kan genomföras mer effektivt.

En valberedning enligt koden minskar majoritetsägarens insyn och kontroll över bolaget samt bidrar med ökade kostnader, varpå förslag av ledamöter tas upp direkt på årsstämman där alla aktieägare har möjlighet att närvara.

Styrelseåret 2018



För att tillgodose övriga aktieägares intresse skall styrelsen alltid bestå av minst 1, till bolaget och dess majoritetsägare, oberoende ledamot.

Heimstaden arbetar med att uppnå en för verksamheten balanserad blandning vad gäller etnicitet, ålder och kön. Bolagets mångfald behandlas i två olika policydokument, "Lika rättigheter och möjligheter" och "Diskriminering och kränkande särbehandling", som antogs i maj 2015, och tar fasta på att mångfald utgör en styrka för koncernen. En förbättrad mångfald och inkludering har förutsättningar att ytterligare kunna driva Heimstadens utveckling och resultat såväl på teamnivå som individuellt. Se vidare sidan 66. Bolaget följer koncernens policyer gällande mångfald vid styrelsens sammansättning.

Ägarförhållande

Samtliga stamaktier i Heimstaden AB ägs av Fredensborg AS, organisationsnummer 9435582815, med säte i Norge. Aktierna löper med tio röster och en andel per aktie och uppgår på balansdagen till 13 204 000 stycken med 5,00 kr i kvotvärde, totalt 66 020 000 kr i stamaktiekapital.

Bolaget har även preferensaktier noterade på Nasdaq First North Premier. Preferensaktierna löper med 1 röst och en andel per aktie och uppgår på balansdagen till 2 343 750 stycken med 5,00 kr i kvotvärde, totalt 11 718 750 kr i preferensaktiekapital.

Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ där aktieägarnas rätt att besluta i bolagets angelägenheter utövas. Årsstämman fattar beslut om ändring i bolagsordning och om förändring av eget kapital. Årsstämman utser styrelse och revisorer i bolaget. Extra bolagsstämma hålls om revisor eller ägare till minst en tiondel av samtliga aktier begär det eller om styrelsen anser att det finns skäl för det. Årsstämman 2018 ägde rum den 27 april 2018 i bolagets lokaler på Östra Promenaden i Malmö. Vid stämman närvarade 9 aktieägare personligen eller genom ombud. Dessa representerade 98,41 procent av de totala rösterna. En aktieägare, Fredensborg AS, representerade ensamt 99,99 procent av rösterna företrädde på stämman. Till stämmans ordförande valdes Heimstadens VD Patrik Hall. Samtliga styrelseledamöter förutom styrelsens ordförande, Ivar Tollefsen, och Ossie Everum var närvarande. John Giverholt deltog och valdes till ny ledamot.

Beslut årsstämman 2018

Fullständigt protokoll och information om årsstämman 2018 finns på www.heimstaden.com.

Stämman fattade bland annat beslut om:

- Utdelning i enlighet med styrelsens och VD:s förslag om 20,00 kr per preferensaktie utbetalas till preferensaktieägarna och ingen utdelning till stamaktieägaren.
- Beviljande om ansvarsfrihet för styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för det gångna räkenskapsåret. Omval av Magnus Nordholm, Ivar Tollefsen och Patrik Hall som styrelseledamöter. Ossie Eerum avböjde omval och ersattes av John Giverholt.
- Omval av styrelsens ordförande.
- Val av revisor.
- Fastställande av ersättning till styrelse och revisorer.

Årsstämma 2019

Heimstadens årsstämma hålls den 24 maj 2019 i Malmö. För mer information om årsstämman, se sidan 177 eller www.heimstaden.com/arsstamma

Aktieägare, aktien och obligationslån

För information om aktieägare, Heimstadens preferensaktie och obligationslån, se sidorna 78, 82–83 samt www.ir.heimstaden.com

Styrelsen

Styrelsens övergripande uppgift är att ansvara för organisation och förvaltning av verksamheten och för den finansiella rapporteringen. Styrelsen ansvarar också för att inrätta system för styrning, intern kontroll och riskhantering. Styrelsens arbete och ansvar samt avgränsning mot verkställande direktörens arbete och ansvar regleras av den arbetsordning och den instruktion för verkställande direktören som fastställs på det årliga konstituerande styrelsemötet. Vid styrelsemöten behandlas frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom fastställande av affärsplan för kommande verksamhetsår, finanspolicy och policyer för verksamhetsstyrning och intern kontroll, arbetsordning för styrelse och instruktion för verkställande direktören, köp och försäljning av fastigheter samt finansieringsfrågor. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget på fastighets- och kreditmarknaderna.

Styrelsen ska enligt bolagsordningen utgöras av lägst tre och högst fem ledamöter. Styrelseledamöterna väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Styrelsens sammansättning 2018

Heimstadens styrelse 2018 bestod av fyra ledamöter valda av årsstämman, inklusive VD. Andra tjänstemän i koncernen deltar vid behov i styrelsens möten såsom föredragande av särskilda frågor. För ytterligare information om styrelseledamöterna, se sidan 92.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande ska leda och styra styrelsens arbete och ansvara för att styrelsens arbete är väl organiserat, bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åtaganden. Ordföranden följer verksamheten i dialog med VD och ansvarar för att övriga styrelseledamöter får den information och dokumentation som är nödvändig för hög kvalitet i diskussion och beslut, samt kontrollerar att styrelsens beslut verkställs.

Styrelsens oberoende

Styrelsens bedömning, rörande ledamöternas beroendeställning i förhållande till Heimstaden och aktieägarna framgår av sidan 92. Som framgår härav är 3 av 4 styrelseledamöter beroende i förhållande till Heimstadens större ägare.

Revisionskommitté

Styrelsen har inte tillsatt någon revisionskommitté utan hela styrelsen svarar för detta ansvar. Den löpande hanteringen är delegerad till koncernens ekonomidirektör med avrapportering till styrelsen.

Revisor

Årsstämman utser revisor som granskar årsredovisning, bokföring och koncernredovisning, styrelsen och VD:s förvaltning samt årsredovisning och bokföring i dotterbolag, samt avger revisionsberättelse. Enligt bolagsordningen ska årsstämman utse lägst en och högst två revisorer.

Revisor 2018

Heimstadens revisor är auktoriserade revisionsfirman EY, med auktoriserade revisorererna Peter von Knorring och Ingemar Rindstig. Peter von Knorring är huvudrevisor. EY är av årsstämman 2018 valda som Heimstadens revisor för en period om ett år.

Peter von Knorring

Auktoriserad revisor, huvudansvarig
Ordinarie revisor i Heimstaden sedan 2015.

Ingemar Rindstig

Auktoriserad revisor
Ordinarie revisor i Heimstaden sedan 2015.

Verkställande direktör och ledning

Styrelsen utser den verkställande direktören och fastställer årligen en instruktion som reglerar arbets- och ansvarsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktören. Verkställande direktören ansvarar för den löpande verksamheten och för finansiell rapportering och ska löpande rapportera till styrelsen om bolagets utveckling i förhållande till fastställda styrdokument. VD bistås av en koncernledning bestående av chefer för staber.

Koncernledningen 2018

Vid utgången av 2018 bestod koncernledningen av sex personer. Under 2018 hade koncernledningen 11 möten. Mötena är fokuserade på koncernens strategiska och operativa utveckling samt resultatuppföljning. Utöver koncernledningen återfinns ytterligare 5 personer i ledande befattningar som bistår VD och koncernledning. För ytterligare information om ledande befattningshavare se sidan 94–95.

Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Planering, styrning och kontroll av verksamheten följer organisationsstrukturen med tydlig delegering av ansvar och befogenheter. Affärsplaner utarbetas både för koncernen som helhet och för de enheter som är underställda den verkställande direktören.

Affärsplaner tillsammans med policyer, riktlinjer och instruktioner utgör ett ramverk för styrning och kontroll av verksamheten. För att säkerställa att den finansiella rapporteringen vid varje tillfälle ger en rättvisande bild följs verksamhetens utveckling upp i förhållande till detta ramverk. Regelbunden uppföljning tillsammans med ett nära samarbete med bolagets revisorer och den kontroll och uppföljning som sker genom årets revision bedöms som tillräckliga för styrelsens utvärdering och för effektiv intern kontroll och riskhantering. Det anses därför inte för tillfället motiverat med en särskild internrevisionsenhet.

ERSÄTTNING TILL REVISOR 2017

Totalt, mkr	2018	2017
Revisionsuppdrag	9	5
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	2	1
Skatterådgivning	1	0
Övriga tjänster	–	0
Summa	12	6

Styrelse



IVAR TOLLEFSEN
HUVUDSYSSELSÄTTNING: Styrelseordförande Fredensborg AS
FÖDD: 1961
INVALID: 2005
BEFATTNING I STYRELSEN: Styrelseordförande
EGNA OCH NÄRSTÄENDES INNEHAV: Indirekt innehav om 13 204 000 stamaktier och 200 000 preferensaktier.
BEROENDE TILL BOLAGETS STÖRRE ÄGARE: Huvudägare
NÄRVARO STYRELSEMÖTEN: 11 av 11 möten
NATIONALITET: Norsk



MAGNUS NORDHOLM
HUVUDSYSSELSÄTTNING: CEO Fredensborg AS
FÖDD: 1974
INVALID: 2008
BEFATTNING I STYRELSEN: Styrelseledamot
EGNA OCH NÄRSTÄENDES INNEHAV: 0 st
BEROENDE TILL BOLAGETS STÖRRE ÄGARE: Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.
NÄRVARO STYRELSEMÖTEN: 11 av 11 möten
NATIONALITET: Svensk



PATRIK HALL
HUVUDSYSSELSÄTTNING: CEO Heimstaden
FÖDD: 1965
INVALID: 2005
BEFATTNING I STYRELSEN: Styrelseledamot
EGNA OCH NÄRSTÄENDES INNEHAV: 900 preferensaktier
BEROENDE TILL BOLAGETS STÖRRE ÄGARE: Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.
NÄRVARO STYRELSEMÖTEN: 11 av 11 möten
NATIONALITET: Svensk



JOHN GIVERHOLT
HUVUDSYSSELSÄTTNING: Styrelseordförande i Aktuarifirmaet Lillevold & Partners AS, Gammel Nok Holding AS och Ortomedic AS samt styrelseledamot i Awilhelmsen AS, Carucel Holding AS, Scatec Solar ASA, Aars AS, Ferd Sosiale Entreprenører AS och Gjensidige Forsikring ASA.
FÖDD: 1952
INVALID: 2018
BEFATTNING I STYRELSEN: Styrelseledamot
EGNA OCH NÄRSTÄENDES INNEHAV: 0 st
BEROENDE TILL BOLAGETS STÖRRE ÄGARE: Nej
NÄRVARO STYRELSEMÖTEN: 11 av 11 möten
NATIONALITET: Norsk



Ledande befattningshavare



PATRIK HALL
TITEL: Group CEO, Heimstaden AB
FÖDD: 1965
ANSTÄLLD SEDAN ÅR: 2001
I NUVARANDE POSITION SEDAN ÅR: 2003
UTBILDNING: Officershögskolan, Skövde och Stockholm
TIDIGARE ERFARENHET: Förhandlingschef, Hyresgästföreningen, Yrkesofficer
INNEHAV PREFERENSAKTIER: 900 st



MARIA PETERSSON
TITEL: Country Manager, Sverige
FÖDD: 1966
ANSTÄLLD SEDAN ÅR: 2007
I NUVARANDE POSITION SEDAN ÅR: 2015
UTBILDNING: B.Sc. Business Economics, Lunds universitet
TIDIGARE ERFARENHET: Ekonomichef och vVD i Heimstaden Förvaltnings AB, Controller LKF AB
INNEHAV PREFERENSAKTIER: 0 st



LEIF BOIJE
TITEL: Country Manager, Danmark
FÖDD: 1971
ANSTÄLLD SEDAN ÅR: 2017
I NUVARANDE POSITION SEDAN ÅR: 2018
UTBILDNING: M.Sc. Business Administration and Auditing, Syddansk Universitet, Odense
TIDIGARE ERFARENHET: Auditor/Advisor på Deloitte, CFO på Falck int. Fire Services
INNEHAV PREFERENSAKTIER: 0 st



HELGE KROGSBØL
TITEL: COO och tf Country Manager, Norge
FÖDD: 1968
ANSTÄLLD SEDAN ÅR: 2018
I NUVARANDE POSITION SEDAN ÅR: 2018
UTBILDNING: Norges markedshøyskole, Oslo
TIDIGARE ERFARENHET: SVP, Pandox AB GM/RDO, Benelux Thon Hotels, MP Room2Room, VPO/CEO First Hotels
INNEHAV PREFERENSAKTIER: 0 st



INGVOR SUNDBOM
TITEL: Chief Financial Officer
FÖDD: 1972
ANSTÄLLD SEDAN ÅR: 2018
I NUVARANDE POSITION SEDAN ÅR: 2018
UTBILDNING: B.Sc. Business Economics, Jönköping International Business School
TIDIGARE ERFARENHET: CFO, Hufvudstaden. CFO, Oscar Properties. CFO & Head of Transactions, Bonnier Fastigheter. CFO, Landic Properties Sweden. CFO, CLS Holdings Sverige.
INNEHAV PREFERENSAKTIER: 0 st



CHRISTIAN FLADELAND
TITEL: Chief Investment Officer
FÖDD: 1986
ANSTÄLLD SEDAN ÅR: 2019
I NUVARANDE POSITION SEDAN ÅR: 2019
UTBILDNING: M.Sc. Economics, Köpenhamns universitet
TIDIGARE ERFARENHET: Partner, Colliers International Danmark
INNEHAV PREFERENSAKTIER: 0 st



CARL-FREDRIK STREIBY
TITEL: Ekonomidirektör & IR ansvarig
FÖDD: 1975
ANSTÄLLD SEDAN ÅR: 2014
I NUVARANDE POSITION SEDAN ÅR: 2014
UTBILDNING: MSc Business Administration, Lunds Universitet
TIDIGARE ERFARENHET: CFO, Kockum Sonics AB. Ekonomichef Finland, Spanien och Tiger of Sweden, IC Companys AS. Auktoriserad Revisor, KPMG
INNEHAV PREFERENSAKTIER: 0 st



SUZANNA MALMGREN
TITEL: Chief HR Officer
FÖDD: 1971
ANSTÄLLD SEDAN ÅR: 2017
I NUVARANDE POSITION SEDAN ÅR: 2017
UTBILDNING: B.Sc. Business Administration, Uppsala universitet
TIDIGARE ERFARENHET: Partner, Alumni och Impact Executives
INNEHAV PREFERENSAKTIER: 0 st



KATARINA SKALARE
TITEL: Chief Sustainability Officer
FÖDD: 1963
ANSTÄLLD SEDAN ÅR: 2018
I NUVARANDE POSITION SEDAN ÅR: 2018
UTBILDNING: BA Social Science, Malmö universitet
TIDIGARE ERFARENHET: Grundare, Hållbart by Skalare. Hållbarhetsstrateg, Kraftringen. Manager, Sustainable Business Solutions, PwC. Head of Corporate Responsibility, E.ON Nordic. Senior Communications Manager, AstraZeneca.
INNEHAV PREFERENSAKTIER: 0 st



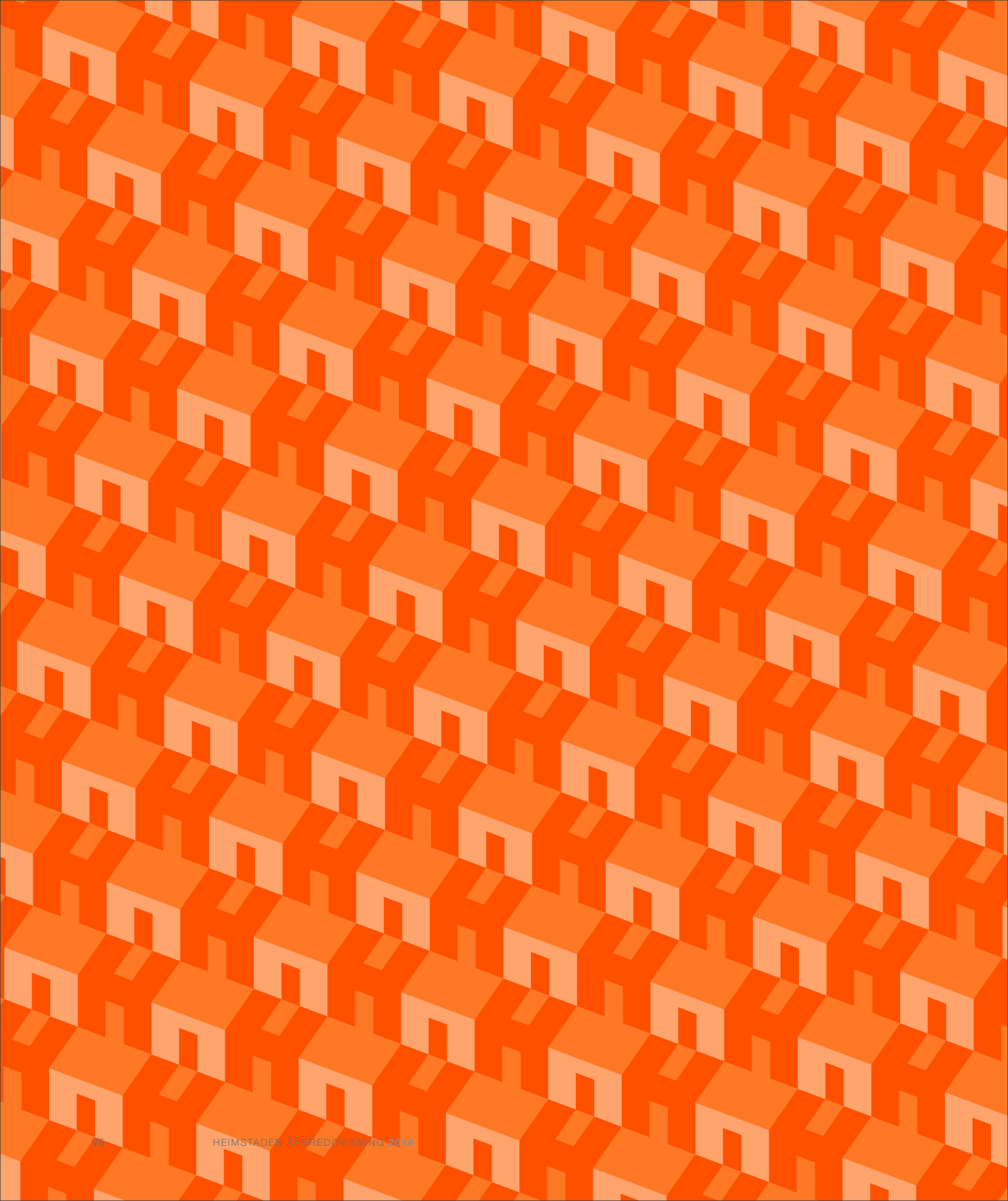
HÅVARD STAFF BRENNO
TITEL: Director of Rental
FÖDD: 1976
ANSTÄLLD SEDAN ÅR: 2014
I NUVARANDE POSITION SEDAN ÅR: 2019
UTBILDNING: Økonomistudier, Eiendomsmegler BI Oslo
TIDIGARE ERFARENHET: Utleie- og markedsdirektør Fredensborg, Eiendomssjef Olav Thon Gruppen.
INNEHAV PREFERENSAKTIER: 0 st



KARMEN MANDIC
TITEL: Chief Communications and Marketing Officer
FÖDD: 1971
ANSTÄLLD SEDAN ÅR: 2015
I NUVARANDE POSITION SEDAN ÅR: 2015
UTBILDNING: B.Sc. Business Administration, Lunds universitet
TIDIGARE ERFARENHET: Global Director, Marketing and Communications, OctoFrost Group. Head of Global Brand Licensing Partnerships and Global Marketing Activation manager, Sony Mobile. Head of Marketing, Western Union.
INNEHAV PREFERENSAKTIER: 0 st



GÖRAN BENGTSSON
TITEL: Chief Asset Management Officer
FÖDD: 1967
ANSTÄLLD SEDAN ÅR: 2018
I NUVARANDE POSITION SEDAN ÅR: 2018
UTBILDNING: M.Sc. Engineering, Lunds Tekniska Högskola
TIDIGARE ERFARENHET: Barings Real Estate Advisors, Head of Nordics Aberdeen Asset Management, Head of AM, Nordics Ericsson, Director Workplace Premises Northern Logistic Property ASA, CEO
INNEHAV PREFERENSAKTIER: 0 st



Finansiell information

K	Koncernens räkningar	98
	Rapporter över totalresultat	
	Rapporter över finansiell ställning	
	Rapporter över förändring i eget kapital	
	Rapporter över kassaflöde	

KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

A	Allmän information och övergripande redovisningsregler	106
A1	Allmän information	
A2	Koncernredovisningens upprättande	
A3	Förvärv	
A4	Viktiga antaganden och bedömningar	
A5	Rapporter över kassaflöde	
A6	Nya redovisningsprinciper	
A7	Nya och ändrade redovisningsprinciper som ännu inte trätt i kraft	
A8	Upplysningar om närstående	
A9	Händelser efter balansdagen	
IK	Intäkter och kostnader	110
IK1	Segmentredovisning	
IK2	Hyresintäkter	
IK3	Fastighetskostnader	
IK4	Centrala administrationskostnader	
IK5	Personal och ledande befattningshavare	
IK6	Övriga rörelseintäkter	
IK7	Värdeförändring fastigheter	
IK8	Övrigt totalresultat	
S	Skatt	114
S1	Aktuell skatt	
S2	Uppskjuten skatt	
T	Tillgångar	116
T1	Förvaltningsfastigheter	
T2	Goodwill	
T3	Materiella anläggningstillgångar	
T4	Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter	
T5	Låne- och hyresfordringar	
T6	Fordringar hos intressebolag	
T7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
OS	Operativa skulder	119
OS1	Övriga kortfristiga skulder	
OS2	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
OS3	Ställda säkerheter	
OS4	Eventualförpliktelser	
F	Finansiering och kapitalstruktur	120
F1	Finansiella instrument	
F2	Finansiell riskhantering	
F3	Värdeförändring räntederivat	
F4	Andra långfristiga fordringar	
F5	Finansiella intäkter och kostnader	
F6	Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	
AN	Alternativa nyckeltal	125
KS	Koncernstruktur	126
KS1	Andelar i intressebolag och joint ventures	
KS2	Andra långfristiga värdepappersinnehav	

MB	Moderbolagets räkningar	128
	Resultaträkningar	
	Balansräkningar	
	Förändring i eget kapital	
	Kassaflödesanalyser	

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

MB-A	Allmän information och övergripande redovisningsregler	132
MB-A1	Allmän information	
MB-A2	Skilnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper	
MB-A3	Uppställningsform	
MB-A4	Nya redovisningsprinciper	
MB-A5	Koncernuppgifter	
MB-A6	Upplysningar om närstående	
MB-IK	Intäkter och kostnader	134
MB-IK1	Intäkter	
MB-IK2	Centrala administrationskostnader	
MB-IK3	Personal och ledande befattningshavare	
MB-IK4	Resultat från andelar i dotterbolag	
MB-IK5	Ränteintäkter, räntekostnader och liknande resultatposter	
MB-IK6	Bokslutsdispositioner	
MB-S	Skatt	135
MB-S1	Skatt	
MB-T	Tillgångar	136
MB-T1	Materiella anläggningstillgångar	
MB-T2	Andelar i dotterbolag	
MB-T3	Andra långfristiga värdepappersinnehav	
MB-EK	Eget kapital	137
MB-EK1	Eget kapital	
MB-OS	Operativa skulder	137
MB-OS1	Kortfristiga skulder, dotterbolag	
MB-OS2	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
MB-OS3	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	
MB-FS	Finansiella skulder	137
MB-FS1	Obligationslån	
MB-FS2	Skulder till dotterbolag	
MB-FS3	Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	
	Vinstdisposition	138
	Årsredovisningens undertecknande	139
	Revisionsberättelse	140
	Flerårsöversikt	144
	Definitioner och ordlista	145
	Aktieägarinformation	164

Rapporter över totalresultat – koncernen

Belopp i mkr	Not	2018	2017
Hysesintäkter	IK 2	3 393	2 013
Fastighetskostnader	IK 3 IK 5	-1 583	-986
Driftnetto		1 810	1 027
Centrala administrationskostnader	IK 4 IK 5	-106	-85
Övriga rörelseintäkter	IK 6	10	36
Övriga rörelsekostnader	T 2	-42	-16
Resultat från andel i intressebolag	KS 1	20	12
Resultat före finansiella poster		1 692	974
Finansiella intäkter	F 5	53	6
Finansiella kostnader – Räntebärande skulder	F 5	-806	-379
Finansiella kostnader – Räntebärande efterställda aktieägarlån	F 5	–	-86
Övriga finansiella intäkter	F 5	50	–
Förvaltningsresultat		989	515
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	IK 7	2 745	2 201
Värdeförändring räntederivat	F 3	11	24
Resultat före skatt		3 745	2 740
Aktuell skatt	S 1	-145	-75
Uppskjuten skatt	S 2	-396	-601
Årets resultat		3 204	2 064
Övrigt totalresultat	IK 8	-255	99
Årets totalresultat		2 949	2 163
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		1 979	1 484
Innehav utan bestämmande inflytande		1 225	579
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets Stamaktieägare		1 833	1 527
Moderbolagets Preferensaktieägare		47	47
Innehav utan bestämmande inflytande		1 069	589
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st		13 204 000	13 204 000
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st		2 343 750	2 343 750
Resultat per stamaktie, kr		139	116
Ingen utspädningseffekt föreligger.			

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för året uppgick till 3 393 mkr (2 013). Tillväxten är ett resultat av genomförda fastighetstransaktioner och beroende av den transaktion som tillträdades i april, där dotterbolaget Heimstaden Bostad förvärvade fastigheter i Norge. För bostadsbeståndet uppgick hyresintäkten i genomsnitt till 1 404 kr per kvm (1 172), tidsvägd yta.

Uthyrningsgraden för bostäder ligger kvar på en hög och stabil nivå på 97,3 procent (98,7) för året. Den något lägre nivån, i jämförelse mot föregående år, hänförs till tomställda lägenheter som ska renoveras till en högre standard. Under året uppgick de tomställda lägenheterna till 1,3 procent vilket ger en reell uthyrningsgrad om 98,6 procent, reell vakansgrad om 1,4 procent.

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 1 582 mkr (986). Förändringen beror främst på ökad fastighetsvolym till följd av transaktioner under året.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 1 810 mkr (1 027), vilket motsvarar en överskottsgrad om 53,4 procent (51,0).

Centrala administrationskostnader

Kostnaden för central administration uppgick till 107 mkr (85), den marginella ökningen förklaras främst av en organisation i tillväxt.

Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

Övriga rörelseintäkter avser primärt externa förvaltningsintäkter i de norska och danska förvaltningsbolagen, dessa är hänförliga till några få kvarvarande externa kunder. Övriga rörelsekostnader består i sin helhet av nedskrivningar på goodwill.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter var 53 mkr (6) och finansiella kostnader var -806 mkr (-465). De ökade finansiella kostnaderna förklaras främst av en ökad låneportfölj till följd av en större fastighetsportfölj och i stort bibehållen belåningsgrad. Genomsnittsräntan på balansdagen för den totala upplåningen inklusive derivat samt avgifter för outnyttjade krediter ökade till 1,87 procent (1,72), drivet delvis av en ökande trend för de underliggande basräntorna. Dotterbolaget Heimstaden Bostad emitterade under fjärde kvartalet obligationer, vilket bidrog till att motverka den underliggande ränteökningen. Cirka 57 procent (76) av portföljen byter ränta inom ett år och en momentan förändring av basräntan (Stibor, Cibor, Nibor) med 1 procent, allt annat lika, ökar Heimstadens räntekostnader, justerat för den upptagna räntesäkring, på årsbasis med ca 187 mkr (136) vid en ränteuppgång och minskar med ca 34 mkr (35) vid en räntenedgång. Skillnaden i känslighet förklaras av att flera kreditavtal innehåller räntegolvsklausuler som begränsar ränteförändringar på nedsidan genom att basräntan inte kan bli negativ, samtidigt som kostnaden för utestående och köpta räntederivat kan öka med negativa marknadsräntor.

Övriga finansiella intäkter

Övriga finansiella intäkter i koncernen uppgick till 50 mkr (0) och utgjordes av valutakursdifferenser. Beloppet som redovisas under finansiella intäkter och kostnader avser i huvudsak omräkning av räntebärande skuld i NOK som legalt är upplånad i Sverige, skulden finansierar investeringar i Norge där den tas upp som en tillgång.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 989 mkr (515), förändringen är hänförd till volymökning i fastighetsbeståndet.

Värdeförändring finansiella instrument

Heimstaden använder sig, i enlighet med fastlagd finanspolicy och räntesäkringsstrategi, av räntederivat i syfte att hantera koncernens ränterisk. Värdeförändringen på derivat uppgick till 11 mkr (24), varav realiserad 49 mkr, förvärvade 96 mkr och realiserad -134 mkr. Marknadsvärdet på den aktuella derivatportföljen uppgick vid årets slut till 18 mkr (-31). Den nominella volymen av ränteswappar uppgick till 21 182 mkr (8 528). Utöver detta existerar avtal om räntetak med ett nominellt belopp om 200 mkr (400) vilka idag, mot bakgrund av strikenivå, inte har något monetärt värde och därför inte räknas med i nyckeltalsberäkningar.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per den 31 december 2018 hade hela fastighetsbeståndet värderats externt. Sammantaget uppgick den realiserade värdeförändringen på fastigheterna till 2 890 mkr (2 124). Segmenten Sverige, Norge och Danmark uppvisar positiva värdeförändringar på 3,6–4,5 procent. Förändringarna förklaras primärt av sänkta direktavkastningskrav i befintligt bestånd. Direktavkastningskraven i värderingen uppgick i genomsnitt till 3,69 procent, att jämföra med 3,86 procent mot föregående år. Under året såldes fastigheter till ett värde av 148 mkr med en resultateffekt på 11 mkr. Efter valutajustering uppgick den totala värdeförändringen på fastigheter i resultaträkningen till 2 744 mkr (2 202). I posten ingår även en nedjustering av värdet på förvärvade byggprojekt samt exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter.

Skatt

I koncernen redovisas utöver den aktuella skatten om -145 mkr (-76) även uppskjuten skatt om -396 mkr (-601). Företrädesvis består den uppskjutna skatten av temporära skillnader mellan redovisat värde och koncernmässigt anskaffningsvärde, hänförlig till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Rapporter över finansiell ställning – koncernen

Belopp i mkr	Not	2018	2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	T 1	76 249	50 285
Materiella anläggningstillgångar	T 3	22	6
Andelar i intressebolag och joint ventures	KS 1	123	108
Finansiella derivatinstrument	F 1	18	–
Övriga finansiella anläggningstillgångar	F 4 KS 2 T 6	287	288
Summa anläggningstillgångar		76 699	50 687
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter	T 4	680	–
Kundfordringar	T 5	16	10
Övriga kortfristiga fordringar		863	406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	T 7	253	147
Likvida medel		4 775	1 393
Summa omsättningstillgångar		6 587	1 956
SUMMA TILLGÅNGAR		83 286	52 643

Förvaltningsfastigheter

Per den 31 december 2018 hade Heimstadens fastighetsbestånd ett marknadsvärde om 76 249 mkr, jämfört med 50 285 mkr vid årsskiftet föregående år. Den totala värdeförändringen uppgick till 2 890 mkr (2 124) och resterande förändring av fastighetsportföljens bokförda värde utgörs av netto bolags- och fastighetstransaktioner, investeringar i befintligt bestånd samt av valutakurseffekter.

För en mer utförlig beskrivning av Heimstadens metodik för värdering av fastigheter, se not **T 1**.

Andelar i intressebolag

Heimstaden äger andelar i Rosengård Fastigheter samt några mindre utvecklingsprojekt.

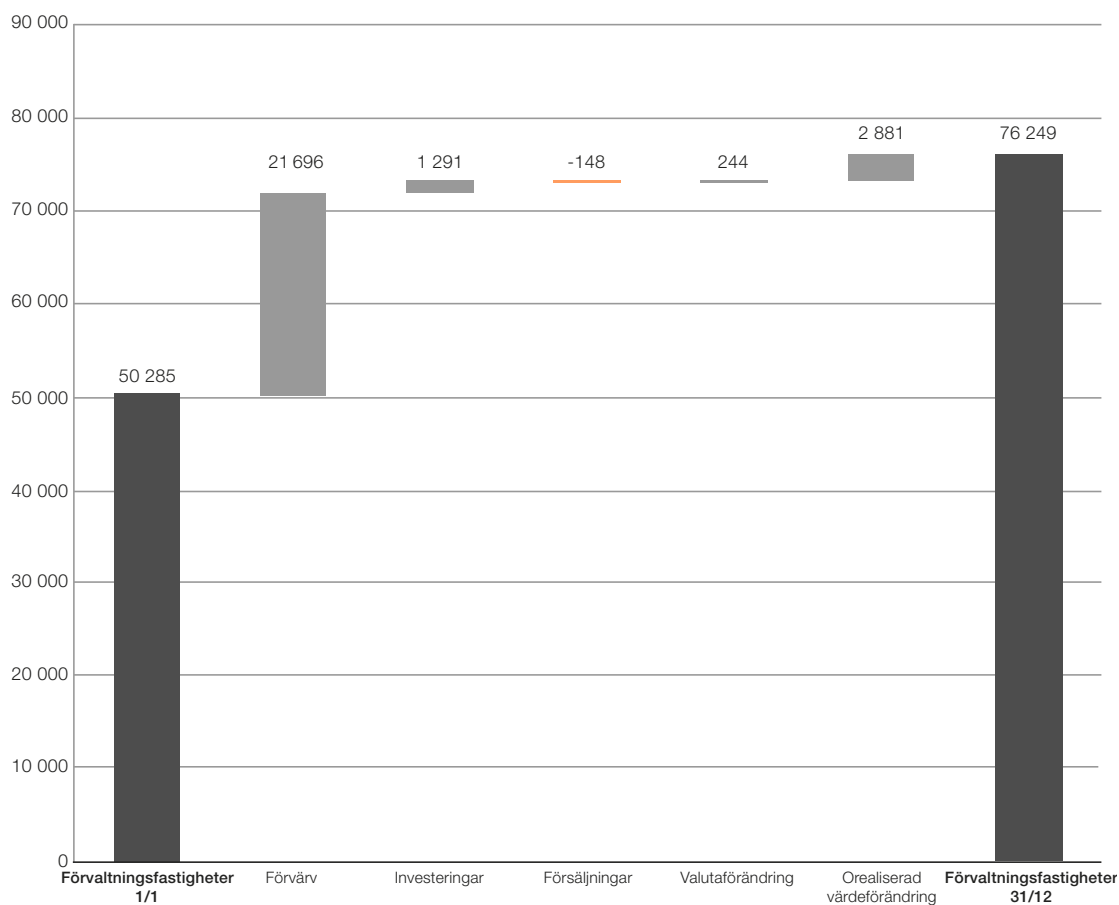
Övriga finansiella anläggningstillgångar

Övriga finansiella anläggningstillgångar avser utlåning till intressebolag samt förvärvade, ej tillträdde, pågående byggprojekt. Dessa uppgick till 286 mkr vid årets slut.

Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter

I samband med förvärvet av de norska förvaltningsfastigheterna förvärvades även byggrätter och pågående byggprojekt. Posten avser utveckling och uppförande av ägarlägenheter i Oslo som skall avyttras vid färdigställande.

ÅRETS UTVECKLING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, MKR



Rapporter över finansiell ställning – koncernen

Belopp i mkr	Not	2018	2017
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		78	78
Övrigt tillskjutet kapital		729	729
Reserver		4	104
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		15 689	8 018
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		16 500	8 928
Innehav utan bestämmande inflytande		17 436	9 879
Summa eget kapital		33 936	18 807
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	F 1	38 195	27 882
Finansiella derivatinstrument	F 1	–	31
Uppskjuten skatteskuld	S 2	2 218	1 741
Summa långfristiga skulder		40 413	29 654
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	F 1	7 492	3 054
Leverantörsskulder		350	131
Aktuella skatteskulder		99	97
Övriga kortfristiga skulder	OS 1	521	589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	OS 2	475	311
Summa kortfristiga skulder		8 937	4 182
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 286	52 643

Rapporter över förändring i eget kapital – koncernen

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta-omräknings-reserv	Balanserad vinst	Hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Eget kapital 2016-12-31	78	729	15	6 680	7 502	1 474	8 975
Utdelning, stamaktier	–	–	–	-100	-100	–	-100
Utdelning, preferensaktier	–	–	–	-47	-47	–	-47
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	8 008	8 008
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	-193	-193
Årets resultat	–	–	–	1 484	1 484	579	2 064
Övrigt totalresultat	–	–	89	–	89	10	99
Eget kapital 2017-12-31	78	729	104	8 018	8 928	9 879	18 807
Utdelning, preferensaktier	–	–	–	-47	-47	–	-47
Aktieägartillskott, Fredensborg AS	–	–	–	5 737	5 737	–	5 737
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	6 563	6 563
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	-76	-76
Förändrad beskattning	–	–	–	1	1	1	2
Årets resultat	–	–	–	1 979	1 979	1 225	3 204
Övrigt totalresultat	–	–	-100	–	-100	-155	-255
Eget kapital 2018-12-31	78	729	4	15 689	16 500	17 436	33 936

Räntebärande skulder

Heimstaden hade vid årets utgång räntebärande skulder uppgående till 45 687 mkr (30 936), 63 procent utgörs av säkerställda pantbrev i fastigheter. Med avdrag för likvida medel har nettoskulden ökat med 11 369 mkr, till 40 911 mkr (29 543). Under året hade koncernens upplåning inklusive valutaeffekter ökat med 14 751 mkr, primärt relaterat till förvärv av fastigheter i framförallt Danmark.

Av räntebärande skulder, avser 13 143 mkr (2 500) obligationer, 15 080 mkr (10 484) är hänförligt till finansiering baserad på realkreditobligationer och 17 464 mkr (17 952) är traditionella banklån. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgår på bokslutsdagen till 7 043 mkr (629).

Heimstaden har två utestående obligationslån och båda är noterade på Nasdaq Stockholm. Obligationerna löper med rörlig ränta, om 3m stibor + 3 procent samt 3m stibor + 3,15 procent, dock kan räntan aldrig understiga marginalen. Dotterbolaget Heimstaden Bostad har därutöver fyra utestående obligationslån. Obligationerna är noterade i Oslo samt Dublin och löper med rörlig ränta om 3m nibor +2,4 procent, fast ränta på 1,75 procent samt rörlig ränta om 3m stibor 1,5 procent och 3m stibor +2 procent.

Den genomsnittliga kapitalbindningen på Heimstadens räntebärande skulder uppgick till 8,0 år (7,8). Största andelen låneförfall i ett enskilt år uppgår till 26 procent (33) och förfaller under 2020 (2020). Den genomsnittliga räntebindningstiden inkluderat effekten av derivat uppgick samtidigt till 2,06 år (1,11).

Uppskjuten skatt

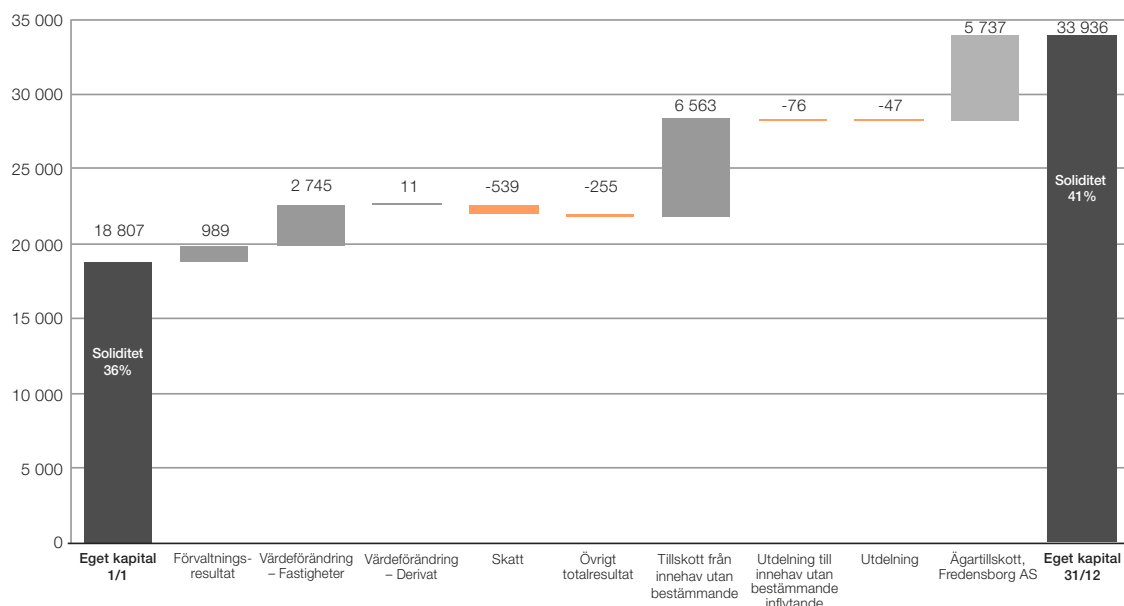
Uppskjuten skatt beräknas, med en nominell skatt på 20,6 procent i Sverige, 22 procent i Danmark samt 23 procent i Norge, på skillnader mellan redovisat värde och koncernmässigt anskaffningsvärde på tillgångar och skulder. Som följd av ändrad skattesats i Sverige, från 22 procent till 20,6 procent, har uppskjuten skatt omräknats och resultatförts med 100 mkr. Uppskjuten skatt, som är ett netto av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skattekulder, uppgick per 31 december 2018 till 2 218 mkr (1 741) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Kvarvarande skattemässiga underskott i koncernen uppgår till 1 669 mkr (405).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 33 936 mkr (18 807) och soliditeten till 41 procent (36). Förändringen hänförs till resultat, aktieägartillskott om 5 737 mkr, tillskott från innehav utan bestämmande inflytande samt utdelning. Under året har 47 mkr (47) lämnats i utdelning på preferensaktier. Innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 17 436 mkr (9 879) efter att Heimstaden Bostad det senaste året gjort flera nyemissioner, varav i den aktuella perioden två nyemissioner om totalt 11 414 mkr.

Heimstaden är exponerad mot en valutarisk kopplad till den danska och norska verksamheten samt till euro avseende finansieringen. Risken, relaterad till obligationslån i euro, har säkrats till sek via swappar. Valutarisken kopplad till de utländska verksamheterna är begränsad till nettokapitalet i respektive valuta. Risken kan innebära en direkt effekt på resultatet och därigenom påverka eget kapital.

ÅRETS UTVECKLING AV EGET KAPITAL¹⁾, MKR



¹⁾ Resultat från andel i intresseföretag är fördelat till respektive post.

Rapporter över kassaflöde – koncernen

Belopp i mkr	Not	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		3 745	2 740
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter	IK 7	-2 744	-2 202
- Värdeförändring derivatinstrument	F 3	-11	-24
- Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		-101	6
Betald skatt		-131	-43
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		758	477
Förändring rörelsekapital			
Förändring av exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter	T 4	-883	-
Förändring av kortfristiga fordringar		348	-316
Förändring av kortfristiga skulder		-489	618
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-266	779
Investeringsverksamheten			
Förvärv i fastigheter	T 1	- 9 018	-22 878
Investering i fastigheter	T 1	-4 039	-
Förvärv övriga anläggningstillgångar		-158	-23
Erlagd handpeng förvärv		-547	-
Övriga investeringar		-22	-
Försäljning av fastigheter	T 1	155	-3
Förvärv dotterbolag		-2	1 146
Förvärv av andelar i intressebolag	KS 1	-6	-82
Förändring lån till intressebolag		-47	-43
Förändring av finansiella tillgångar		198	-210
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-13 486	-22 093
Finansieringsverksamheten			
Förändring aktieägarlån		-	-2 722
Förändring räntebärande skulder	F 6	5 198	16 156
Lösen finansiella derivatinstrument		-135	-8
Tillskott ifrån innehav utan bestämmande inflytande		6 563	8 008
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande		-76	-193
Utdelning/tillskott moderbolag		5 737	-100
Utdelning preferensaktier		-47	-47
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		17 241	21 095
Årets kassaflöde		3 489	-219
Likvida medel vid årets början		1 393	1 611
Valutaeffekt i likvida medel		-107	1
Likvida medel vid årets slut		4 775	1 393
Upplysningar om räntor			
Betald ränta uppgår till		795	371
Erhållen ränta uppgår till		55	4

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 758 mkr (477). Förbättringen är framförallt en följd av utökat fastighetsinnehav och reduceras av att Heimstaden betalar bolagsskatt. Efter en förändring av rörelsekapitalet på -463 mkr (-301) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 295 mkr (779). Förändringen av rörelsekapitalet är till stor del en effekt av en större balansräkning till följd av expansionen i Norge.

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -17 946 mkr (-22 093). Den stora delen av flödet utgörs av bolagstransaktioner, fastighetstransaktioner och investeringar i fastigheter där merparten är hänförligt till förvärv i Oslo, Köpenhamn och Malmö.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 21 141 mkr (21 095). Merparten utgörs av förändring av räntebärande skulder, tillskott ifrån minoritetsägare samt aktieägartillskott ifrån majoritetsägaren Fredensborg AS.

Kassaflöde

Årets kassaflöde uppgick till 3 489 mkr (-219) och likvida medel uppgick till 4 775 mkr (1 393).

Koncernens redovisningsprinciper och noter

A

ALLMÄN INFORMATION OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSGREGLER

A 1

Allmän information

Heimstaden AB (publ), org.nr. 556670-0455, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Malmö, besöksadress Östra promenaden 7A, 211 28, Malmö. Heimstadens preferensaktie är sedan 11 juni 2015 noterad på Nasdaq First North Premier under kortnamnet HEIM PREF. Heimstadens verksamhet består av att äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter.

Årsredovisningen och koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2018 har godkänts för offentliggörande enligt ett styrelsebeslut från den 30 april 2019. Årsredovisningen och koncernredovisningen föreslås fastställas på årsstämman den 24 maj 2019.

A 2

Koncernredovisningens upprättande

Koncernredovisningen har upprättats enligt av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringens rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Heimstaden AB och de bolag, över vilka moderbolaget har direkt eller indirekt bestämmande inflytande, se not [MB-T 2](#) i moderbolaget.

Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvaluta för koncernen. De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor, avrundade till miljoner kronor om inte annat anges.

Tillgångarna och skulderna är redovisade till anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och räntederivat som värderas och redovisas till verkligt värde, samt uppskjuten skatt som redovisas till nominellt värde.

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen. I kortfristiga skulder till kreditinstitut, ingår ett års avtalad amortering samt krediter som enligt avtal skall återbetalas under kommande år.

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår därför endast den del av dotterbolagens kapital som har tillkommit efter förvärvet. Resultat för dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under året ingår i koncernens rapport över totalresultat från och med respektive till och med det datum då transaktionen ägde rum, det vill säga när bestämmande inflytande uppkommer respektive upphör. Koncerninterna försäljningar, vinster, förluster och mellanhavanden elimineras i koncernredovisningen.

Andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytande redovisas som särskild post inom eget kapital, separerat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Därutöver lämnas särskild upplysning om dess andel av periodens resultat.

Utländska dotterbolag omräknas till svenska kronor genom att balansräkningen räknas om till balansdagens kurs, förutom eget kapital som räknas om till historisk anskaffningskurs, medan resultaträkningen räknas om till periodens genomsnittskurs. Uppkomna omräkningsdifferenser redovisas i övrigt totalresultat.

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Monetära tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

A 3

Förvärv

Vid ett förvärv görs en bedömning om det är ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett rörelseförvärv definieras enligt IFRS3 och kräver att tillgångar och skulder som förvärvas ska utgöra en verksamhet. När ett förvärv sker av nettotillgångar som inte utgör en verksamhet klassificeras det som ett tillgångsförvärv.

Förvärv av en självständig verksamhet utgör därmed ett rörelseförvärv och redovisas enligt förvärvsmetoden. Anskaffningsvärdet för ett rörelseförvärv utgörs av vid transaktionsdagen verkliga värden för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och för de eget kapital instrument som förvärvaren emitterat i utbyte mot de bestämmande inflytande över den förvärvade enheten. Förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventalförpliktelser värderas till verkligt värde på förvärvsdagen. Om anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna överstiger summan av verkligt värde på förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventalförpliktelser redovisas skillnaden som goodwill. Om anskaffningskostnaden understiger verkligt värde beräknat enligt ovan, redovisas mellanskillnaden i resultaträkningen.

Vid förvärv av ett dotterbolag vars tillgångar utgörs av en fastighet och saknar förvaltningsorganisation, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Anskaffningsvärdet på tillgångarna eller nettotillgångarna fördelas på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

A 4

Viktiga antaganden och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed, krävs det att företagsledningen och styrelsen gör en del väsentliga antaganden och bedömningar som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade värdena av tillgångar, skulder, intäkter, kostnader samt övriga upplysningar. Dessa antaganden och bedömningar baseras på historiska erfarenheter och aktuell information. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Antaganden och bedömningar som bedöms vara mest väsentliga utgörs främst vid värdering av förvaltningsfastigheter. Värderingen innefattar uppskattningar om framtida kassaflöden, avkastningskrav och ändrade förutsättningar som kan ge en väsentlig påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden anges vanligtvis, vid fastighetsvärdering, ett osäkerhetsintervall om mellan +/- 5 till 10 procent.

Vid rapporteringstillfället görs en uppskattning av marknadsvärdet som redovisningsmässigt benämns verkligt värde. Ytterligare information om värderingsunderlag och värderingsmetoder gällande fastighetsvärderingen framgår av not [T 1](#).

A 5

Rapporter över kassaflöde

Kassaflödesanalyser har upprättats enligt indirekt metod i enlighet med IAS7. Det innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamhet.

A 6 Nya redovisningsprinciper

Koncernen och moderbolaget använder, i denna årsredovisning, för första gången de nya och ändrade standarder och tolkningsuttalanden som ska tillämpas för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2018 eller senare. Ingen av de nya och ändrade standarder och tolkningar som tillämpas från den 1 januari 2018 har någon väsentlig inverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter. Inga nya eller ändrade IFRS har förtidstillämpats.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Under hösten 2016 antogs IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder av EU, standarden träder ikraft 1 januari 2018. Standarden, inklusive ändringar från 2016, har tillämpats av koncernen och moderbolaget från och med detta datum med fullständig retroaktiv omräkning. Syftet med intäktsstandardens är att tillhandahålla en heltäckande och principbaserad standard för all intäktsredovisning. Heimstadens intäkter består av hyres- och försäljningsintäkter från fastigheter. Enligt IFRS 15 ska hyresintäkter delas upp i två delar, hyres- respektive serviceintäkter. Med hyresintäkter avses hyra inklusive indexjusteringar, tilläggsdebiteringar för investeringar och fastighetsskatt. Serviceintäkter avser all annan form av tilläggsdebiteringar såsom t ex TV, bredband, värme och kyla. Bolagets omsättning består så gott som uteslutande av hyresintäkter. Enligt tidigare regelverk kunde intäkter från fastighetsförsäljningar i normalfallet redovisas antingen på avtalsdagen eller på tillträdesdagen, IFRS 15 medför istället att försäljningsintäkten ska redovisas på tillträdesdagen. Heimstaden redovisar intäkter från fastighetsförsäljningar på tillträdesdagen. Rekommendationen medför även ett utökat upplysningskrav kring försäljning, t ex om det finns rörlig eller villkorad köpeskilling och/eller inslag av finansiering. Sammantaget har IFRS 15 inte någon påverkan på redovisade intäkter och redovisat resultat.

IFRS 9 Finansiella instrument

Under hösten 2016 antogs IFRS 9 Finansiella Instrument av EU. Standarden ersätter IAS 39 och trädde ikraft 1 januari 2018 och har tillämpats av koncernen och moderbolaget från och med detta datum. Jämförande information har inte räknats om utan redovisas i enlighet med IAS 39.

Standarden inför nya principer för klassificeringen och värdering av finansiella tillgångar, säkringsredovisning och kreditreserveringar. De nya principerna avseende klassificering och värdering av finansiella tillgångar bygger på en analys av bolagets syfte med innehavet samt på tillgångens kassaflödeskaraktär.

Derivatinstrument kommer fortsättningsvis att redovisas till verkligt värde, via resultaträkningen. I enlighet med IFRS 9 görs reserver för kreditförluster enligt en modell som bygger på förväntade förluster. Som följd av att hyrorna faktureras i förskott samt att hyresförlusterna historiskt varit små är fordringarna låga. Ändrade principer för nedskrivning av låne- och kundfordringar har inte påverkat redovisat resultat och ställning däremot har klassificeringen av vissa finansiella instrument förändrats. Sammantaget bedöms IFRS 9 inte att få någon materiell påverkan på bolaget.

Klassificering och värdering

Alla finansiella tillgångar har tidigare värderats till verkligt värde och kommer fortsättningsvis värderas på samma vis. Koncernen har gjort bedömningen att låne- och kundfordringar även fortsättningsvis uppfyller kriterierna för att redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernen tillämpar den förenklade metoden för reservering av förväntade kreditförluster avseende hyres- och kundfordringar. Detta innebär att förväntade kreditförluster för återstående löptid beaktas. De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster, enligt den generella metoden, utgörs av likvida medel samt andra fordringar. Övergången till IFRS 9 har inte medfört att reserven för kreditförluster påverkats materiellt.

IAS 40 Förvaltningsfastigheter

Ändringarna förtydligar när en fastighet ska omklassificeras till att vara eller inte längre vara förvaltningsfastighet. Ändringarna har tillämpats från den 1 januari 2018 och medför ingen väsentlig inverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter.

A 7 Nya och ändrade redovisningsprinciper som ännu inte trätt i kraft

Nya och ändrade IFRS redovisningsprinciper, som ännu inte har trätt i kraft, har inte förtidstillämpats vid upprättandet av koncernens och moderbolagets finansiella rapporter. Nedan beskrivs de IFRS standarder som kan komma att påverka koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter. Övriga nya eller ändrade standarder eller tolkningar som IASB har publicerat förväntas inte ha någon påverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter.

IFRS 16 Leasingavtal

Under hösten 2017 antogs IFRS 16 Leasingavtal av EU. Standarden träder ikraft 1 januari 2019 och omfattar såväl leasegivare som leasetagare. Heimstadens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter och omfattas därmed av reglerna för leasegivare. För leasegivare är regelverket huvudsakligen oförändrat, däremot sker betydande förändringar i regelverket för leasetagare.

Enligt den nya standarden ska leasetagare redovisa åtagandet som en leasing-skuld i balansräkningen. Rätten att nyttja den underliggande tillgången under leasingperioden redovisas som en tillgång. Avskrivning på tillgången redovisas i resultatet, liksom en ränta på leasingkulden. Erlagda leasingavgifter redovisas dels som betalning av ränta och dels som amortering av leasingkulden.

Standarden undantar korttidsleasingavtal och leasingavtal avseende tillgångar som har ett lågt värde. Ett korttidsleasingavtal är ett leasingavtal med en leasingperiod som är kortare än tolv månader från starten av leasingperioden. Ett leasingavtal som innehåller en köpoption kan inte klassificeras som ett korttidsleasingavtal. Leasingavtal av mindre värde är ett leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde, bedömningen görs utifrån värdet på tillgången när den är ny. Leasingavtal av mindre värde definieras utifrån den underliggande tillgångens värde på 5 000 USD. Koncernen har valt att tillämpa denna lätttnadsregel för korttidsleasingavtal och leasingavtal med lågt värde.

Enligt huvudregeln i IFRS 16 ska icke-leasingkomponenter redovisas separat från leasingkomponenten och kostnadsföras i resultaträkningen. Dock kan en leasetagare välja att inte separera icke-leasingkomponenter från leasingkomponenten och detta val görs baserat på tillgångsslag. Koncernen har valt att tillämpa denna lätttnadsregel.

Effekter av övergången till IFRS 16

Under 2018 har koncernen utvärderat effekterna av IFRS 16 och de nya reglerna beräknas inte få någon materiell påverkan på bolaget. Heimstaden AB är leasetagare avseende ett fåtal tomträttsavtal och andra mindre leasingavtal. Heimstaden ABs bedömning är att övergången till IFRS 16 inte heller kommer få någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning samt kassaflödesanalys.

Koncernen kommer att tillämpa IFRS 16 från 1 januari 2019 och kommer således inte att tillämpa standarden retroaktivt. Leasingkulden per 1 januari 2019 uppgår till 223 mkr där en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas.

A 8 Upplysningar om närstående

Närstående relationer

Koncernen står under bestämmande inflytande från Fredensborg AS som innehar 98,4 procent av rösterna i moderbolaget Heimstaden AB. Moderbolaget i den koncern där Heimstaden AB ingår, är Fredensborg AS. Utöver de närstående relationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not [MB-T 2](#) i moderbolagets balansräkning.

Sammanställning över närstående relationer

Heimstaden ABs nettofordringar på dotterbolag uppgick vid räkenskapsårets utgång till 14 920 mkr (9 243).

Under året har fastigheter om 8 080 mkr (8 169) i Norge förvärvats från Heimstadens systerkoncern Fredensborg Eiendomsselskap AS, som kontrolleras av bolagets styrelseordförande. Fastigheterna har sålts till dotterbolaget Heimstaden Bostad AB, där styrelsen i Heimstaden AB ej har rösträtt gällande interna förvärv. Beslutsfattande delägare var Alecia, Sandviks Pensionsstiftelse samt Ericssons Pensionsstiftelse.

Under året har Heimstaden betalat ut 70 mkr (100) i utdelning till Fredensborg AS, i enlighet med beslut på årsstämman. Fredensborg AS har under året även lämnat aktieäggartillskott till Heimstaden om 5 737 mkr (0). I övrigt har inga väsentliga närståendetransaktioner skett under perioden.

Heimstaden AB och Heimstaden Förvaltnings AB har under året sålt förvaltnings- och administrativa tjänster till koncernen uppgående till 377 mkr (290). Ränta på ägarlån har utgått med 0 mkr (135,3).

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Bolagets styrelseordförande, samt bolag ägda av denna, kontrollerar 98,4 procent av rösterna i Heimstaden AB. Beträffande styrelse, VD och övriga befattningshavares löner och andra ersättningar, se not [IK 5](#). VD och vVD äger andelar i dotterbolaget Heimstaden Bostad AB och har därigenom under 2018 erhållit utdelning samt deltagit i nyemission

A 9 Händelser efter balansdagen

Den 8 januari 2019 tillträdde Heimstaden 24 fastigheter, totalt cirka 116 600 kvm fördelat på 1 375 lägenheter samt 50 kommersiella lokaler, i Danmark. Förvärvet gjordes från en fastighetsfond förvaltd av Thylander Gruppen. Överenskommet fastighetsvärde är 1 520 mDKK och transaktionen genomfördes som en bolagsaffär.

Den 28 januari 2019 avtalade Heimstaden om att förvärva en projektfastighet innehållande 111 lägenheter, från Bach Gruppen A/S. Fastigheten, som omfattar ca 7 900 kvm, är under produktion och beräknas vara färdigställd sommaren 2020. Överenskommet fastighetsvärde är 336 mDKK och transaktionen genomförs som bolagsaffär.

Den 26 februari har Heimstadens dotterbolag, Heimstaden Bostad AB, emitterat ett EUR obligationslån under sitt existerande EMTN program. Emissionsbeloppet uppgår till 7,4 mdkr med en löptid om 4,5 år. Lånet har konverterats till SEK och NOK via valutaderivat.

Den 27 mars förvärvar Heimstaden genom bolagsförvärv 536 bostadsfastigheter i Nederländerna för 1,4 mdr EUR. Den uthyrningsbara ytan uppgår till ca 805 900 kvm varav ca 793 800 kvm bostadsyta och ca 12 100 kvm kommersiell yta och inrymmer 9 544 lägenheter.

Den 27 mars överlåter Heimstaden genom försäljning av aktier i dotterbolag, förvaltd fastigheter och pågående fastighetsprojekt i Danmark och Sverige om 16 247 mkr till Heimstaden Bostad. De överlåtna objekten utgörs dels av fastigheter under förvaltning med ett fastighetsvärde om 4 797 mkr och dels pågående och kommande fastighetsprojekt till ett värde om 11 450 mkr (vid färdigställande). De överlåtna förvaltd fastigheterna är geografiskt utspridda över Danmark och projekten återfinns primärt i Sverige. Hyresintäkterna på de förvaltd fastigheterna uppgår årligen till 221 mkr och driftnettot till 135 mkr.

Den 4 april Heimstaden AB emitterar hybridobligationer om 2 mdkr på den nordiska kapitalmarknaden. Hybridobligationerna emitteras under ett låneramverk om totalt 5 mdkr med möjlighet att emittera i både SEK och EUR. Initiala räntesatsen för SEK hybridobligationerna fastställdes till 3 månaders STIBOR +590 baspunkter. Hybridobligationerna har en evig löptid, ett första möjligt återbetalningsdatum efter 5,5 år, och kommer att redovisas i räkenskaperna som eget kapital. Bolaget avser ansöka om upptagande av handel av hybridobligationerna på Nasdaq Stockholm. Emissionsdatum är satt till den 11 april 2019. Emissionslikviden avses användas för generella företagsändamål, inklusive investeringar och förvärv, både inom Heimstaden och Heimstaden Bostad samt deras respektive dotterbolag.

De finansiella rapporterna utgör en del av årsredovisningen och undertecknades av styrelsen och verkställande direktören den 30 april 2019.



IK INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäktsredovisning

Intäkterna utgörs av hyror och enstaka externa förvaltningsuppdrag. Hyresintäkterna aviseras i förskott, periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. I bruttohyran ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader från förhandlade tillval, såsom digitala tjänster, larm, tv, internet men även fastighetsskatt och värme. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter och intäkter från externa förvaltningsuppdrag redovisas löpande under avtalsperioden.

Fastighetsförsäljningar redovisas när betydande risker och förmåner övergått till motpart. Som princip redovisas dessa intäkter på tillträdesdagen, såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpeavtalet. Vid försäljning av fastighet via bolag netto redovisas underliggande fastighetspris, kalkylmässig skatt samt försäljningsomkostnader. Resultatet från försäljningen redovisas som värdeförändring.

Fastighetskostnader består av både direkta och indirekta kostnader. Direkta kostnader avser kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt medan indirekta kostnader utgörs av uthyrning, hyres- och fastighetsadministration samt redovisning.

Leasing

Leasingavtal, där alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationellt leasingavtal. Samtliga hyreskontrakt, kopplade till Heimstadens förvaltningsfastigheter, har betraktats som operationella leasingavtal. Tomträttsavtal har betraktats som operationell leasing, tomträttsavgälden redovisas som en kostnad i den period den avser. Heimstaden är även leasetagare till ett mindre antal leasingavtal avseende bland annat bilar och kontorsinventarier, dessa har betraktats som operationella leasingavtal. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Förvaltningsresultat

I IAS 1 föreskrivs vilken information som ska redovisas i resultaträkningen och hur informationen kan ställas upp. Det som föreskrivs och beskrivs är inte uttömmande eller inriktat på ett fastighetsförvaltande bolag i Sverige. En tydlig praxis har utvecklats bland fastighetsförvaltande bolag, där förvaltningsresultat redovisats i ett avsnitt i resultaträkningen, värdeförändringar på fastigheter samt derivat i ett eget avsnitt mellan förvaltningsresultatet och resultat före skatt.

Med beaktande av att Heimstaden styr och bedömer verksamheten utifrån förvaltningsresultatet och mot bakgrund av praxis inom branschen, har bolaget valt att redovisa värdeförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat i eget avsnitt mellan förvaltningsresultatet och resultatet före skatt.



IK 1 Segmentredovisning

Redovisningsprinciper

Heimstaden organiserar och styr sin verksamhet utifrån geografiska områden. Dessa geografiska områden utgör grunden för definitionen av segment. Koncernledningen följer upp driftnettot och värdeförändring förvaltningsfastigheter på de identifierade rapporterbara segmenten, övriga resultatposter fördelas inte på per segment. På tillgångssidan sker uppföljning av förvaltningsfastigheter samt räntebärande skulder. Heimstaden har identifierat fem segment som utgörs av de geografiska områdena Sverige, Danmark, Norge, Tyskland och Nederländerna. I segmentens resultat, tillgångar och skulder har inkluderats direkt hänförliga poster samt poster som kan fördelas på segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt. Heimstaden har som affärsidé att äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter varför inga andra segment utöver geografiska områden har identifierats.

	Sverige	Danmark	Norge	Tyskland	Nederländerna	Koncernen totalt
	2018-12	2018-12	2018-12	2018-12	2018-12	2018-12
RESULTATRÄKNING						
Hysesintäkter	2 039	744	604	5	1	3 393
Fastighetskostnader	-1 054	-287	-235	-6	–	-1 583
Driftnetto	985	457	369	-1	1	1 810
Centrala administrationskostnader, ofördelad	–	–	–	–	–	-107
Övriga intäkter och kostnader, ofördelad	–	–	–	–	–	-12
Finansiella intäkter och kostnader	-417	-110	-170	-5	–	-702
Förvaltningsresultat	568	346	199	-6	1	989
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 570	840	396	-58	-3	2 745
Värdeförändring derivat	73	-64	2	–	–	11
Resultat före skatt	2 211	1 122	597	-64	-2	3 745
BALANSRÄKNING						
Förvaltningsfastigheter	35 995	23 784	15 530	703	236	76 249
Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter	–	–	680	–	–	680
Tillgångar	3 137	2 575	198	441	6	6 357
Summa tillgångar	39 132	26 360	16 408	1 144	243	83 286
Eget kapital, ofördelad	–	–	–	–	–	33 936
Skulder till kreditinstitut	18 744	12 870	413	375	142	32 544
Obligationslån, ofördelad	–	–	–	–	–	13 143
Övriga skulder	1 584	952	253	776	99	3 663
Summa eget kapital och skulder	20 328	13 822	666	1 151	241	83 286
Investeringar i förvaltningsfastigheter	862	145	284	0	0	1 291

	Sverige	Danmark	Norge	Tyskland	Nederländerna	Koncernen totalt
	2017-12	2017-12	2017-12	2017-12	2017-12	2017-12
RESULTATRÄKNING						
Hysesintäkter	1 622	309	82	–	–	2 013
Fastighetskostnader	-834	-117	-36	–	–	-986
Driftnetto	788	193	46	–	–	1 027
Centrala administrationskostnader, ofördelad	–	–	–	–	–	-85
Övriga intäkter och kostnader, ofördelad	–	–	–	–	–	32
Finansiella intäkter och kostnader	-373	-48	-38	–	–	-459
Förvaltningsresultat	415	145	8	–	–	515
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 014	664	-477	–	–	2 202
Värdeförändring derivat	27	0	-3	–	–	24
Resultat före skatt	2 456	809	-472	–	–	2 740
BALANSRÄKNING						
Förvaltningsfastigheter	30 320	12 325	7 640	–	–	50 285
Tillgångar	1 202	822	334	–	–	2 358
Summa tillgångar	31 522	13 147	7 974	–	–	52 643
Eget kapital	–	–	–	–	–	18 807
Skulder till kreditinstitut	16 197	7 221	5 018	–	–	28 436
Obligationslån, ofördelad	2 500	–	–	–	–	2 500
Övriga skulder	2 315	378	207	–	–	2 900
Summa eget kapital och skulder	18 512	7 599	5 225	–	–	52 643
Investeringar i förvaltningsfastigheter	316	2	75	–	–	393

IK 2 Hyresintäkter

	2018	2017
Bostäder	3 124	1 763
Lokaler	221	214
P-plats och garage	48	36
Summa	3 393	2 013

Hyreskontraktens löptider	Antal kontrakt, st	Bedömt kontraktsvärde 2018	Andel av värdet, %
2019	485	58	1
2020	343	66	2
2021	271	70	2
2022	140	36	1
2023–	89	99	2
Summa lokaler	1 328	329	8
Vakanta lokaler	830	30	1
Bostäder	38 336	3 519	89
P-plats och garage	15 681	63	2
Summa	56 175	3 941	100

Hyresavtal avseende bostäder, vilket utgör 89 procent (88) av det totala kontraktsvärdet, ingås normalt i tillsvidareform med en normal uppsägningstid för hyresgästen om tre månader.

Hyresavtal avseende lokaler ingås normalt med en kontraktstid om tre till fem år och är normalt indexreglerade.

IK 3 Fastighetskostnader

I drift ingår kostnader för bland annat el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning och försäkringar. Underhållskostnaderna består av såväl periodiska som löpande åtgärder för att vidmakthålla fastigheternas standard. Fastighetsadministration avser kostnader för uthyrning, ekonomitjänster samt vissa övergripande fastighetsförvaltande tjänster.

Fastighetskostnader	2018	2017
Drift	989	603
Underhåll	344	212
Fastighetsskatt	86	35
Tomträttsavgäld	3	2
Direkta fastighetskostnader	1 422	852
Fastighetsadministration	155	132
Avskrivningar	6	2
Summa	1 583	986

Fastighetskostnader, kr/kvm	2018	2017
Drift	409	354
Underhåll	142	125
Fastighetsskatt	36	21
Tomträttsavgäld	1	1
Direkta fastighetskostnader	588	501
Fastighetsadministration	64	77
Avskrivningar	2	1
Summa	654	579

Driftkostnader, kr/kvm är beräknad på tidsvägd yta.

IK 4 Centrala administrationskostnader

Till centrala administrationskostnader hör kostnader på koncernövergripande nivå som inte direkt är hänförliga till fastighetsförvaltning, såsom kostnader för styrelse, VD, koncernledning samt bolagskostnader avseende bland annat information till aktieägare, upprätthållande av börsnotering samt framtagna av årsredovisning och kvartalsrapporter. I kostnader för central administration ingår även ersättning till revisorerna enligt tabell nedan:

EY	2018	2017
Revisionsuppdrag	7	4
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	2	1
Skatterådgivning	1	0
Övriga uppdrag	0	0
Summa	10	5

Moore Stephens	2018	2017
Revisionsuppdrag	2	2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	–	–
Övriga uppdrag	–	–
Summa	2	2

Totalt	2018	2017
Revisionsuppdrag	9	5
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	2	1
Skatterådgivning	1	0
Övriga uppdrag	–	0
Summa	12	6



IK 5 Personal och ledande befattningshavare**Redovisningsprinciper**

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

	2018	2017
Medelantal anställda		
Medelantal anställda	406	227
varav kvinnor	153	87
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Styrelsens ordförande	0	0
VD (styrelseledamot)		
Grundlön	2	2
Förmåner	0	0
Pensionskostnader	1	1
	3	3
vVD (styrelseledamot)		
Grundlön	2	2
Förmåner	0	0
Pensionskostnader	1	1
	3	3
Styrelseledamot, John Giverholt		
Styrelsearvode (tkr)	–	–
	–	–
Styrelseledamot, Ossie Everum		
Styrelsearvode (tkr)	–	250
	–	250
Övriga ledande befattningshavare:		
Grundlön	14	4
Förmåner	1	0
Pensionskostnader	1	1
	16	5
Till VD och styrelseledamöter har utgått rörlig ersättning om 0 (0)		
Övriga anställda:		
Löner	186	101
Förmåner	2	1
Pensionskostnader	13	8
	201	110
Sociala kostnader	52	36
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Styrelseledamöter	4	4
varav kvinnor	–	–
VD och ledande befattningshavare	12	6
varav kvinnor	5	3



forts. not IK5

Ersättningar

Mellan bolaget och VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhålls avgångsvederlag motsvarande 18 månaders löner. Mellan bolaget och styrelseledamot gäller en ömsesidig uppsägningstid om tre månader. För ledande befattningshavare och övrig personal finns sedvanliga pensionsutfästelser inom ramen för allmän pensionsplan. Utöver sedvanlig pension har bolaget tecknat pensionsförsäkring till VD med årlig premie om tio procent av bruttolönen.

Styrelse och bolagsledning presenteras på sidorna 92–95.

IK 6 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Externa förvaltningsuppdrag	10	3
Övriga intäkter	–	33
Summa	10	36

IK 7 Värdeförändring fastigheter

	2018	2017
Försäljningsintäkt	11	1 125
Redovisat värde vid årets ingång sålda fastigheter	-148	-1 048
Orealiserad värdeförändring pga förändring av avkastningskrav	1 451	1 133
Orealiserad värdeförändring pga förändring av driftnetto	1 430	991
Summa	2 744	2 201

IK 8 Övrigt totalresultat

	2018	2017
Valutakursdifferens	-255	99
Summa	-255	99

S

SKATT

Redovisningsprinciper

Årets skatteintäkter och kostnader består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen förutom då den underliggande transaktionen redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas direkt mot eget kapital. Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats, uppskjuten skatt beräknas utifrån beslutade framtida skattesatser i Sverige, Norge och Danmark.



Öresundstårnet, Köpenhamn

S 1

Aktuell och uppskjuten skatt

Redovisningsprinciper

Aktuell skatt beräknas på skattepliktigt resultat för perioden och redovisas som en intäkt eller kostnad i resultaträkningen. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. I aktuell skatt ingår även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder

	2018	2017
Aktuell skatt	-145	-75
Uppskjuten skatt	-396	-601
Summa	-541	-676
Redovisat resultat före skatt	3 745	2 740
Skatt enligt gällande skattesats	-824	-598
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	65	0
Ej avdragsgilla kostnader	-29	-4
Ej skattepliktigt resultat vid avyttring av andelar	134	34
Skatt på andel i resultat från intressebolag	4	3
Negativ värdeförändring på under året förvärvade fastigheter	–	-110
Omvärdering uppskjuten skatt till 20,6 %	106	–
Skatt hänförlig till tidigare år	3	-1
Summa	-541	-676

S 2 Uppskjuten skatt

Redovisningsprinciper

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader enligt balansräkningsmetoden, mellan en tillgångs eller en skulds redovisade respektive skattemässiga värde. Undantag görs för temporära skillnader som uppkommer vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv. Värdering av samtliga skattefordringar- och skulder sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade.

Uppskjuten skattefordran representerar en reduktion av framtida skatter som hänför sig till avdragsgilla temporära skillnader, skattemässiga underskottsavdrag eller andra skatteavdrag. Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. I Heimstaden finns fyra poster där det föreligger temporära skillnader; fastigheter, räntederivat, obeskattade reserver samt underskottsavdrag.

Uppskjuten skatteskuld hänför sig till skattepliktiga temporära skillnader, som ska betalas i framtiden. Uppskjutna skatteskulder i koncernen avser huvudsakligen skillnader i bedömt verkligt- och skattemässigt värde på fastigheter samt skillnader mellan verkligt- och anskaffningsvärde på räntederivat.

Årets förvärv av fastigheter via bolag har klassificerats som tillgångsförvärv vilket innebär att uppskjuten skatt som fanns vid förvärvstillfället ej finns upptagen i koncernbalansräkningen.

Enligt redovisningsreglerna ska uppskjuten skatt redovisas enligt gällande skattesatser och utan diskontering. Den verkliga skattesatsen är betydligt lägre dels till följd av tidsfaktorn och dels till följd av nuvarande möjlighet att sälja fastigheter på skatteeffektivt sätt.

	2018		2017	
	Underlag	Skatt 22% och 20,6%	Underlag	Skatt 22%
Uppskjuten skattefordran				
Vid årets ingång	-403	-89	-425	-94
Bolagsförvärv	-975	-215	–	–
Förändrad skattesats	–	6	–	–
Årets förändring	-170	-35	22	5
Vid årets utgång	-1 548	-333	-403	-89
Uppskjuten skatteskuld				
Vid årets ingång	8 347	1 836	5 569	1 225
Bolagsförvärv	1 046	230	97	21
Årets avskrivningar	119	24	89	20
Årets värdeförändring	2 665	563	2 678	589
Årets återläggning pga försäljning	–	–	-86	-19
Förändrad skattesats	–	-106	–	–
Vid årets utgång	12 177	2 547	8 347	1 836
Räntederivat				
Vid årets ingång	-31	-6	-56	-12
Förändrad skattesats	–	0	–	–
Årets förändring	49	9	25	6
Vid årets utgång	18	3	-31	-7
Netto uppskjuten skatt				
Vid årets ingång	7 913	1 741	5 088	1 119
Bolagsförvärv	71	15	97	21
Förändrad skattesats	–	-100	–	–
Året förändring	2 663	562	2 728	600
Vid årets utgång	10 647	2 218	7 913	1 741

T TILLGÅNGAR

T 1 Förvaltningsfastigheter

Redovisningsprinciper

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark, markanläggningar, byggnads- och markinventarier samt pågående arbeten. Vidare redovisas som förvaltningsfastigheter sådana fastigheter som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastigheter. Om koncernen påbörjar en investering i en befintlig förvaltningsfastighet, fortsätter användning som förvaltningsfastighet, redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet.

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, inklusive till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheterna redovisas, efter första redovisningstillfället, till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringen i resultaträkningen. Verkligt värde baseras på en intern värdering av varje enskild fastighet, dessa värderingar görs vid varje kvartalsskifte. För att säkerställa värderingen inhämtas årligen externa värderingar från värderingsbolag för samtliga fastigheter per årsbokslutsdagen. Koncernen undersöker även löpande om det finns andra indikationer på förändringar i fastigheternas verkliga värde. Dessa kan utgöras av till exempel större uthyrningar, uppsägningar samt väsentliga förändringar i avkastningskraven.

Värdeförändringar består av realiserad och orealiserad värdeförändring och redovisas netto för samtliga fastigheter. Den realiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid räkenskapsårets utgång, jämfört med samma period föregående år, med tillägg för under året aktiverade värdehöjande investeringar.

För fastighet som förvärvats under året beräknas orealiserad värdeförändring som skillnaden mellan värderingen vid räkenskapsårets utgång och anskaffningsvärdet vid förvärvet, med tillägg för värdehöjande investeringar.

Realiserad värdeförändring beräknas som skillnaden mellan försäljningspris minskat med försäljningsomkostnader och värdehöjande investeringar som vidtagits efter senaste årsbokslut samt upptaget värde i senaste årsbokslut. Tillkommande utgifter som är av värdehöjande karaktär aktiveras, utgifter för reparationer och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.



forts. not T1

	2018-12-31	2017-12-31
Verkligt värde vid årets början	50 285	26 330
Förvärv	21 696	22 194
Investeringar	1 291	393
Försäljningar	-148	-1 048
Valutaförändring	244	292
Orealiserad värdeförändring	2 881	2 124
Verkligt värde vid årets slut	76 249	50 285
Fördelning mellan kategori		
Bostadsfastigheter	71 865	46 426
Projektfastigheter	3 619	3 751
Mark och byggrätter	765	108
Summa	76 249	50 285

Värderingsmodell

Heimstadens redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde, dvs marknadsvärde och har per den 31 december 2018 värderat varje enskild fastighet externt.

De externa värderingarna har genomförts av Newsec och Forum Fastighetsekonomi för Sverige, Sadolin & Albæk för Danmark, Eie Eiendomsmegling, Aktiv Eiendomsmegling och Nyverdi AS för Norge samt CBRE för Tyskland och Nederländerna. Värderingarna är utförda i enlighet med International Valuation Standards (IVSC) samt European Valuation Standard and guidance notes av The European Group of Valuers' Association (TEGoVA) via sina nationella branschorganisationer (Samhällsbyggarna – SFF, Norges Takseringsforbund – NTF och Dansk Ejendomsmaeglerforening – DE). De danska, tyska och nederländska värderingarna är även upprättade i enlighet med Practice Statements och relevanta Guidance Notes av RICS.

I Sverige, Danmark, Tyskland och Nederländerna samt för lokaler i Norge, görs värderingen genom en kombination av ortsprisanalys och marknadssimulering, med hjälp av kassaflödesanalyser som baseras på respektive enhets driftnetto. Utifrån bedömda driftnetton sker en simulering för kommande tio års intjäningsförmåga och ett nuvärde beräknas utifrån årliga flöden samt evighetskapitaliserat slutvärde. Summan av de beräknade nuvärdena utgör bedömt marknadsvärde för fastigheten.

De norska värderingarna för bostäder görs som en traditionell ortsprisanalys mot bakgrund av hyreskontraktens struktur och innehåll. Basen är att en lägenhet antingen kan hyras ut alternativt säljas som ägarlägenhet eller i ett "borettslag".

Värderingshierarki

Det verkliga värdet av fastighetsbeståndet baseras på indata från nivå två och tre inom värderingshierarkin i IFRS 13. Värderingarna klassificeras att ligga i nivå två för bostäder i Norge och nivå tre för Danmark, Nederländerna, Sverige och Tyskland samt lokaler i Norge.

Värderingsunderlag för förvaltningsfastigheter

För bostäder i Sverige, Danmark, Tyskland och Nederländerna utgörs värderingsunderlaget av hyra, specificerade hyrestillägg och eventuella rabatter. För lokaler utgörs underlaget av hyra, avtalstid, indexreglering samt eventuella tillägg såsom värme, vatten och elektricitet. Uppskattningen av drift- och underhållskostnader baseras på fastighetens historiska kostnader, genomförda investeringar samt på den externa värderarens kunskap om kostnader för likvärdiga objekt. Det sistnämnda är en viktig del av värderingen då aktiva beslut samt ägarens organisation påverkar redovisad kostnad. Därför kan driftkostnaden i en värdering skilja sig, såväl positivt som negativt, från den redovisade kostnaden. Kostnaderna varierar för varje individuell fastighet beroende på fastighetstyp, standard och funktion. För varje fastighet har en förväntad långsiktig vakansgrad åsatts till vilken den aktuella ingående vakansen "normaliseras" under värderingsperioden. Utöver ovanstående utgörs värderingsunderlaget även av ortsprisdata för försäljning av fastigheter, bostadsrätter samt ägarlägenheter.

forts. not T1

I Norge utgörs värderingsunderlaget av offentligt tillgänglig mäklarstatistik över alla sålda lägenheter i närområdet av respektive fastighet.

Projektfastigheter, mark och byggrätter

Som projektfastighet klassificeras ny-, till- eller ombyggnation. Projektfastigheter värderas utifrån färdigt projekt med avdrag för kvarstående investering. Beroende på vilken fas projektet befinner sig i, finns ett riskpåslag på avkastningskravet.

Byggrätter värderas utifrån ett bedömt marknadsvärde för fastställda byggrätter enligt lagakraftvunna detalplaner (SE)/kommunplaner (NO)/Lokalplaner (DK) eller där detalplaner (SE)/kommunplaner (NO)/Lokalplaner (DK) bedöms kunna vinna laga kraft inom närtid.

Antaganden

Viktiga antaganden för värderingen utgörs av underlag för det framtida kassaflödet, dvs det framtida driftsnettot samt antaganden om avkastningskraven.

Antaganden om kassaflöde

Heimstadens fastighetsbestånd består huvudsakligen av bostadsfastigheter där utvecklingen av hyresnivåerna är reglerad i Sverige men fri i Danmark, Norge, Tyskland och Nederländerna. Den långsiktiga hyres- och kostnadsutvecklingen är antagen att motsvara förväntad långsiktig inflationsnivå och inflationsmål. Värderingen utgår ifrån en normaliserad nivå på drift- och underhållskostnader, exklusive fastighetsskatt och tomträttsavgäld, mellan ca 240 och 510 kr/m².

Antaganden om avkastningskrav

Avkastningskravet baseras på antagande om realränta (riskfri ränta med avdrag för inflation) samt riskpremie, där riskpremien är specifik för varje fastighet. Riskpremien baseras på fastighetsspecifika egenskaper såsom var fastigheten är belägen, både vad gäller ort och microläge, areafördelning, teknisk standard, alternativanvändning och vem som är den mest trolige köparen etc.

+ 10 årig statsobligation	0,69%
- Inflation	-2,00%
+ Riskpremie	2,26% till 9,81%
= Avkastningskrav	0,95% till 8,50%

forts. not T1

Det genomsnittliga initiala avkastningskravet uppgick per bokslutsdagen till i genomsnitt 3,69 procent för hela portföljen. Fördelat per segment enligt nedan:

Segment	Avkastningskrav, %
Sverige	3,86
Norge	3,74
Danmark	3,41
Tyskland	2,70
Nederländerna	3,55
Genomsnitt	3,69

Förvärv efter balansdagen

Heimstaden har efter balansdagen avtalat om fastighetsförvärv med tillträde efter balansdagen. Eftersom fastigheterna inte är tillträdde så ingår de inte i de finansiella rapporterna.

Segment	Beräknat tillträde	Avtalat fastighetsvärde
Danmark	2020	462
Nederländerna	2019 Q2	14 295
Summa		14 757



forts. not T1

Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

Verkligt värde, pris, på en fastighet kan endast fastställas när den säljs. Fastighetsvärderingar är estimat som bygger på vedertagna principer baserade på vissa antaganden, vilket redogjorts för ovan. Värderingen innehåller således naturligt en osäkerhet i gjorda antaganden. Värderingen säkerställs och osäkerheten minimeras genom löpande arbete med värderingen samt genom utvärdering av genomförda försäljningar i egen och andras fastighetsportföljer.

Vanligtvis visas marknadsvärdet övergripande i ett värdeintervall om +/-5-10 procent för att visa osäkerheten kring antaganden. Det redovisade fastighetsvärdet per 31 december 2018 uppgår till 76 249 mkr. Med ett osäkerhetsintervall om +/-5 procent påverkas detta värde med 3 812 mkr och vid +/-10 procent påverkas värdet med 7 625 mkr.

Nedan framgår en mer detaljerad känslighetsanalys kopplat till ovan beskrivna väsentliga antaganden om avkastningskrav och driftnetto. Då hyresintäkter på bostäder regleras i vissa länder ligger den huvudsakliga risken för en driftnettoändring i kostnaderna. Observera att nedanstående känslighetsanalys är gjord enligt nuvärdesmetoden och att ändringen av avkastningskrav samt driftnetto är i år ett.

Totalt fastighetsvärde och fördelat per segment

Det totala fastighetsvärdet, värderat till verkligt värde, uppgår till 76 249 mkr (50 285). Värdet inkluderar realiserad värdeökning för 2018 om 2 881 mkr (2 124). Uttryckt i procent är den realiserade värdeökningen 3,9 procent (4,4) av det totala fastighetsvärdet före värdeförändring. Det totala fastighetsvärdet fördelar sig enligt nedan per segment.

Förändring marknadsvärde förvaltningsfastigheter	Totalt	Sverige	Danmark	Norge	Tyskland	Nederländerna
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2017-12-31	50 285	30 320	12 325	7 640	0	0
Försäljningar under perioden	-148	-135	-13	0	0	0
Förvärv under perioden	21 696	3 404	10 138	7 139	775	240
Investeringar under perioden	1 291	864	143	284	0	0
Valutaförändring	244	0	345	-87	-14	-1
Marknadsvärde efter transaktioner	73 368	34 453	22 938	14 976	761	239
Realiserad värdeförändring	2 881	1 552	844	545	-58	-3
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2018-12-31	76 249	36 005	23 782	15 521	703	236

Fastighetsvärde vid andra avkastningskrav

0,75 – enhet lägre	96 212
0,50 – enhet lägre	88 596
0,25 – enhet lägre	82 100
Marknadsvärde fastigheter per bokslutsdagen	76 249
0,25 – enhet högre	71 606
0,50 – enhet högre	67 307
0,75 – enhet högre	63 497

Fastighetsvärde vid ändring av driftnettot

2,00 procent högre driftnetto	78 019
1,50 procent högre driftnetto	77 638
1,00 procent högre driftnetto	77 256
Marknadsvärde fastigheter per bokslutsdagen	76 249
1,00 procent lägre driftnetto	75 731
1,50 procent lägre driftnetto	75 350
2,00 procent lägre driftnetto	74 969

T 2 Goodwill**Redovisningsprinciper**

Goodwill, som uppkommer vid upprättande av koncernredovisning, utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av det verkliga värdet på förvärvade dotterbolags identifierbara nettotillgångar på förvärvsdagen.

Goodwill posten i Heimstaden avser förvärv av intressebolaget Heimstaden Projektutveckling AB, org nr 559001-2340. Förvärvet utgör ett rörelseförvärv enligt IFRS 3. Goodwill uppkom såsom post som inte gick att härleda vid värdering till verkligt värde av tillgångar och skulder i förvärvsanalysen. Goodwillposten nedskrevs till 0 som följd av att den inte gick att försvara per balansdagen.

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående balans	–	–
Rörelseförvärv	42	16
Årets nedskrivning	-42	-16
Utgående balans	–	–
Förvärvsanalys Heimstaden Projektutveckling AB		
Inventarier	0	
Övriga tillgångar	8	
Bank	1	
Kortfristiga skulder	-7	
Förvärvade nettotillgångar	2	
Erlagd köpeskilling	44	
Goodwill	42	

T 3 Materiella anläggningstillgångar**Redovisningsprinciper**

Materiella anläggningstillgångar består av inventarier och redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för uppskrivningar och med avdrag för av- och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Avskrivningar, sker linjärt över bedömd nyttjandeperioden som normalt uppgår till fem år, redovisas i resultaträkningen.

Nedskrivningar av anläggningstillgångar sker när det redovisade värdet överstiger återvinningsvärdet, individuell prövning sker för varje tillgång vid indikation av nedskrivningsbehov.

	2018-12-31	2017-12-31
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	19	17
Årets bolagsförvärv	–	0
Årets investeringar	22	2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	42	19
Ingående avskrivningar	-14	-12
Årets avskrivningar	-6	-2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20	-14
Utgående planenligt restvärde	22	6

T 4 Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter

Redovisningsprinciper

De fastigheter som är under produktion för att vid färdigställande säljas, redovisas i balansräkningen på raden Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter. Posten redovisas till löpande anskaffningsvärde eller nettoförsäljningsvärde om detta är lägre. Resultatet redovisas när exploateringsfastigheten respektive bostadsrätten färdigställts, sålts eller överlämnats till köpare.

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	–	–
Årets bolagsförvärv	883	–
Valutaförändring	-40	–
Orealiserad värdeförändring	-164	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	680	–

T 5 Låne- och hyresfordringar

Redovisningsprinciper

Finansiella tillgångar som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad redovisas som fordringar. Låne-, kund- och hyresfordringar har efter individuell värdering upptagits till de belopp som de beräknas inflyta. Detta innebär att de är upptagna till anskaffningsvärde reducerat med reserveringar för förväntade kreditförluster.

Kundfordringar uppgår per 21 december 2018 till 16 mkr (10). Koncernen har valt att tillämpa den förenklade metoden för reservering av förväntade kreditförluster för hyres- och kundfordringar. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade hyres- och kundfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framtidsriktad information. Heimstadens kunder har likartade riskprofiler, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Heimstaden skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats. Per 31 december 2018 har inga reserveringar för förväntade kreditförluster på hyres- och kundfordringar gjorts, se not F 1.

T 6 Fordringar hos intressebolag

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående balans	75	32
Låmnade lån	47	43
Utgående balans	122	75

Bolag/Org.nr/Fordran		
Gamlebro AB, 556791-3990	75	75
Slagteristræde A/S, 38632035	17	–
Windrose A/S, 39754134	29	–
Summa	122	75

T 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkringspremie	4	3
Förutbetalda räntekostnader	95	36
Övriga upplupna poster	154	108
Utgående balans	253	147

OS OPERATIVA SKULDER

OS 1 Övriga kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Depositioner från hyresgäster	225	232
Vilande lagfartskostnader	48	48
Skulder samfälligheter i Norge	–	166
Övriga poster	248	143
Summa	521	589

OS 2 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Personalkostnader	37	29
Upplupen ränta	34	22
Förutbetald hyra	242	209
Övriga upplupna poster	162	51
Utgående balans	475	311

OS 3 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	36 132	27 878
Pantsatta aktier i dotterbolag	20 385	8 687
Summa	56 517	36 565

OS 4 Eventualförpliktelser

Heimstaden har under året erhållit en garanti från moderbolaget Fredensborg AS för eventuella förluster som kan uppkomma till följd av brist på förtydligande av kommunens förfoganderätt över nio fastigheter, dessa fastigheter ägs av Heimstaden Bostad Invest 10 AS.

Investeringsåtaganden

Heimstaden har under året avtalat om fastighetsförvärv med tillträde efter balansdagen. Merparten av förvärven avser pågående byggprojekt som tillträds nyckelfärdiga när byggnationen är färdigställd. Eftersom fastigheterna inte är tillträdna så ingår de inte i de finansiella rapporterna.

Segment	Beräknat tillträde	Avtalat fastighetsvärde
Sverige	2019–2023	16 471
Danmark	2019–2020	9 532
Summa		26 003

F FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR

F 1 Finansiella instrument

Redovisningsprinciper

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett bolag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat bolag. Finansiella tillgångar i balansräkningen avser lånefordringar, derivat, hyres- och kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel. Finansiella skulder avser låneskulder, derivat, övriga kortfristiga skulder samt leverantörsskulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

En finansiell tillgång eller en finansiell skuld tas upp i balansräkningen när Heimstaden blir part i ett avtal, hyres- och kundfordringar tas upp när faktura har skickats och bolagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits och leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång, eller del av en finansiell tillgång, tas bort från balansräkningen när rättigheterna realiserar, förfaller eller bolaget tappar kontrollen över dem. En finansiell skuld, eller del av en finansiell skuld, tas bort från balansräkningen när förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Vinsten och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Finansiella tillgångar

Klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden.

Instrumenten klassificeras till:

- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- verkligt värde via resultatet.

Koncernens tillgångar i form av skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde, netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultatet.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader, kund- och leasingfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehåller att uppbära betalning avseende avtalsenliga kassaflöden, som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Egetkapitalinstrument klassificeras till verkligt värde via resultaträkningen med undantaget om de inte hålls för handel, då ett oåterkalleligt val kan göras att klassificera dem till verkligt värde via övrigt totalresultat utan efterföljande omklassificering till resultatet. Koncernen innehåller andra långfristiga värdepappersinnehav, såsom derivat, som klassificeras till verkligt värde via resultatet.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetkapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang, antingen för de nästkommande tolv månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämringsgraden sedan första redovisningstillfället. För-

forts. not F1

väntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

En förenklad modell tillämpas för kund- och hyresfordringar samt avtalstillgångar. En förlustreserv redovisas därmed för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid, se not T 5.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande tolv månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av räntetäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Övriga fordringar och tillgångar, som inte omfattas av den förenklade metoden (se not T 5 Låne- och hyresfordringar), skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. De finansiella tillgångar, som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden, utgörs av likvida medel, fordringar på intressebolag, andra långfristiga fordringar samt övriga fordringar. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Bedömning av ifall en väsentlig ökning av kreditrisk per balansdagen föreligger för någon fordran eller tillgång baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämringsgrad av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag för derivat som klassificeras till verkligt värde via resultatet. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel, omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut, samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Jämförelseåret enligt IAS 39

Finansiella instrument redovisas enligt IAS 39 i jämförelseåret 2017, då IAS 39 hade andra klassificeringskategorier än IFRS 9. Klassificeringskategorierna enligt IAS 39 medförde motsvarande redovisning till upplupet anskaffningsvärde respektive till verkligt värde i resultatet. De investeringar i egetkapitalinstrument som inte hade ett noterat marknadspris på en aktiv marknad och vars verkliga värde inte kunde beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisades till anskaffningsvärde.

Vidare hade IAS 39 en annan metod för reservering av kreditförluster, som innebär att reservering skedde vid en konstaterad kredithändelse, till skillnad från metoden i IFRS 9 där reservering sker för förväntade kreditförluster. I övrigt föreligger för koncernen inte några skillnader mellan standarderna.

forts. not F1

Den första tillämpningen av IFRS 9 har inte haft någon effekt på koncernens eget kapital per den 1 januari 2018. Övergången till IFRS 9 har inte föranlett några förändringar i klassificering och värdering av finansiella instrument annat än benämningen av klassificeringskategorierna. Låne- och kundfordringar samt övriga finansiella skulder under IAS 39 klassificeras och värderas under IFRS 9 till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen fortsätter under IFRS 9 att klassificeras på samma vis. Koncernen har inte heller identifierat några finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Effekten av tillämpning av förväntade kreditförluster har varit av oväsentlig karaktär för koncernen. Av den anledningen har ingen ytterligare reservering gjorts vid övergången, varför redovisade värden för tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde ej har påverkats.

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9. Koncernens finansiella tillgångar och skulder för jämförelseåret 2017 presenteras enligt IAS 39 klassificeringskategorier.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2018-12-31	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultat	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar		
Kundfordringar	–	16
Övriga fordringar	–	863
Likvida medel	–	4 775
Finansiella skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	–	38 195
Finansiella derivatinstrument	18	–
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	–	7 492
Leverantörsskulder	–	351
Övriga kortfristiga skulder	–	521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	475
Summa	18	53 040

Finansiella instrument såsom hyresfordringar, leverantörsskulder m.m. redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde. Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindning, och för långfristiga obligationer gäller att verkligt värde inte avviker nämnvärt från nominella värden, vilket sammantaget innebär att upplupet anskaffningsvärde överensstämmer väl med verkligt värde.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2017-12-31	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar			
Kundfordringar	10	–	–
Övriga fordringar	406	–	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	147	–	–
Likvida medel	1 393	–	–
Finansiella skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	–	–	27 882
Finansiella derivatinstrument	–	31	–
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	3 054
Leverantörsskulder	–	–	131
Övriga kortfristiga skulder	–	–	589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	–	311
Summa	1 956	31	31 967

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av de redovisade nettobeloppen i tabellen ovan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Räntederivat

Redovisningsprinciper

Heimstaden använder derivat för att reducera ränteriskerna genom att upplåning till rörlig ränta växlas till fast ränta och motsatt genom räntederivatkontrakt. Koncernen redovisar räntederivat som finansiella instrument i balansräkningen till anskaffningsvärde på kontraktsdagen och värderar därefter om dessa till verkligt värde via resultatet. Räntederivat avser byte av ränteflöden där det initiala anskaffningsvärdet är noll.

Löpande betalningsströmmar under avtalen resultatförs i den period de avser. Verkligt värde fastställs genom användande av allmänt vedertagna beräkningsmetoder baserade på marknadsräntor, noterade på bokslutsdagen, för de olika löptiderna. Detta innebär att verkligt värde fastställs enligt värderingsnivå två, IFRS 13. Denna nivå innebär att värderingen baseras på annan indata än noterade priser som ingår i nivå ett.

Redovisat värdeförändring kan bestå av realiserad och orealiserad värdeförändring. Realiserad värdeförändring utgörs av lösta räntederivatsavtal och utgör skillnaden mellan inlösenpriset och redovisat värde enligt senaste årsbokslutet. Orealiserad värdeförändring utgörs av skillnaden mellan värderingen vid räkenskapsårets utgång jämfört med värderingen vid samma period året innan, alternativt anskaffningsvärdet om derivatavtalet är ingånget under räkenskapsåret.

forts. not F1

	2018-12-31	2017-12-31
Tillgång	97	–
Skuld	-79	-31
Nettovärde derivat	18	-31

Verkligt värde för räntederivat har fastställts på indata på nivå två enligt värderingshierarkin i IFRS 13. Som väsentligt antagande har aktuella marknadsräntor för de olika löptiderna använts och värderingen har gjorts till aktuellt återköpspris erhållit av motpart.

Räntederivat		2018-12-31			2017-12-31		
Förfall, år	Typ	Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta ¹⁾ %	Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta ¹⁾ %
Inom 1 år efter balansdagen	Betalar fast	3 333	15,7	0,0	1 231	14,4	0,7
Inom 2–5 år efter balansdagen	Betalar fast	13 296	62,8	0,4	5 404	63,4	0,4
Senare än 5 år efter balansdagen	Betalar fast	4 553	21,5	0,7	1 894	22,2	0,9
Summa köpta swappar		21 182	100,0	0,4	8 529	100,0	0,6
Inom 1 år efter balansdagen	Tar emot fast/rörlig	–	–	–	–	–	–
Inom 2–5 år efter balansdagen	Tar emot fast/rörlig	5 127	100,0	1,1	–	–	–
Senare än 5 år efter balansdagen	Tar emot fast/rörlig	–	–	–	–	–	–
Summa sålda swappar		5 127	100,0	1,1	–	–	–

¹⁾ Räntan indikerar den avtalade genomsnittliga fasta räntan i kontrakten. En negativ ränta indikerar att vi tar emot fast ränta.

F 2 Finansiell riskhantering

Finansiell riskfaktorer

Heimstadenskoncernen utsätts löpande för ett antal riskfaktorer. Ledningen och anställda arbetar aktivt med att kvantifiera och styra dess risker. Praktiskt hanteras all riskhantering av finansavdelningen i enlighet med den övergripande finanspolicyn som framtagits. Riskhanteringen avrapporteras och diskuteras löpande på styrelsemöten. De övergripande målen i finanspolicyn sammanfattas enligt nedan:

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

I befintliga låneavtal med kreditinstitut finns finansiella villkor (s.k. covenants) stipulerande maximal belåningsgrad, minimum soliditet och minimum räntetäckningsgrad. Vid bokslutstillfället möttes samtliga dessa villkor.

MARKNADSRISK

Valutarisk

Heimstaden äger fastigheter i Danmark till ett värde av 23 784 mkr (12 325), Norge 15 530 (7 640), Tyskland 703 mkr (0) samt Nederländerna om 236 mkr (0) vilka medför en valutarisk. Valutaeffekten uppstår på koncernens nettotillgångar när de utländska bolagens balansräkningar konsolideras. Någon kurssäkring för denna valutarisk görs inte i nuläget.

Prisrisk

Prisrisk avser risken att värdet på en tillgång förändras på ett ofördelaktigt sätt vid rörelser i tillgångspriserna. Koncernens prisriskexponering begränsas genom de ramar som finanspolicyn ställer upp och Heimstaden får enligt denna endast använda bankkonton samt kortsiktiga marknadsnoterade instrument för placering av likviditet. Inom koncernen förekommer inga marknadsnoterade instrument med lång löptid.

Ränterisker

Ränterisk avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar Heimstadens upplåningskostnad. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och bankernas marginaler samt vilken strategi bolaget väljer för bindningstider. För hantering av risken använder sig koncernen av derivatinstrument. Räntebindning sker enligt finanspolicyn utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur samt vid var tid rådande marknadsförutsättningar.

KREDITRISK

Kreditrisk avser risken för att Heimstadens motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot bolaget. Kreditrisk inom finansverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av räntesäkringsavtal samt vid utställda kreditavtal. Heimstaden utvärderar löpande alla leverantörer avseende den finansiella delen av verksamheten för att säkerställa att denna kreditrisk är begränsad. Då koncernen primärt investerar i bostadsfastigheter erhålls hyra i förskott, vilket eliminerar en stor del av den potentiella kreditrisken hos slutkund.

Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av koncernens finansiella tillgångar. Motparterna är utan kreditriskbetyg, förutom för likvida medel där motparterna utgörs av nordiska banker med kreditriskbetyg i intervallet A till AA-.

LIKVIDITETSRISK

Risken för att ett bolag får svårigheter att fullgöra förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder som regleras med kontanter eller annan finansiell tillgång. Heimstaden har en attraktiv fastighetsportfölj, en balanserad belåningsgrad, en positiv prognos för framtida kassaflöden samt ett brett nätverk av finansiella institutioner som leverantörer av kapital.



forts. not F2

Förfallostruktur räntebärande skulder	2018-12-31	2017-12-31
Låneförfall, år		
Inom 0–3 mån efter balansdagen	17	3 054
Inom 4–12 mån efter balansdagen	7 475	19 472
Inom 2–5 år efter balansdagen	25 569	8 410
Inom 5–10 år efter balansdagen	3 192	–
Senare än 10 år efter balansdagen	9 434	–
Summa	45 687	30 936

	2018		2017	
	Lånebelopp	Snittränta, % inkl marginal	Lånebelopp	Snittränta, % inkl marginal
Ränteförfall, år*				
Inom 1 år efter balansdagen	38 750	1,5	23 410	1,6
inom 2–5 år efter balansdagen	6 625	2,7	5 632	2,0
Senare än 5 år efter balansdagen	312	1,3	1 894	2,5
Summa	45 687	1,7	30 936	1,7

* inkluderar finansiella derivatinstrument

2018-12-31	Kapitalbindning			Räntebindning inkl derivat ¹⁾		
	mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %	mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %
Förfalloanalys						
0–3 mån	17	0,0	2,4	23 195	50,8	1,9
4–12 mån	7 475	16,4	2,7	2 833	6,2	0,0
1–2 år	11 845	25,9	1,4	2 643	5,8	2,0
2–3 år	7 559	16,5	2,2	4 243	9,3	1,8
3–4 år	4 025	8,8	1,8	5 054	11,1	1,9
4–5 år	2 140	4,7	2,1	2 853	6,3	2,2
5–10 år	3 192	6,9	1,6	4 553	10,0	0,7
10 år efter balansdag	9 434	20,8	0,6	312	0,5	2,1
Summa	45 687	100,0	1,7	45 687	100,0	1,9

¹⁾ Kreditmarginalen är jämnt utspridd över förfallostrukturen

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen uppgår till:	0,51 år
Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen inkl. derivat uppgår till:	2,06 år
Den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden uppgår till:	8,00 år

För övriga risker, se sidorna 84–86.

F 3 Värdeförändring räntederivat

	2018	2017
Realiserad värdeförändring	-134	-8
Förvärvade derivat	96	–
Orealiserad värdeförändring	49	32
Summa	11	24

Räntederivat används för att begränsa påverkan av ränteförändringar. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde på räntederivaten och redovisas som orealiserad värdeförändring.

F 4 Andra långfristiga fordringar

	2018	2017
Ingående balans	211	1
Lämnade lån	13	210
Avbetalning	-211	–
Utgående balans	13	211

Posten avser lämnade lån till bostadsrättsföreningar, säljarrevers vid fastighetsförsäljning samt utlån i samband med nyproduktion. Lån 0 mkr (210) till Fastighets Senapsfabriken kv 3 AB, 559053-1405.

F 5 Finansiella intäkter och kostnader**Redovisningsprinciper**

Finansiella intäkter, exempelvis ränteintäkter, resultatförs i den period de avser. Finansiella kostnader avser ränta och andra lånekostnader och redovisas som kostnad i den period de hänför sig till. Betalningar enligt räntederivatavtal ingår även i denna post och kostnadsförs i den period de avser. Värdejustering till verkligt värde av räntederivaten ingår ej i posten utan redovisas som separat post i resultaträkningen. Utgifter för uttag av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värdehöjande fastighetsinvestering.

Finansiella intäkter och kostnader redovisade i totalresultatet

Tillgångar och skulder obligatoriskt värderade till verkligt värde i resultatet:	2018	2017*
Nettovinster derivat	145	31
Nettoförluster derivat	-134	-7
Summa redovisat i resultatet (finansiella poster)	11	24

Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:	2018	2017
Ränteintäkter revers	6	3
Ränteintäkter intressebolag	2	1
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	45	2
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	53	6

	2018	2017
Räntekostnader lån	-806	-379
Räntekostnader ägarlån	–	-86
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-806	-465

	2018	2017
Valutakursdifferenser, finansiella poster	50	–
Summa	50	–

Summa redovisat i totalresultatet	-692	-435
--	-------------	-------------

*2017 redovisas enligt tidigare redovisningsprinciper.

F 6 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2017-12-31	Kassaflöde	Bolagsförvärv	Ändrad valutakurs	2018-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder	3 054	4 438	–	–	7 492
Långfristiga räntebärande skulder	27 882	760	9 207	346	38 195
Summa räntebärande skulder	30 936	5 198	9 207	346	45 687

AN ALTERNATIVA NYCKELTAL

Definitionerna av nedanstående mått återfinns på sida 145.

Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	2018-12-31	2017-12-31
Antal lediga/tomställda bostäder per balansdagen	1 068	410
Antal uthyrda bostäder per balansdagen	37 938	30 139
Totalt antal bostäder per balansdagen	39 006	30 549
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	97,3%	98,7%

Reell uthyrningsgrad bostäder (antal), %	2018-12-31	2017-12-31
Antal ombyggnadsvakanser per balansdagen	512	–
Antal uthyrda bostäder per balansdagen	37 938	30 139
Totalt antal bostäder per balansdagen	39 006	30 549
Reell uthyrningsgrad (antal), %	98,6%	–

Andel bostadsyta på balansdagen, %	2018-12-31	2017-12-31
Bostadsyta per balansdagen	2 427 714	1 908 884
Lokalyta per balansdagen	304 645	219 732
Total yta per balansdagen	2 732 359	2 128 616
Andel bostadsyta på balansdagen, %	88,9%	89,7%

Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsresultat	989	515
Återläggning:		
Finansiella kostnader - Räntebärande skulder	806	379
Finansiella kostnader - Räntebärande efterställda aktieägarlån	0	86
Förvaltningsresultat plus finansiella kostnader	1 795	980
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	2,2	2,6

Soliditet inklusive aktieägarlån, %	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital	33 936	18 807
Räntebärande efterställda aktieägarlån	0	0
Eget kapital inklusive räntebärande aktieägarlån	33 936	18 807
Balansomslutning	83 286	52 643
Soliditet inklusive aktieägarlån, %	40,7%	35,7%

Nettoskuld	2018-12-31	2017-12-31
Räntebärande skulder	45 687	30 936
Likvida medel	-4 775	-1 393
Nettoskuld	40 911	29 543

Belåningsgrad (LTV), %	2018-12-31	2017-12-31
Nettoskuld	40 911	29 543
Förvaltningsfastigheter	76 249	50 285
Belåningsgrad (LTV), %	53,7%	58,8%

Substansvärde på balansdagen	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital	33 936	18 807
Uppskjuten skatteskuld	2 218	1 741
Substansvärde	36 154	20 548

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) på balansdagen	2018-12-31	2017-12-31
Substansvärde	36 154	20 548
Finansiella derivatinstrument	0	31
Substansvärde	36 154	20 579

DEBT/EBITDA, ggr	2018-12-31	2017-12-31
Tidsviktade räntebärande skulder	34 059	19 836
- Efterställda räntebärande aktieägarlån	0	0
DEBT	34 059	19 836
Resultat före finansiella poster	1 692	974
Avskrivningar	6	2
EBITDA	1 697	976
DEBT/EBITDA, ggr	20,1	20,3

Eget kapital per preferensaktie, kr	2018-12-31	2017-12-31
Preferensaktiens företrädesrätt vid likvidation av bolaget	375	375
Kvarvarande rätt till utdelning	5	5
Eget kapital per preferensaktie	380	380

Eget kapital per stamaktie	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	16 500	8 928
Antal preferensaktier	2 343 750	2 343 750
Eget kapital per preferensaktie, kr	380	380
Preferenskapital	891	891
Eget kapital exklusive preferenskapital	15 610	8 038
Genomsnittligt antal stamaktier	13 204 000	13 204 000
Eget kapital per stamaktie, kr	1 182	609

Resultat per stamaktie, kr	2018-12-31	2017-12-31
Årets totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets Stamaktieägare	1 832 677	1 526 890
Genomsnittligt antal stamaktier	13 204 000	13 204 000
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	139	116



KS KONCERNSTRUKTUR**KS 1** Andelar i intressebolag och joint ventures

Som intressebolag betraktas de bolag som inte är dotterbolag, men där bolaget direkt eller indirekt innehar minst 20 procent av rösterna. Intressebolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden, innebärande att andelar i ett intressebolag redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstillfället och därefter justeras med bolagets andel av förändringen i intressebolagets nettotillgångar. I resultaträkningen redovisas bolagets andel av intressebolagets resultat.

Andelar i intressebolag	2018-12-31	2017-12-31
Ingående balans	108	13
Årets investering	10	83
Årets avyttring	-15	–
Resultatandel	20	12
Utgående balans	123	108

Andelarna redvisas enligt kapitalandelsmetoden.

Specifikation av koncernens innehav av andelar i intressebolag

Bolag	Org	Säte	Antal aktier	Andel i %	Kapitalandelens värde
Gamlebro AB	556791-3990	Norrköping	400	40%	6
Rosengård Fastighets AB	559085-4708	Malmö	250	25%	115
					121

Specifikation av koncernens innehav av andelar i joint ventures

Bolag	Org	Säte	Antal aktier	Andel i %	Kapitalandelens värde
Windrose A/S	39754134	Charlottenlund	5 000	50%	0
Udviklingsselskabet af 31. oktober 2017 A/S	39104369	Herning	5 000	50%	2
					2

Specifikation över hyresintäkter och resultat för räkenskapsåret 2018 samt tillgångar och skulder per 2018-12-31

Bolag	Hyresintäkter	Resultat	Tillgångar	Skulder
Gamlebro AB	1	-4	500	497
Rosengård Fastighets AB	140	100	1 261	802
Windrose A/S	–	–	0	–
Udviklingsselskabet af 31. oktober 2017 A/S	–	–	2	–

KS 2 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten avser 100 andelar om 0,5 mkr (0,5) i Kalmarsund Vind Ekonomisk Förening org.nr 769613-9661. 1 procent om 1 mkr (1) av andelarna i Landskrona Stadsutveckling AB, 556918-1836.



Ehnenmark 1, Karlskrona

Resultaträkningar – moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2018	2017
Intäkter	MB-IK 1	108	82
Centrala administrationskostnader	MB-IK 2 MB-IK 3 MB-T 1	-80	-65
Rörelseresultat		28	17
Utdelning från andelar i dotterbolag	MB-IK 4	3 537	1 984
Nedskrivning	MB-IK 4	-3 708	-18
Ränteintäkter och liknade resultatposter	MB-IK 5	23	3
Räntekostnader och liknade resultatposter	MB-IK 5	-222	-65
Resultat efter finansiella poster		-342	1 920
Bokslutsdispositioner	MB-IK 6	11	67
Resultat före skatt		-331	1 987
Skatt	MB-S1	–	-3
Årets resultat		-331	1 984

Totalresultat för moderbolaget

Belopp i mkr	2018	2017
Årets resultat enligt resultaträkningen	-331	1 984
Övrigt totalresultat	–	–
Årets totalresultat	-331	1 984

Balansräkningar – moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	MB-T 1	3	4
Andelar i dotterbolag	MB-T 2	3 339	3 980
Övriga finansiella anläggningstillgångar	MB-T 3	1	1
Summa anläggningstillgångar		3 343	3 985
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		3	2
Kortfristiga fordringar, dotterbolag		15 058	9 383
Övriga kortfristiga fordringar		144	62
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40	37
Likvida medel		706	353
Summa omsättningstillgångar		15 951	9 837
SUMMA TILLGÅNGAR		19 294	13 822

Balansräkningar – moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	MB-EK 1		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		78	78
Fritt eget kapital			
Överkursfond		729	729
Balanserad vinst		12 911	5 236
Årets resultat		-331	1 984
		13 309	7 949
Summa eget kapital		13 386	8 027
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Obligationslån	MB-FS 1	2 500	2 500
Långfristiga skulder, dotterbolag	MB-FS 2	140	140
Summa långfristiga skulder		2 640	2 640
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder, dotterbolag	MB-OS 1	3 247	3 137
Leverantörsskulder		3	1
Övriga kortfristiga skulder		1	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	MB-OS 2	16	16
Summa kortfristiga skulder		3 268	3 155
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 294	13 822

Förändringar i eget kapital - moderbolaget

Belopp i mkr	Antal utstående aktier	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst	Summa eget kapital
Eget kapital 2016-12-31	15 547 750	78	729	5 383	6 190
Utdelning, stamaktier	–	–	–	-100	-100
Utdelning, preferensaktier	–	–	–	-47	-47
Årets resultat	–	–	–	1 984	1 984
Eget kapital 2017-12-31	15 547 750	78	729	7 220	8 027
Utdelning, preferensaktier	–	–	–	-47	-47
Aktiägartillskott	–	–	–	5 737	5 737
Årets resultat	–	–	–	-331	-331
Eget kapital 2018-12-31	15 547 750	78	729	12 580	13 386

Kassaflödesanalys – moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-342	1 920
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		171	-1 964
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-171	-44
Förändring rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-86	-92
Förändring av kortfristiga skulder		2	-16
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-255	-152
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		1	-1
Förvärv dotterbolag		-3 066	-2 748
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 065	-2 749
Finansieringsverksamheten			
Aktieägartillskott		5 737	–
Utdelning		-47	-147
Erhållna lån från dotterbolag		-2 128	-273
Förändring räntebärande skulder	MB-FS 3	–	1 250
Förändring koncernkonto		111	1 359
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 673	2 189
Årets kassaflöde		353	-711
Likvida medel vid årets början		353	1 064
Likvida medel vid årets slut		706	353
Upplysningar om räntor			
Betald ränta uppgår till		84	78
Erhållen ränta uppgår till		23	3

Moderbolagets redovisningsprinciper och noter

MB-A ALLMÄN INFORMATION OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSGREGLER

MB-A 1 Allmän information

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridisk person). RFR 2 innebär att moderbolagets årsredovisning för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.



Enemark 1, Karlskrona

MB-A 2 Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen (se not A 2 i koncernen) med följande undantag och tillägg.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderbolaget som juridisk person, utan moderbolag tillämpar anskaffningsvärdeметод i enlighet med ÅRL. I moderbolag värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet.

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar som är skuldinstrument

Moderbolaget tillämpar motsvarande nedskrivningsmetod som koncernen för förväntade kreditförluster på kortfristiga och långfristiga fordringar på dotterbolag. Moderbolaget bedömer att dotterbolagen i dagsläget har likartade riskprofiler och bedömning sker på kollektiv basis för likartade transaktioner. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon koncernintern fordran. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. Moderbolagets fordringar på dess dotterbolag är efterställda externa långivares fordringar för vilka dotterbolagets fastigheter är ställda som säkerhet. Moderbolagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar dotterbolagens genomsnittliga belåningsgrad samt förväntade marknadsvärden vid en påtvingad försäljning. Baserat på moderbolagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

Kreditrisk

Bolagets maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de finansiella tillgångarnas redovisade värden. Bolaget har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av moderbolagets finansiella tillgångar. Motparterna är utan kreditriskebetyg, förutom för likvida medel där motparterna utgörs av nordiska banker med kreditriskebetyg i intervallet A till AA-.

MB-A 3 Uppställningsform

För moderbolaget redovisas resultaträkning och övrigt totalresultat i två separata rapporter. Resultat- och balansräkningar är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan övrigt totalresultat, rapporten över förändring av eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapporter över kassaflöden.

MB-A 4 Nya redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar från och med 1 januari 2018 för första gången de nya standarderna IFRS 9 Finansiella instrument och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Ingen av de nya standarderna, ändrade standarderna samt tolkningarna, har haft någon väsentlig inverkan på moderbolagets finansiella rapporter. Effekten av den första tillämpningen av förväntade kreditförluster har varit av oväsentlig karaktär för bolaget. Av den anledningen har ingen ytterligare reservering gjorts vid övergången, varför redovisade värden för tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde ej har påverkats.

IFRS 16 Leasingavtal träder i kraft den 1 januari 2019. Moderbolaget avser att tillämpa lätttnadsregeln i RFR 2 att även fortsättningsvis redovisa leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden.

MB-A 5 Koncernuppgifter

Heimstaden AB (publ) ägs till 86,21 procent av Fredensborg AS, org nr 9435582815, med säte i Norge. Fredensborg AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Det utländska moderbolagets koncernredovisning finns att tillgå hos Fredensborg AS, Stensberggata 27, 0170 Oslo, Norge, epost: post@fredensborg.no

MB-A 6 Upplysningar om närstående**Närstående relationer**

Koncernen står under bestämmande inflytande från Fredensborg AS som innehar 98,4 procent av rösterna i moderbolaget Heimstaden AB. Moderbolaget i den största koncernen där Heimstaden ingår är Fredensborg AS. Utöver de närstående relationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflytande över dotterbolag enligt [MB-T 2](#).

Sammanställning över närstående relationer

Vid räkenskapsårets utgång uppgick mellanhavande till Fredensborg AS till 0 mkr (0). Under räkenskapsåret har Heimstaden erhållit/betalat 0 mkr (0) i ränta från/till Fredensborg AB.

Heimstaden AB's nettofordringar på dotterbolag uppgick vid räkenskaps årets utgång till 14 920 mkr (9 243).

Under året har fastigheter om 8 080 mkr (8 169) i Norge förvärvats ifrån Heimstadens systemkoncern Fredensborg Eiendomsselskap AS som kontrolleras av bolagets styrelseordförande. Förvärvet har gjorts till marknadsvärden reviderade av bolagets revisorer. Fastigheterna har sålts till dotterbolaget Heimstaden Bostad AB där styrelsen i Heimstaden AB ej har rösträtt gällande interna förvärv. Beslutsfattande delägare var Alecta, Sandviks Pensionsstiftelse samt Ericssons Pensionsstiftelse.

Under året har Heimstaden betalat ut 0 mkr (100) i utdelning till Fredensborg AS, i enlighet med beslut på årsstämman. I övrigt har inga väsentliga närståendetransaktioner skett under perioden.

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Bolagets styrelseordförande samt bolag ägda av denne kontrollerar 98,4 procent av rösterna i Heimstaden AB. Beträffande styrelse, VD och övriga befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader och avtal som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal avgångs vederlag, se not [MB-IK 3](#). VD och vVD äger andelar i dotterbolaget Heimstaden Bostad AB och har därigenom under 2018 erhållit utdelning samt deltagit i nyemission.

MB-IK INTÄKTER OCH KOSTNADER**MB-IK 1** Intäkter

Moderbolaget innehåller endast koncerngemensamma funktioner och omsättningen utgörs i princip uteslutande av koncerninterna tjänster.

MB-IK 2 Centrala administrationskostnader

Till central administration hör kostnader på koncernövergripande nivå som inte direkt är hänförliga till fastighetsförvaltning, såsom kostnader för koncernledning, fastighetsinvesteringar och finans. I kostnader för central administration ingår bland annat ersättning till revisorerna enligt nedan.

EY	2018	2017
Revisionsuppdrag	2	1
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	–	0
Övriga uppdrag	–	0
Summa	2	1

MB-IK 3 Personal och ledande befattningshavare

	2018	2017
Medelantal anställda		
Medelantal anställda	26	22
varav kvinnor	10	8

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

VD (styrelseledamot)		
Grundlön	2	2
Förmåner	0	0
Pensionskostnader	1	1
	3	3
vVD (styrelseledamot)		
Grundlön	2	2
Förmåner	0	0
Pensionskostnader	1	1
	3	3
Styrelseledamot, John Giverholt		
Styrelsearvode (tkr)	–	–
	–	–
Styrelseledamot, Ossie Everum		
Styrelsearvode (tkr)	–	250
	–	250
Övriga ledande befattningshavare:		
Grundlön	4	3
Förmåner	0	0
Pensionskostnader	1	1
	5	4

forts. not MB-IK 3

Till VD och styrelseledamöter har utgått rörlig ersättning om 0 (0)

Övriga anställda:		
Löner och ersättningar	18	17
Pensionskostnader	3	2
	21	19

Sociala kostnader	8	9
-------------------	---	---

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Styrelseledamöter	4	4
varav kvinnor	–	–
VD och ledande befattningshavare	6	5
varav kvinnor	3	2

Ersättningar

Mellan bolaget och VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhålls avgångsvederlag motsvarande 18 månaderslöner. Mellan bolaget och styrelseledamot gäller en ömsesidig uppsägningstid om tre månader. För ledande befattningshavare och övrig personal finns sedvanliga pensionsutfästelser inom ramen för allmän pensionsplan. Till VD har bolaget tecknat pensionsförsäkring med årlig premie om tio procent av bruttolönen.

MB-IK 4 Resultat från andelar i dotterbolag**Redovisningsprinciper**

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas för värvsrelaterade kostnader. Det redovisade värdet prövas fortlöpande mot det verkliga värdet på dotterbolagets tillgångar och skulder.

I de fall redovisat värde på andelarna överstiger dotterbolagets verkliga värde, sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

	2018	2017
Utdelning	3 537	1 984
Nedskrivning	-3 708	-18
Summa	-171	1 966

MB-IK 5 Ränteintäkter, räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017*
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	23	3
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	23	3
Räntekostnader lån	-78	-52
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-6	-5
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-84	-57
Avgiftsintäkter – kostnader	0	–
Valutakursdifferenser, finansiella poster	-138	–
Nettoförluster derivat redovisade enligt lägsta värdets princip	–	-8
Summa	-138	-8
Summa resultat från finansiella poster	-199	-62

*2017 redovisas enligt tidigare redovisningsprinciper.

MB-IK 6 Bokslutsdispositioner

	2018	2017
Erhållna koncernbidrag	11	67
Summa	11	67

MB-S SKATT**MB-S 1** Skatt**Redovisningsprinciper**

Uppskjuten skattefordran hänförligt till underskottsavdrag redovisas om det är troligt att underskottsavdragen kommer att kunna kvittas mot framtida skattemässiga överskott.

	2018	2017
Uppskjuten skatt	–	-3
Summa	–	-3
Redovisat resultat före skatt	-331	1 987
Skatt enligt gällande skattesats	73	-432
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-851	-7
Ej skattepliktiga utdelning	778	436
Summa	0	-3



MB-T TILLGÅNGAR**MB-T 1** Materiella anläggningstillgångar

Inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8	8
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8	8
Ingående avskrivningar	-5	-4
Årets avskrivning	-1	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6	-5
Utgående planenligt restvärde	3	4

MB-T 2 Andelar i dotterbolag**Redovisningsprinciper**

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas för värvsrelaterade kostnader. Det redovisade värdet prövas fortlöpande mot det verkliga värdet på dotterbolagets tillgångar och skulder. I de fall redovisat värde på andelarna överstiger dotterbolagens verkliga värde, sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. Årets nedskrivning i Heimstaden avseer verkliga värde i bolaget Heimstaden Danmark AS, efter att utdelning har gjorts från densamma. I de fall en nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	3 980	1 250
Årets förvärv	2	17
Lånade tillskott	3 063	2 731
Nedskrivning	-3 706	-18
Utgående anskaffningsvärde	3 339	3 980



Hogland 22, Karlskrona

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i dotterbolag

Dotterbolag	Org.nr.	Säte	Antal aktier	Andel i %	Bokfört värde
Heimstaden Exploatering AB	556485-9014	Malmö	1 000	100	2
Heimstaden i Skåne AB	556694-5753	Malmö	1 000	100	0
Heimstaden Fastighets AB	556564-7913	Malmö	100 000	100	10
Heimstaden Bostadsfinansiering AB	556618-3256	Malmö	20 000	100	3
Heimstaden Förvaltnings AB	556615-4497	Malmö	1 000	100	-
Heimstaden Bostadsproduktion AB	559022-9877	Malmö	1 000	100	0
Heimstaden Investment AB	556788-1205	Malmö	1 000	100	41
Heimstaden Ängen AB	556969-3921	Malmö	500	100	0
Heimstaden i Göteborg AB	556514-2584	Malmö	1 000	100	0
Heimstaden Passagen AB	556985-5033	Malmö	500	100	0
Heimstaden Fastigheter AB	559063-8580	Malmö	500	100	0
Heimstaden Castor AB	559101-4963	Malmö	500	100	0
Heimstaden Danmark A/S	35852093	Köpenhamn	500 000	100	3 268
Heimstaden NPM A/S	35524525	Köpenhamn	500 000	100	13
Heimstaden Norge AS	934 631 005	Oslo	106 505	100	2
Heimstaden Invest AS	819 499 632	Oslo	1 000	100	0
Summa					3 339

MB-T 3 Andra långfristiga värdepapperinnehav

Posten avser 1 procent av andelarna i Landskrona Stadsutveckling AB, org.nr. 556918-1836.

MB-EK EGET KAPITAL**MB-EK 1** Eget Kapital

	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa Eget Kapital
Vid årets början	78	7 949	8 027
Erhållna aktieägartillskott	–	5 737	5 737
Utdelning, preferensaktier	–	-47	-47
Årets resultat	–	-331	-331
Vid årets slut	78	13 309	13 386

Antal stamaktier	13 204 000
Kvotvärde kr	5
Antal preferensaktier	2 343 750
Kvotvärde kr	5

Förslag till vinstdisposition

Överkursfond	728 649 810 kr
Balanserad vinst	12 910 885 464 kr
Årets resultat	-330 874 404 kr
Summa	13 308 660 870 kr

Ingen utdelning lämnas till stamaktierna.

Utdelning till preferensaktieägarna lämnas i enlighet med bolagsordningen. Till stämmans förfogande stående medel, 13 308 660 870 kronor, ska således disponeras så att 20 kronor per preferensaktie utbetalas till preferensaktieägarna, totalt 46 875 000 kronor. Återstående belopp, 13 261 785 870 kronor, ska överföras i ny räkning.

Utbetalning av utdelning till preferensaktieägarna ska ske kvartalsvis med 5 kronor per utbetalningstillfälle. Som avstämningsdagar ska i enlighet med bolagsordningen vara den 5 juli 2019, den 5 oktober 2019, den 5 januari 2020 och den 5 april 2020.

För det fall en avstämningsdag ovan inte är bankdag, ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av utdelning ska ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen.

MB-FS FINANSIELLA SKULDER**MB-FS 1** Obligationslån

	2018-12-31	2017-12-31
Låneförfall, år		
Inom 1 år efter balansdagen	1 250	–
inom 2–5 år efter balansdagen	1 250	2 500
Summa	2 500	2 500

MB-OS OPERATIVA SKULDER**MB-OS 1** Kortfristiga skulder, dotterbolag**Redovisningsprinciper**

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

Beloppet består av negativt saldo på bankkonto som är kopplat till Heimstaden AB's koncernkonto.

MB-OS 2 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Personalkostnader	10	13
Upplupen ränta	3	–
Övriga poster	3	3
Summa	16	16

MB-OS 3 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Borgensförbindelser	4 126	3 942
Summa	4 126	3 942

Avser huvudsakligen borgensförbindelser för dotterbolag. Det finns inga ställda säkerheter.

MB-FS 2 Skulder till dotterbolag

Samtliga skulder förfaller inom 2 till 5 år.

MB-FS 3 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2017-12-31	Kassaflöde	2018-12-31
Obligation	2 500	–	2 500
Summa	2 500	–	2 500

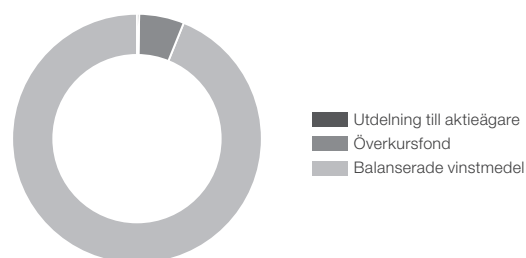
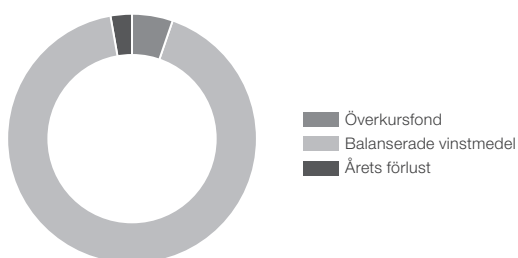
Förslag till vinstdisposition

Enligt moderbolagets balansräkning står följande vinstmedel till årsstäm-
mans förfogande:

SEK	
Överkursfond	728 649 810
Balanserade vinstmedel	12 910 885 464
Årets förlust	-330 874 404
Summa	13 308 660 870

Styrelsen föreslår att utdelning till aktieägarna lämnas enligt följande:

SEK	
Utdelning till aktieägare	46 875 000
Överkursfond	728 649 810
Balanserade vinstmedel	12 533 136 060
Summa	13 308 660 870



Ingen utdelning lämnas till stamaktierna.

Till stämmans förfogande stående medel, 13 308 660 870 kronor, föreslås disponeras så att utdelning till preferensaktieägarna lämnas i enlighet med bolagsordningen om 20 kr per preferensaktie samt med 0 kr per stamaktie, totalt 46 875 000 kronor, varav 46 875 000 kronor utdelas till preferensaktieägarna och 0 kronor utdelas till stamaktieägaren. Återstående belopp, 13 261 785 870 kronor, ska överföras i ny räkning.

Utbetalning av utdelning till preferensaktieägarna ska ske kvartalsvis med 5 kronor per utbetalningstillfälle. Som avstämningsdagar ska i enlighet med bolagsordningen vara den 5 juli 2019, den 5 oktober 2019, den 5 januari 2020 och den 5 april 2020.

För det fall en avstämningsdag ovan inte är bankdag, ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av utdelning ska ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen utdelning

Det är styrelsens bedömning att den föreslagna utdelning är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Undertecknande

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

Malmö den 30 april 2019

Patrik Hall
Verkställande direktör

Ivar Tollefsen
Ordförande

Magnus Nordholm
Styrelseledamot

John Giverholt
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 april 2019
Ernst & Young AB

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Heimstaden AB (publ) för år 2018 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 88–91 respektive 56–73. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 7, 18–19 samt 46–139 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 2018 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 88–91 respektive 56–73. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapporten över totalresultat och rapporten över finansiella ställning 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.

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter redovisade i Rapport över finansiell ställning uppgick den 31 december 2018 till 76 249 Mkr. Värderingarna görs genom en kombination av ortsprisanalys och marknads-simulering av framtida kassaflöden. Fastigheterna värderas per 2018-12-31 externt. 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 T1.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat och granskat den externa fastighetsvärderingen, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod. Vi har med stöd av våra interna fastighetsvärderingsspecialister granskat de externa fastighetsvärderingarna och bedömt rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har granskat indata 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–6, 8–17, 20–45 samt 144–177. 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.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhål-

landen 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Heimstaden AB (publ) för år 2018 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.
- 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 88–91 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämför den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

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

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 56–73 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Heimstaden AB (publ) revisor av bolagsstämman den 27 april 2018 och har varit bolagets revisor sedan detta datum.

Malmö den 30 april 2019

Ernst & Young AB

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor



Flerårsöversikt

Koncernen i sammandrag 2013–2017	2018	2017	2016	2015	2014
Resultaträkning					
Hyresintäkter	3 392 972	2 013 381	1 057 448	719 072	471 287
Driftkostnader	-1 582 480	-986 300	-527 519	-372 309	-229 417
Central administration	-106 644	-84 905	-48 251	-32 593	-39 195
Övriga rörelseintäkter och kostnader	-32 436	19 370	12 146	12 030	17 398
Resultat från andel i intressebolag	20 249	12 396	67 003	211 002	36 035
Resultat före finansiella poster	1 691 662	973 942	560 827	537 202	256 108
Finansiella intäkter	53 245	5 763	27 510	26 397	23 172
Finansiella kostnader	-806 158	-464 992	-220 763	-172 440	-166 835
Förvaltningsresultat	938 749	514 714	367 574	391 159	112 445
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 744 482	2 201 612	2 315 843	1 121 986	143 719
Värdeförändring räntederivat	10 862	24 024	36 252	28 290	-266
Aktuell skatt	-144 833	-75 684	-55 657	-28 749	-233
Uppskjuten skatt	-396 153	-600 992	-449 070	204 848	11 076
Årets resultat	3 153 107	2 063 674	2 214 942	1 717 533	266 741
Övrigt totalresultat	-254 686	99 374	14 936	61	0
Årets totalresultat	2 948 883	2 163 048	2 229 878	1 717 594	266 741
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	76 249 263	50 285 176	26 330 189	11 143 273	10 377 664
Övriga anläggningstillgångar	449 636	401 711	52 761	1 596 846	517 253
Omsättningstillgångar	6 587 583	1 955 620	1 822 660	830 181	418 717
Summa tillgångar	83 286 482	52 642 508	28 205 610	13 570 300	11 313 634
Eget Kapital	33 936 018	18 806 863	8 975 398	5 864 458	3 479 955
Uppskjuten skatt	2 218 041	1 740 903	1 119 372	597 202	815 421
Räntebärande efterställda aktieägarlån	0	0	2 722 058	0	0
Räntebärande skulder	45 686 884	30 935 834	14 779 408	6 821 909	6 425 518
Räntederivat	0	30 793	55 977	74 307	376 151
Ej räntebärande skulder	1 445 539	1 128 115	553 397	212 424	216 589
Summa skulder	83 286 482	52 642 508	28 205 610	13 570 300	11 313 634
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter på balansdagen	951	828	566	257	226
Uthyrningsbar area på balansdagen, kvm	2 732 359	2 128 616	1 457 559	627 238	701 759
Antal bostadslägenheter på balansdagen	39 006	30 549	19 797	7 676	6 565
Andel bostadsyta på balansdagen, %	89	90	88	86	66
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	1 700	1 701	965	655	442
Hyresintäkter per kvm, kr	1 996	1 184	1 096	1 099	1 067
Driftskostnader per kvm, kr	-931	-580	-547	-569	-519
Driftskostnader exkl administration och fastighetsskatt, per kvm, kr	-832	-482	-473	-469	-426
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	97,3	98,7	99,5	99,6	99,5
Överskottsgrad, %	53,4	51,0	50,1	48,2	51,3
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde, tkr	3 489 398	-218 878	826 566	413 770	10 594
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr ¹⁾	2,2	2,6	3,2	3,3	1,7
Belåningsgrad (LTV), % ¹⁾	53,7	58,8	50,0	54,2	58,4
Soliditet, % exklusive aktieägarlån i eget kapital	40,7	35,7	31,8	43,2	30,8
Soliditet, % inklusive aktieägarlån i eget kapital ¹⁾	40,7	35,7	41,5	43,2	30,8
Genomsnittlig ränta, %	1,8	1,7	1,5	1,9	3,1
Genomsnittlig räntebindningstid lån efter derivat, år	2,1	1,2	1,3	0,9	2,1
Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år	8,0	7,8	9,5	6,3	5,4
Substansvärde på balansdagen, tkr	36 154 059	20 547 766	10 094 770	6 461 660	4 295 376
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) på balansdagen, tkr ¹⁾	36 154 059	20 578 559	10 150 747	6 535 967	4 671 527
Räntebärande skuldsättningsgrad på balansdagen, % ¹⁾	134,6	164,5	103,1	116,3	184,6
DEBT/EBITDA, ggr	20,1	20,0	19,0	12,4	16,4
Data per aktie					
Resultat per stamaktie, kr	139	116	133	176	404
Eget kapital per stamaktie, kr	1 182	609	504	377	5 271
Eget kapital per preferensaktie, kr	380	380	380	380	0
Antal utestående stamaktier vid periodens slut, st	13 204 000	13 204 000	13 204 000	13 204 000	660 200
Antal utestående preferensaktier vid periodens slut, st	2 343 750	2 343 750	2 343 750	2 343 750	0
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	13 204 000	13 204 000	13 204 000	9 629 876	660 200
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	2 343 750	2 343 750	2 343 750	1 354 880	0

1) Räntebärande efterställda aktieägarlån från ägare utan bestämmande inflytande är klassificerade som eget kapital vid beräkning av nyckeltal.

Definitioner och ordlista¹⁾

Uthyrningsgrad bostäder (antal), %

Uthyrda bostäder dividerat med totala antalet bostäder.

Överskottsgrad, %²⁾

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

Andel bostadsyta på balansdagen, %

Bostadsyta dividerat med total fastighetsyta.

Räntetäckningsgrad (ICR), ggr

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader hänförliga till räntebärande skulder exkl effekten från efterställda aktieägarlån.

Soliditet inklusive aktieägarlån, %

Eget kapital inklusive räntebärande efterställda aktieägarlån i procent av balansomslutningen vid periodens utgång.

Soliditet exkl aktieägarlån, %²⁾

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Belåningsgrad (LTV), %

Nettoskuld i förhållande till bedömt marknadsvärde.

Nettoskuld

Nettot av räntebärande skulder exklusive räntebärande efterställda aktieägarlån och avsättningar minus finansiella tillgångar inklusive likvida medel.

Genomsnittlig ränta, %²⁾

Genomsnittlig ränta på balansdagen för räntebärande skulder exklusive efterställda aktieägarlån med hänsyn tagen till räntederivat.

Substansvärde på balansdagen, mkr

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) på balansdagen, mkr

Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatteskuld samt räntederivat.

DEBT/EBITDA, ggr

Tidsviktade räntebärande skulder exklusive efterställda aktieägarlån dividerat med resultat före finansposter med återläggning av avskrivningar.

Eget kapital per stamaktie, kr

Eget kapital vid periodens utgång, i relation till antalet stamaktier vid periodens utgång, efter att hänsyn tagits till preferenskapitalet.

Eget kapital per preferensaktie, kr

Preferensaktiens företrädesrätt vid likvidation av bolaget (375 SEK per preferensaktie) samt aktiens kvarvarande rätt till utdelning.

Resultat per stamaktie

Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier sedan hänsyn tagits till preferensaktiernas del av resultatet för perioden.

Heimstaden presenterar vissa finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. Heimstaden anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla bolag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra bolag. Dessa finansiella mått ska därför inte anses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I Not **AN** presenteras härledning av nyckeltal.

¹⁾ Vissa nyckeltal beräknas med särskild hänsyn till räntebärande efterställda aktieägarlån vilka mot bakgrund av dess finansiella struktur omklassificeras och definieras som eget kapital.

²⁾ Dessa specifika nyckeltal är operationella och anses inte vara alternativa nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

Fastighetslista





Fastighetsförteckning Sverige 2018-12-31

Fastighet	Adress	Byggd /renoverad	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Bostad kvm	Lokal kvm	Area total kvm
MITT								
Falköping								
Agaten 11	Petter Ryttnings Väg 20, Sigurd Kochs Gata 2	1962	15	1	13	880	51	931
Agaten 6	Sigurd Kochs Gata 4	1964	8	0	8	466	0	466
Anden 16	Banérgatan 16	1949	5	1	0	568	135	703
Ansgar 1	Sankt Sigfridsgatan 45,47, 49	1965	24	5	30	2 022	24	2 046
Apotekaren 2	Sankt Olofsgatan 9	1992	6	4	2	710	515	1 225
Avenboken 1	Idrottsgatan 49, Margaretagatan 44	1961	20	4	8	1 234	7	1 241
Avenboken 2	Idrottsgatan 47, Margaretagatan 42	1961	20	0	24	1 234	0	1 234
Bagaren 7	Nygatan 2, Trätorget 1 & 3, Östertullsgatan 3	1995	44	5	0	2 409	994	3 403
Byggmästaren 9	Odengatan 16	1959	29	1	22	2 240	100	2 340
Draken 8	Odengatan 31	1974	4	0	0	660	4	664
Ejdern 14	Banérgatan 1, Nils Ericsonsgatan 10	1962	41	1	18	2 236	69	2 305
Flugsnapparen 1	Kapellsgatan 1	1959	10	1	2	570	10	580
Flugsnapparen 2	Allégatan 3	1959	10	0	9	570	10	580
Flugsnapparen 6	Kapellsgatan 3	1959	10	0	4	570	10	580
Guldsmeden 21	Trädgårdsgatan 22	1939	2	6	12	220	403	623
Guldsmeden 7	Ekmans Gränd 2 & 4, Storgatan 20	1987	6	7	37	468	1 067	1 535
Göken 12	Allégatan 9 & 11	1990	5	0	3	423	5	428
Hammarén 7	Eriksgatan 33	1963	8	0	4	376	0	376
Hovslagaren 16	Högarensgränd 9, Jakobsgatan 18	1960	36	3	15	2 082	87	2 169
Hytten 1	–	Tomtmark						0
Kemisten 1	Stora Torget 7, Trätorget 4, 6 & 8	1959	4	4	0	215	316	531
Lejonet 2	Hjelmarsrörsgatan 24–46	1971	80	7	0	6 640	118	6 758
Mejseln 4	Sankt Sigfridsgatan 20	1942	5	1	3	312	5	317
Muraren 15	Sigurd Kochs Gata 16, 18 & 20	1964	26	1	23	1 536	15	1 551
Muraren 3	Hwassgatan 7	1960	16	0	8	690	0	690
Muraren 4	Hwassgatan 5	1979	12		19	745	0	745
Muraren 5	Hwassgatan 3 A–B	1959	14	0	11	787	0	787
Muraren 6	Gärdesgatan 18 A–B	1959	14	0	11	787	0	787
Oxeln 1	Wetterlingsgatan 24	1972	21	1	31	1 357	25	1 382
Sankt Jakob 14	Sankt Sigfridsgatan 27	1992	6	0	2	316	0	316
Sankt Jakob 18	Eriksgatan 29	1970	5	0	2	293	0	293
Sankt Johannes 18	Sankt Sigfridsgatan 5	1960	6	0	2	400	0	400
Sankt Lars 1	Per Larsgatan 4	1961	12	1	2	810	12	822
Sankt Olof 17	–	Tomtmark						0
Sankt Olof 18	Sankts Olofsgatan 14, Sleipnergatan 5	1991	19	2	14	1 599	432	2 031
Sankt Staffan 13	Bryngelsgatan 6	1929	0	8	0	0	2 415	2 415
Sankt Tomas 13	Warenbergsgatan 11	1973	6	0	3	393	0	393
Skalbaggen 1	Scheelegatan 21	1957	10	3	6	748	108	856
Skalbaggen 11	Kapellsgatan 19	1959	6	7	0	434	6	440
Skalbaggen 12	Kapellsgatan 27	1954	10	0	7	540	10	550
Skalbaggen 5	Danska Vägen 148	1954	10	1	10	540	10	550
Skogslinden 3	Idrottsgatan 39, Margaretagatan 34	1978	12	2	14	716	24	740
Skogslinden 4	Idrottsgatan 37, Margaretagatan 32	1976	8	1	14	712	18	730
Spettet 1	Wetterlingsgatan 18	1952	24	2	22	1 308	54	1 362
Svanen 24	Danska Vägen 129 & 131	1970	15	0	17	1 099	0	1 099
Trädgårdsmästaren 18	Marknadsgatan 7	1971	22	5	0	1 272	94	1 366
Trädgårdsmästaren 19	Högarensgränd 8	1989	14	0	0	1 018	0	1 018
Trädgårdsmästaren 22	Marknadsgatan 9 & 11	1969	32	0	67	2 020	0	2 020
Urd 3	Odengatan 19, Sankt Olofsgatan 19 & 21	1965	29	5	23	1 844	1 931	3 775
Vargen 1	Wetterlingsgatan 13	1975	22	1	33	1 441	10	1 451
Vargen 2	Dotorpsgränd 67	1975	17	2	4	1 163	43	1 206



Fastighetsförteckning Sverige 2018-12-31

Fastighet	Adress	Byggd /renoverad	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Bostad kvm	Lokal kvm	Area total kvm
Vargen 3	Wetterlingsgatan 13 F, G, H	1975	16	2	6	832	242	1 074
Vargen 4	Wetterlingsgatan 11 G, H	1977	18	2	6	1 130	521	1 651
Vargen 5	Wetterlingsgatan 11 A, B, I	1975	20	2	4	1 086	376	1 462
Vargen 6 & 8	Wetterlingsgatan 11 C, D, E	1976	21	4	33	1 503	43	1 546
Vargen 7	Wetterlingsgatan 11 F	1977	14	1	4	981	51	1 032
Vitsippan 2	Hagbergsgatan 4	1956	8	4	0	532	0	532
Katrineholm								
Asken 4	Bondegatan 12, Gersnäsgratan 7	1989	26	3	6	1 815	95	1 910
Aspen 12	Kyrkogatan 6, 8, 10	1968	21	2	6	1 702	119	1 821
Blåsippan 4	Fredsgatan 43	1912–1985	19	7	14	1 118	261	1 379
Blåsippan 8	Fredsgatan 41, Jungfrugatan 1–3	1948, 1965	84	2	46	5 778	414	6 192
Dahlia 10	Jägaregatan 13	1938–1979	12	3	10	912	82	994
Dahlia 9	Djulögatan 67	1950	9	3	9	595	620	1 215
Flundran 10	Tegnervägen 37	1946–1982	12	1	11	720	70	790
Flundran 15	Djulögatan 58	1966	12	1	12	886	199	1 085
Flundran 9	Tegnervägen 39	1970	12	0	0	924	0	924
Glasblåsaren 11	Vasavägen 36	1943–1984	8	2	5	304	12	316
Hajen 18	Jungfrugatan 21	1970	50	4	37	3 254	143	3 397
Hästhoven 13	Trädgårdsgatan 12–20, Jägaregatan 1–9, Fredsg 39, Jungfrug 8	1970	108	9	125	7 135	770	7 905
Ingenjören 21	Ölandsgatan 10	1944–1982	14	1	17	581	14	595
Ingenjören 22	Vasavägen 58	1945–1982	8	1	9	444	13	457
Kamelen 8	Hantverkarg 17–27, Tegnerv 20–24, Vasav 18–26, Linnév 25	1983–1986	148	4	46	9 824	79	9 903
Karpen 4	Linnévägen 32	1962	20	1	14	1 093	55	1 148
Kontoristen 10	Västgötagatan 27	1957	21	1	22	1 129	38	1 167
Laxen 3	Malmgatan 26	1948	12	1	2	939	120	1 059
Läraren 16	Västgötagatan 25	1952–1982	14	1	14	1 024	132	1 156
Läraren 17	Västgötagatan 23	1951–1986	22	3	19	1 030	88	1 118
Mörten 1, 10, 11	Tegnervägen 44, Linnévägen 45, Jägaregatan 21	1949, 198	35	6	30	2 230	336	2 566
Näckrosen 17	Fredsgatan 13, 15, 17, Hantverkaregatan 4	1992	83	16	30	5 935	2 675	8 610
Oxen 9	Vingåkersvägen 6	1950–1986	18	4	9	1 228	248	1 476
Pilen 10	Lasstorpsgratan 4, Kapellgatan 15	1947–1983	20	3	10	1 216	170	1 386
Pilen 9	Nyängsgatan 8, Lasstorpsgratan 2	1947–1983	22	2	15	1 249	134	1 383
Rönnen 14	Bondegatan 25	1972	18	1	0	1 292	92	1 384
Siken 5	Tegnervägen 38, Jägaregatan 24, Linnévägen 43	1960, 1964	44	1	38	2 967	29	2 996
Sillen 4	Jungfrugatan 28	1939–1983	6	1	14	526	20	546
Skogsduvan 11	Ramsjögratan 4	1988	12	1	12	670	12	682
Skogsduvan 14	Forssjögratan 5	1985	10	1	3	535	30	565
Sädesärlan 1	Bergsgatan 11	1980, 1987	14	1	9	776	77	853
Sädesärlan 14	Floragatan 4	1990	16	2	15	789	100	889
Sädesärlan 2	Fixgatan 4	1947–1986	8	3	7	560	106	666
Vallmon 16	Djulögatan 59	1963	26	0	22	1 714	0	1 714
Vinrankan 2	Nyängsgatan 5	1949–1950	26	1	8	1 652	75	1 727
Vinrankan 3	Stensättersgratan 41	1950–1986	31	2	26	1 997	338	2 335
Vitsippan 11	Jägareg 2–6, Trädgårdsg 6–10, Sibeliusg 1–9, Malmg 3–7, Fredsg 33–35	1930–1970	362	23	199	23 237	1 763	25 000
Älgen 5	Linnévägen 7	1963	15	0	9	1 082	0	1 082
Älgen 6	Prinsgratan 15	1952–1980	18	2	7	1 168	103	1 271
Älgen 8	Prinsgratan 13	1957–1987	18	2	12	1 185	160	1 345

Fastighetsförteckning Sverige 2018-12-31

Fastighet	Adress	Byggd /renoverad	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Bostad kvm	Lokal kvm	Area total kvm
Linköping								
Illustrationen 1	Nanna Svartz Gata 8, 20 A-C	2018	15	0	0	693	0	693
Initiativet 1	Arkitekturgård 1, Fredrik Hasselqvistgata 10-18	2018	20	0	0	954	0	954
Inspirationen 1	Kunskapslänken 86-88, Selma Lagerlöfs Gata 10	2018	27	2	0	1 532	120	1 652
Inspirationen 7	Kunskapslänken 90-92, Medicingård 1	2018	21	0	0	1 051	0	1 051
Integralen 15 -27	Fysikgränd 2	2018	13	0	0	753	0	753
Isrevyn 43 & Isrännan 45	Lantmannagatan	Tomtmark				0	0	0
Isrevyn 44	Lantmannagatan 101 A-101 D mfl.	1982-1983	26	0	0	2 015	216	2 231
Isrännan 1-44, Isrevyn 1-42	Lantmannagatan 1-120	1982-1983	158	5	201	9 896	0	9 896
Isrännan 46	Lantmannagata 100 A-D mfl.	1983	46	0	0	3 490	231	3 721
Laken 4 och Lagunen 1	Hovetorpsgatan 2-50, Hovetorpsgatan1, 3	1964	189	42	109	13 603	580	14 183
Ostfatet 1	Ryda Allé 1-21	1967	467	0	139	10 082	216	10 298
Ostformen 10	Rydsvägen 166-192	1969	96	0	68	8 189	161	8 350
Ostformen 11	Rydsvägen 152-164	1969	48	0	38	4 175	76	4 251
Ostformen 6	Mårdtorpsgratan 17- 23	1969	45	0	32	2 311	81	2 392
Ostformen 7	Mårdtorpsgratan 9 -15	1969	45	0	32	2 311	103	2 414
Ostformen 8	Mårdtorpsgratan 1-7	1969	40	0	51	2 054	396	2 450
Intellektet, 9, 11, del av Smedstad 1.4	-	Byggprojekt				0	0	0



Fastighetsförteckning Sverige 2018-12-31

Fastighet	Adress	Byggd /renoverad	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Bostad kvm	Lokal kvm	Area total kvm
Norrköping								
Banjon 1	Gustaf Clasons Gata 1–139, 2–90	1975	113	1	144	9 916	149	10 065
Bokhållaren 2	Erikslundspan 9, Bredgatan 18–24, Sandgatan 19–21	1959	39	2	8	2 610	7	2 617
Duvan 7	G:a Rådstugugatan 18–20, Trädgårdsgatan 2,	1933	45	13	22	2 412	3 712	6 124
Duvan 8	G:a Rådstugugatan 22 A–B,	1929/1991	16	2	25	1 564	88	1 652
Enen 4	Generalsgatan 74, Södra Promenaden 127	1896/1984	24	2	0	1 621	174	1 795
Enen 8	Kristinagatan 59, Södra Promenaden 123, 125	1896/1984	26	1	0	2 022	35	2 057
Enen1, 2, 3	Kristinagatan 57, Nygatan 128, Generalsgatan 72	1973	99	6	1	4 368	697	5 065
Gittaren 148	Torsten Fogelqvists gata 129–195, Albert Engströms gata 3–171, 166–208	1981	136	2	199	11 759	626	12 385
Godvån 17	Nygatan 35	1960	29	0	15	1 913	0	1 913
Hallonbusken 5	Norrallundsgatan 51–57	1948/1985	30	4	3	1 920	150	2 070
Järnstången 10	(tom)	Tomtmark	0	0	92	0	0	0
Kapellhorvan 10	Kungsgatan 37–43, Tunnbindaregatan 9–11	1909	106	17	46	9 362	3 081	12 443
Liljan 16 och 17	Nygatan 105, Drottninggtan 65	1929	18	10	21	1 909	657	2 566
Linjen 3	Idrottsgatan 31–61	1968	220	13	199	16 562	701	17 263
Lybeck 24	Styrmansgatan 10, Trädgårdsgatan 49	1974	49	3	33	2 651	417	3 068
Markattan 5, 10, 12	Drottninggatan 36, 38	1934, 1968	38	16	25	1 250	2 931	4 181
Nyckeln 3	Skolgatan 39, Ö Promenaden 24 A–B	1897/1974	23	0	0	1 485	0	1 485
Paraden 14	Prästgatan 5 B	1920	8	3	0	734	391	1 125
Pelikanen 11, 16	Knäppingsborgsgatan 7, 7A, 7B, Drottninggatan 23–25	1920	43	15	0	3 458	1 714	5 172
Ruddammen 7	Nya Rådstugugatan 40	Tomtmark						0
Röken 24	Källvindsgatan 29, Nygatan 39, 41 A–B	1947	35	4	0	2 312	215	2 527
Safiren 1	Vilbergsgatan 34–44, 48–50	1973	258	7	310	22 207	441	22 648
Safiren 2	Vilbergsgatan 55–125	1968	325	13	305	25 858	602	26 460
Skolan 9	Slåttergatan 52–68	1961/2014	70	5	70	4 598	197	4 795
Smaragden 1	Vibergsgatan 55–125	1971	174	11	191	15 485	140	15 625
Sparven 9	S:t Persgatan 139 A–M	1981	101	30	193	11 829	4 293	16 122
Stallet 5	Slottsgatan 130–136	1973	187	10	162	9 404	2 056	11 460
Steglitsan 6	Nelinsgatan 14	1969	14	2	0	1 641	256	1 897
Svårdet 2	Trädgårdsgatan 20, Krstinagatan 10	1920/1980	15	8	0	1 647	1 930	3 577
Syrenbusken 9	Breda vägen 17 A–B, 19 A–B, Norralundsgatan 39–43, Blommelundsgatan 18 A–B	1952/1979	125	29	88	7 997	2 402	10 399
Torvan 1, Tuvan 5	Skogvaktaregatan 4, 7–15, De Geersgatan 67–73	1966	69	3	73	4 735	184	4 919
Tulpanen 16	Drottninggatan 49–51, Hantverkaregatan 20	1959	22	8	21	1 134	2 149	3 283
Valthornet 63	Emil hedelius gata 1–211, 128–180	1982	133	0	194	12 170	0	12 170
Vargen 5	Värmlandsgatan 3 A–B	1910/1982	20	0	0	1 040	0	1 040
Vattenkonsten 5	Fleminggatan 30, Nya Rådstugan 21, Skepparegatan 2,4	1910/1987	38	3	0	3 776	1 320	5 096
Åkerkroken 6	Lagergrensgatan 28–30	1943/1980	12	1	0	933	30	963
Mitt Summa			6 227	523	4 621	418 343	54 087	472 430

Fastighetsförteckning Sverige 2018-12-31

Fastighet	Adress	Byggd /renoverad	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Bostad kvm	Lokal kvm	Area total kvm
MÄLARDALEN								
Gävle								
Brynäs 13:7	Boothsgatan 3, Fältskärsleden 9, Södra Fiskargatan 10 A-F mfl.	1965–1971/2000–2010	77	9	39	4 767	488	5 255
Brynäs 14:7	Boothsgata 5–7, S. Fiskargatan 13 A–C mfl.	1965–1971/2000–2010	71	23	65	4 691	475	5 166
Brynäs 15:5	Boothsgatan 2–4, Ladugatan 1, 3	1965–1971/2000–2010	66	8	50	4 470	89	4 559
Brynäs 16:12	Brynäsgatan 12, S Sjötullsgatan 14 A–C mfl.	1965–1971/2000–2010	352	21	120	23 247	387	23 634
Brynäs 57:3	Brynäsgränd 18, Kaserngatan 91	1898/1990	10	2	0	729	79	808
Brynäs 65:14	Gullregnsgatan 2, 4 & 10, Staffansgatan 3, 5, 9, 11 & 13	1982	173	0	17	11 303	12	11 315
Brynäs 7:1	Södra Skeppsbron 6 A–C, Södra Fiskaregatan 1	1900/1985	15	4	0	1 403	217	1 620
Brynäs 79:4	Hillmansgatan 22, 24 & 28, Hagtornsgatan 1–9, 8–12	1947/1985	126	2	49	7 389	85	7 474
Brynäs 80:3	Fjärde Tvärgatan 55, Hagtornsgatan 2,4, & 6	1956/1988	72	10	41	3 833	362	4 195
Brynäs 90:8	Staffansgatan	Tomtmark	0	0	85			0
Norr 24:1	Norra Köpmansgatan 10, Nygatan 26	1959/1994	16	8	7	1 145	1 784	2 929
Norr 35:3	Kyrkogatan 31, Hattmakregatan 3	1959/1975	37	7	0	2 038	159	2 197
Norr 8:9	Staketgatan 40–42, Ruddammsgatan 35 mfl	1963	55	21	24	3 724	2 479	6 203
Norrtull 32:1	Valbogatan 46	1951	19	0	4	1 223	0	1 223
Norrtull 32:4	Norra Köpmansgatan 27	1954/1959	25	2	10	1 280	50	1 330
Norrtull 32:8	Norra Rådmansgatan 26	1959/1968	28	1	0	2 424	49	2 473
Stigslund 51:1	Tallåsvägen 2–4 A–B	1959	48	2	27	2 490	120	2 610
Sätra 53:3	Porfyrvägen 5–7	1960–1970	237	4	22	16 629	178	16 807
Södertull 19:2	Södra Kungsgatan 52	1945	18	1	15	828	65	893
Södertull 19:3	Södra Kungsgatan 54	1945	18	2	14	828	80	908
Södertull 19:4	Södra Kungsgatan 56	1945	18	2	11	828	75	903
Södertull 28:8, 28:3	Fleminggatan 33, Lilla Centralgatan 43 mfl	1964	36	5	43	2 621	295	2 916
Väster 16:9	Valbogatan 2 A–B	1947/1959	15	0	0	1 038	0	1 038
Haninge								
Söderbymalm 3:515	Arkens väg 13–15	2015	89	0	55	5 375	0	5 375
Söderbymalm 3:516	Arkens väg 26, 28	2015	133	0	90	8 277	0	8 277
Huddinge								
Brygghuset 2	Småbrukets Backe 30–74	2016	359	0	60	9 180	0	9 180
Mangelboden 1	Små brukets backe 31–39	2016	125	0	80	7 516	0	7 516
Sandviken								
Barberaren 15	Hyttgatan 29 A–B, 31, Torggatan 1 A_B	1963	38	13	36	2 880	2 465	5 345
Barberaren 18	Plangatan 4 A–C, 6–8, Torggatan 5–7, 7 A–B	1969	64	14	83	4 075	3 675	7 750
Barberaren 7	Köpmansgatan 16, 18 A–V, 18 X–Z, 18 Ä–Ö	1990	28	4	58	1 916	1 547	3 463
Grillen 4	Hyttgatan 26 A–B, Köpmansgatan 12 A–B	1955	31	10	21	1 871	1 511	3 382
Vallarelåten 2	Smultronbacken 2–10, 13–17	1973	161	2	170	10 392	625	11 017
Vallarelåten 3	Smultronbacken 11–12, 18–27	1973	127	1	115	8 802	357	9 159
Stockholm								
Häftklammern 1	Jämtlandsgatan 105, Vermdalsgatan 51–55	2015	227	2	0	13 509	292	13 801
Vattenfallet 10	Funäsgatan 34, 36, 38	2014	230	1	0	13 735	52	13 787

Fastighetsförteckning Sverige 2018-12-31

Fastighet	Adress	Byggd /renoverad	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Bostad kvm	Lokal kvm	Area total kvm
Strängnäs								
Blå Bandet 10	Källgatan 4–6, Trädgårdsgatan 5, 7 & 13	1900,1969/1980	26	13	22	2 124	1 607	3 731
Bresshammar 1:72	Stenbyvägen 15–29, Flodins väg 52–62, Stenbyvägen 2–12	1988	118	1	163	9 419	62	9 481
Erikslund 10	Erikslundsvägen 1	1991	12	1	11	874	132	1 006
Erikslund 3	Eskilstunavägen 24	1929/1969	4	0	3	235	0	235
Erikslund 9	Erikslundsvägen 3	1992	12	0	12	874	0	874
Geväret 14	Erikslundsvägen 4	1929/1989	6	0	6	334	0	334
Gillesgården 1:46	Kantorstigen 10–30	1991	30	0	0	2 274	0	2 274
Gillesgården 1:59	Ringarstigen 17–25	1993	10	0	0	810	0	810
Gillesgården 1:60	Ringarstigen 14–22	1992	10	0	0	826	0	826
Gillesgården 1:61	Ringarstigen 10–12	1993	4	0	0	392	0	392
Helsingen 10	Kvarngatan 8, Norra Strandvägen 29	1929/1992	5	0	0	585	0	585
Helsingen 9	Kvarngatan 10, Norra Strandvägen 31	1991	17	0	14	1 355	0	1 355
Kopparslagaren 1	Hospitalgatan 2, Koppargränd 4	1986	12	0	6	781	0	781
Kungsberget 3	Klostergatan 4	1929/1940	6	0	4	639	0	639
Ladan 11	Nygatan 19	2000	5	0	17	315	0	315
Ladan 4	Nygatan 19	1929/1988	11	0	0	863	0	863
Ladan 7	Järnvägsgatan 15	1895/1950	10	3	9	852	363	1 215
Ladan 9	Nygatan 21	1929/1969	6	1	0	658	40	698
Lergropen 10	Lagmansgatan 4	1934	14	1	0	728	160	888
Linden 6	Dalsängsgatan 15	1946/1978	16	6	10	870	264	1 134
Merlännä 4:29	Rosenbergsvägen 3	1961	8	0	0	320	0	320
Merlännä 4:48	(tom)	Tomtmark	0	0	0	0	0	0
Munkbacken 1	Eskilsgatan 2 A	1941/1981	18	4	0	1 112	294	1 406
Rådmannen 3	Munkhagsgatan 5, Storgatan 10–12	1929	6	6	15	706	599	1 305
Smeden 1	Bondegatan 44, Larslundsvägen 44	1946/1970	41	10	13	2 299	536	2 835
Smeden 2	Larslundavägen 6	1947/1967	27	7	20	1 194	136	1 330
Åkers Styckebruk 1:467	Köpingevägen 8, Sågartorpsvägen 4–12	1992	12	0	0	920	0	920
Översten 1	Bisp Thomas väg 4, Kung Magnus väg 3	1945/1975	8	1	2	670	0	670
Uppsala								
Dragarbrunn 20:1	Kungsgatan 45– 47, Vaksalagatan 14	1933/1980	18	7	0	969	821	1 790
Fjärdingen 28:6, Fjärdingen 28:7	Drottninggatan 8, Trädgårdsgatan 6, Drottninggatan 6	1929	2	14	7	226	1 487	1 713
Flogsta 13:1, 14:1, 15:1	Sernadersväg 1, 2, 3A, 3B, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12	1969–1972	2 014	27	358	50 583	3 111	53 694
Flogsta 13:2–3, 15:2–5	(tom)	Tomtmark		2			0	0
Fålhagen 11:3	Salagatan 29 A–B	1910/1994	27	0	0	2 452	0	2 452
Fålhagen 11:5	Storgatan 28 A–B	1966	12	10	26	1 641	1 921	3 562
Gamla Uppsala 108:1, 109:1, 110:2, 111–112:1, 113–114:1, 115–116:1	(tom)	1988	282	9	255	22 706	1 164	23 870
Uppsala Kungsängen 45:2	Kryddblandargatan 39–49, Kungsängsgränd 4, Kungsgatan 66V,66X,66Z och 66Å	Byggsprojekt				0	0	0
Mälardalen Summa			5 953	304	2 384	298 062	30 749	328 811

Fastighetsförteckning Sverige 2018-12-31

Fastighet	Adress	Byggd /renoverad	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Bostad kvm	Lokal kvm	Area total kvm
NORR								
Luleå								
Hertsön 11:598, 11:599, 11:631, 11:632, 11:644, 11:645, 11:665, 11:666	Fluggsnappargränd 16–26, Rödhakegränd 1–11, Blåmesgränd 15–25, Rådhaakegränd 15–25, Blåmesgränd 1–11, Domherregränd 2–12, Flugsnappegränd 2–12, Domherregränd 16–26	1975	217	3	147	15 998	348	16 346
Hertsön 11:703, 11:704, 11:705, 11:706, 11:708, 11:709, 11:710, 11:712	Tjädergränd 1–11, Morkullegränd 16–26, Morkullegränd 2–12, Orrgränd 16–26, Orrgränd 2–12, Järpgränd 1–11, Järpgränd 15–25,	1975	217	2	157	16 153	1 580	17 733
Pennan 2	Rödkallens Väg 11–15	1958	77	3	35	6 261	636	6 897
Porsön 1:407	Porsögården 2–42	1900/1988	310	3	40	7 025	227	7 252
Tången 2	Edeforsgatan 2A–B, 4A–C, 6A–C, 8A–C, 10A–C, 12A–C, 14A–C, 16A–B, Norra Vretvägen 1A–B, 3A–C, 5A–B, 7A–C , Södra Vretvägen 9A–B, 11A–C, 13A–B, 15A–C	1951	282	13	191	17 016	590	17 606
Yxan 2 & 4	Vinkelgränd 1–7	1961	175	4	112	10 518	142	10 660
Skellefteå								
Anderstorpsgården 3	Anderstoprtsleden 1–5	1978/2009	46	6	62	1 371	7 055	8 426
Anderstorpsgården 4	Elevhemsgatan 3, 9, 11, 13	1970–1996	16	5	16	674	764	1 438
Myran 1	Bogårdsvägen 2:32	1972	177	0	167	11 396	0	11 396
Nattkvarteret 2	Anderstorpsgatan 8–16	1978/2000	154	11	602	8 145	4 865	13 010
Sörböle 16:49	Lövgränd 2, Trädgränd 2–10, Frögatan 2–10	1960–1970	772	10	62	45 157	2 342	47 499
Vårsådden 5	Skiftesgatan 2–96	1974/2014	188	0	190	11 969	0	11 969
Umeå								
Gnejsen 98 tidigare Gnejsen 95, 97, 98, Flintan 4 och Flintan 5 ingår	Flintavägen 3–15, 2–72, Gnejsvägen 1–4, 2–10, Kvartsvägen 5–13	Tomtmark	840	5	705	50 730	412	51 142
Hönsfjädern 1 (tidigare Flyttfågeln 6 ingår)	Mariehemsvägen 21–25, Morkullevägen 11	1990	260	1	246	17 754	608	18 362
Trandansen 1	Mariehemsvägen 15–19	1974	490	4	161	12 554	298	12 852
Norr Summa			4 221	70	2 893	232 721	19 867	252 588
SKÅNE								
Burlöv								
Burlöv Arlöv 20:1015, 20:106, 20:58	Dalbyvägen 32, 34 A–B, 36 A–C, 38, 40	Byggprojekt				0	0	0
Eslöv								
Tofsvipan 1	Lars Otterstedts väg 2, 4, 6, 8	2007	87	0	100	5 545	0	5 545
Klippan								
Drabanten 7	Torget 10	1946/1985	27	5	0	2 126	1 061	3 187
Drabanten 8	Storgatan 46 / Åbyplan	1950/1990	28	14	0	1 882	1 656	3 538
Drabanten 9	Storgatan 42,44/ Troggränd	1950/1990	8	13	18	704	1 001	1 705
Fridhem 3	Generalsgatan 6–10	1991	17	0	0	1 207	0	1 207
Hemmet 3	Storgatan 84	1950/1995	10	4	0	512	30	542
Lyrän 16	Bruksgatan 11	1950/1995	31	3	0	1 766	0	1 766
Oden 17	Odengatan 5	1924/1974	0	3	0	0	646	646
Oden 3	Odengatan 3	1924/1995	3	1	0	325	70	395
Polstjärnan 2	Järnvägsgatan 6 / Kapellgatan 1 A–B	1992	18	0	10	1 251	0	1 251

Fastighetsförteckning Sverige 2018-12-31

Fastighet	Adress	Byggd /renoverad	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Bostad kvm	Lokal kvm	Area total kvm
Landskrona								
Banér 5	Skolallén 8	1980	8	2	0	718	86	804
Filaren 23	Vengatan 20	1959	9	0	2	565	0	565
Fingal 7	Vasagatan 49	1946	12	0	1	584	0	584
Gjörloff 4	Ödmanssonsgatan 37	1939/1983	8	1	2	679	20	699
Gröna Lund 1	Stora Norregatan 26	1959/1998	11	4	0	808	987	1 795
Gröna Lund 17	Stora Norregatan 10	1960-1965/1993	8	2	0	675	180	855
Gröna Lund 36	Järnvägsgatan 13-15 / Östergatan 17	1972	22	8	0	1 293	845	2 138
Grönlund 21-24	St Norreg. 2 / Östergatan 1-3	1929/1990	16	5	0	1 365	857	2 222
Hammaren 13	Tränggatan 20	1970	8	0	7	615	0	615
Hammaren 30	Öresundsgatan 50	1989	20	1	8	1 432	40	1 472
Herkules 1	Ödmanssonsgatan 36 A-B	1944/1987	21	2	0	1 283	33	1 316
Herkules 20	Viktoriagatan 4, Viktoriagatan 6	1945	18	7	0	1 486	225	1 711
Herkules 22	Ödmanssonsgatan 38 AB	1946/1985	17	3	0	1 106	106	1 212
Herkules 4	Viktoriagatan 2	1940/1990	12	2	2	956	30	986
Kung Karls Varv 25	Storg. 17,19,21,23 / N Långgatan 12 / Drottningg 17	1929/1982	19	2	0	1 986	335	2 321
Kung Karls Varv 26	N Kyrkogränd 4-14 / N Långgatan 10 / Drottningg. 15	1990	31	4	42	2 577	296	2 873
Landora 8	Gröna Gång 5	1940/1975	6	3	0	433	121	554
Linné 7	Järnvägsgatan 33	1929	5	0	0	577		577
Madrid 19	Norra Infartsgatan 47-49	1992	22	0	14	1 624		1 624
Milano 12	Norra Infartsgatan 52	1953/1986	10	1	0	517	57	574
Minerva 15	Hantverkaregatan 34, Bryggaregatan 34	1955	15	0	0	879		879
Minerva 17	Hantverkaregatan 30 A-B	1956	18	3	25	895	36	931
Norra Roten 10	Borgmästaregatan 4	1929/1950	11	2	7	701	125	826
Norra Roten 18	Rådhusstorget 5, St Norreg. 3	1929/1975	7	5	0	800	400	1 200
Norra Roten 3	Gamla Kyrkogatan 6	1929/1985	4	0	0	264	0	264
Norra Roten 9	Gamla Kyrkogatan 16	1929/1950	0	0	7	0		0
Palander 4	Gröna Gång 16	1939/1984	14	0	19	765		765
Palander 6	Gröna Gång 20	1950/1988	18	1	1	1 182	20	1 202
Pallas 32	Ödmanssonsgatan 44	1975	6	0	0	450	0	450
Pallas 34	Viktoriagatan 3	1988	8	1	0	544	20	564
Pallas 48	Viktoriagatan 5	1945	8	0	2	585	0	585
Pallas 74	Östergatan 189	1956	9	1	0	568	20	588
St. Olof 19	Vasagatan 15 A-B	1954	26	1	0	1 570	90	1 660
St. Olof 6	Järnvägsgatan 75	1951	7	1	0	524	10	534
Storken 1	Viktoriagatan 9	1978	8	1	0	470	20	490
Storken 26	Pilgatan 12-22 / Tranchellsg 97-105 / Viktoriag 21-27	1929/1977	80	2	0	5 793	100	5 893
Torstensson 1	Föreningsgatan 30	1924/1976	10	2	0	712	234	946
Torstensson 17	Stora Norregatan 123	1948	11	4	0	862	118	980
Torstensson 18	Karmellitergatan 11	1949	9	2	0	617	58	675
Torstensson 7	Karmellitergatan 3	1929/1986	8	0	0	405		405
Tärnan 19	S.Långgatan 24 / Fiskaregränd 10 A-B	1962	15	1	17	998	64	1 062
Venus 8	Gjörloffsgatan 87	1929/1987	5	1	0	321	19	340
Venus 9	Gjörloffsgatan 85	1929/1987	5	1	0	488	45	533
Lund								
Måsen 3	Måsvägen 16 A-E	1947/2018	27	0	5	1 553	27	1 580
Ridfogden 1	Stiftsvägen 2-12	2003, 2006	157	0	158	11 163	0	11 163
Skyttegillet 2	Kulgränd 3	Tomtmark	0	0	134	0	0	0
Skyttegillet 1,3	Kulgränd 3-15	1968/1991	288	14	70	14 540	510	15 050
Solfångaren 6	Neversvägen 41-45	2005	96	4	65	6 117	140	6 257
Vildanden 13	Vildandsvägen 2-32	1964/1995	313	0	56	18 098	0	18 098

Fastighetsförteckning Sverige 2018-12-31

Fastighet	Adress	Byggd /renoverad	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Bostad kvm	Lokal kvm	Area total kvm
Malmö								
Aktern 1	Västra Varvsgatan 24	2002	62	0	0	1 775	0	1 775
Balder 13	Värnhemsgatan 8	1929/1981	8	1	0	697	65	762
Balder 8	Nobelvägen 86	1934/1987	11	0	0	776		776
Balder 9	Nobelvägen 84 / Värnhemsgatan 16	1934/1986	31	6	0	1 843	117	1 960
Bardisanen 5	Allhemsgången 3, Rantzowgatan 14 a-b	1949/1992	12	0	0	889	0	889
Beckasinen 10	Bergsgat. 27 / Friisgat. 22-24	1982	49	8	26	3 990	1 278	5 268
Brage 4	Värnhemsgatan 11	1937/1984	13	0	0	966		966
Brasan 1	Hässleholmsg. 1 / Nobelvägen 81	1936/1975	26	0	0	1 262	0	1 262
Bredablick 3	Nydalav 1 A-C / V Hindbyv 5 A-E	2005	84	0	44	3 516	0	3 516
Brynjan 1	Solgatan 2	1910/1982	14	0	0	1 065	0	1 065
Brynjan 2	N Bulltoftav 39	1985	20	1	0	1 674	8	1 682
Brynjan 3	Floragången 3 A-B	1945/1986	15	0	0	1 154	0	1 154
Brynjan 4	Rantzowgatan 2	1950	18	2	0	1 173	158	1 331
Böljan 1, 2 and 6	Falkenbergsg. 6-8 / Simrishamnsg. 19-21 / Ystadsg. 20	1934/1980	61	2	0	5 140	82	5 222
Böljan 3	Simrishamnsg 23 / Falserbogatan 27	1934/1985	23	2	0	1 592	272	1 864
Böljan 4	Ystadsgatan 24 / Falsterbogatan 29	1931/1983	24	0	0	2 041	0	2 041
David 38	Korsg 4	1938/1978	10	2	0	510	382	892
Dolken 12	Floragången 6 A-B, 8 A-B	1941/1987	18	10	0	1 334	207	1 541
Drivan 10	Kristianstadsgatan 32 A-B	1930	18	2	0	832	32	864
Drivan 17	Kristianstadsgatan 28 A, B, 30	1934/1985	26	0	0	1 804	0	1 804
Drivan 18	Trelleborgsgatan 5-7	1937/1986	27	0	0	2 038		2 038
Drömmen 10	Trelleborgsg 25/Lantmannag 5	1937/1982	22	2	0	1 864	62	1 926
Ekot 10	Trelleborgsg 2	1938/1984	28	1	0	2 318	51	2 369
Ekot 8	Trelleborgsgatan 6 A-B	1938/1987	13	0	0	928	0	928
Fanan 4	Kristianstadsgatan 10 A-B, Ängelholmsgatan 7A	1930/1980	22	1	0	1 367	132	1 499
Folke 1	Ö Förstadsgatan 27, Drottninggatan 1	1904	18	8	0	1 961	761	2 722
Folke 3	Drottninggatan 3, Fredriksbergsgatan 1	1988	23	0	32	2 125	2 015	4 140
Frey 1	Vårg 8 / Östervärnsg 9	1937	33	4	0	2 169	243	2 412
Frey 6 and 7	Nobelvägen 90-92 / Vårgatan 14 A-C	1936	44	2	8	2 838	110	2 948
Gillet 1	Bergsgatan 28 A-C, Kristianstadsgatan 3 A-B	1929/1986	17	2	0	1 283	150	1 433
Gillet 2	Kristianstadsgatan 5	1910/1979	8	1	0	609	0	609
Gotthard 3	Östra Förstadsgatan 33	1931/1985	22	0	0	1 462	186	1 648
Havsuttern 7	Kapellgatan 10	1948	11	8	0	760	238	998
Hillebarden 3	Allhemsgatan 7 A-C	1953	31	4	4	1 481	215	1 696
Hjälmare 12	Dalslandsg 2 / Nobelv 1	1982	43	5	22	3 273	620	3 893
Hjälmen 10	Floragången 2 A-D, N Bulltoftav 41	1988	46	0	19	3 622	0	3 622
Hjälmen 4	Rantzowgatan 6, Floragången 4 A-B	1935/1980	13	1	0	1 007	50	1 057
Hyllie 161:21	(tom)	Tomtmark	0	0	0	0	0	0
Hyllie 165:60	(tom)	Tomtmark	0	0	0	0	0	0
Idet 2	Ystadsgatan 11	1929/1981	10	2	0	820	156	976
Intagan 32	Lantmannag 47 / Idunsg 75	1967/2014	38	7	47	2 778	757	3 535
Jagten 1	Möllevångstorget 12 A-B, Simrishamnsgatan 1 A-E	1929/1978	17	5	0	1 446	460	1 906
Jagten 5	Simrishamnsgatan 9 / Södra Parkgatan 33	1959	34	0	11	2 040	0	2 040
Jagten 6	Södra Parkgatan 35 A-B, Ystadsgatan 10 A-D	1929/1966	25	3	0	1 420	263	1 683
Jagten 8	Ystadsgatan 6	1930/1980	7	2	0	780	120	900
Judith 1	Kornettsgatan 3 A-C, Kungsgatan 18 A-C	1898/70-tal	27	0	0	1 937	150	2 087
Kasper 10	Byggmästaregatan 2/ Ö Förstadsg 18	1909/1988	8	1	0	638	230	868
Kasper 28	Ö Förstadsg 16 / Slussg 17	1929/1983	82	3	0	3 796	333	4 129
Kirsebergstornet 13	Vattenverksvägen 5	1917/1982	20	1	10	1 350	132	1 482
Kogret 2	Floragatan 15 A-B	1944	18	0	0	822	0	822
Kogret 8	Solgatan 18 A-B	1926/1990	19	0	0	1 031	0	1 031

Fastighetsförteckning Sverige 2018-12-31

Fastighet	Adress	Byggd /renoverad	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Bostad kvm	Lokal kvm	Area total kvm
Kryssmasten 3, 5	Bomgaan 6–8, Mastgränd 18–20	2016	23	2	7	1 009	904	1 913
Kråkan 30, 31 and 41	S Förstadsg. 88 A–B / S Skolg. 43 A–B, 45 / Smedjeg. 1–3	1929/1980	58	16	0	5 806	1 591	7 397
Kråkan 32	Möllevångsg 29–31 / S Skolg 35–39	1980	85	9	61	7 608	2 430	10 038
Källan 1	Kristianstadsgatan 9 A–C, Ängelholmsgatan 12 A–B	1929/1973	21	2	0	1 502	234	1 736
Källan 10	Simrishamnsgatan 14	1936/1987	17	1	0	1 198	65	1 263
Källan 12	Simrishamnsgatan 10 / Ängelholmsgatan 14	1910/1982	14	10	0	1 043	773	1 816
Källan 2	Kristianstadsgatan 11, U1–U3	1929/1970	20	0	0	1 044	0	1 044
Källan 3	Kristianstadsgatan 13 A–D	1906/1970	24	1	0	1 092	118	1 210
Källan 9	Simrishamnsgat. 16	1935/1975	22	5	0	979	204	1 183
Lennstrand 17	Ö Ansgarig. 71 Högerudsgatan 73	1954	31	2	4	1 711	185	1 896
Ludvigsgro 1	Flensburgsg 4 / S Förstadsg 126	1960	34	2	28	2 043	382	2 425
Ludvigsgro 10	S Förstadsgatan 128	1929/1983	18	0	0	1 174	0	1 174
Ludvigsgro 2	Flensburgsgatan 2	1930/1985	20	0	0	1 430	0	1 430
Länken 6	Kristianstadsgatan 18, Ivög 8	1929/1980	16	1	0	1 332	30	1 362
Malmen 13	Möllevångsgatan 44–46	1970	38	5	63	3 312	1 487	4 799
Nestor 10	Sofielundsv 39 / Plantg 4 / Södervärnsg 2–4	1940/1988	104	6	0	8 216	488	8 704
Nils 15	Fredriksbergsgatan 11	1920/1988	23	0	0	1 664	0	1 664
Notarien 2	S Förstadsgatan 113 / Upplandsgatan 14 A–C	1910/1977	29	6	0	1 628	232	1 860
Oscarstorp 5	Skvadronsgatan 15, Ö Stallmästargatan 2 A–B	1937/2018	15	2	0	807	102	909
Remmen 2	Ryttaregatan 4 A–D	1947	24	1	2	1 326	20	1 346
Remmen 3	Ryttaregatan 6 A–C	1947	18	1	0	909	20	929
Ritaren 5	Ingenjörsgatan 1, 3, 5	1968	74	3	84	6 191	257	6 448
Ritaren 8	Per Albin Hanssons väg 61 D, 61 E	1973	44	1	77	3 123	214	3 337
Rostorp 1	N Rostorps 1 / Lundavägen 63	1936	15	1	0	768	265	1 033
Rostorp 12	Lundavägen 61 A–C	1945	22	0	0	991	0	991
Rostorp 2	Smedjekullsg 12, N Rostorpsg 3	1939	12	0	0	639	0	639
Rostorp 3	Smedjekullsgatan 10	1940	13	1	0	572	30	602
Ruth 7	Drottninggatan 12 A–B, Hjalmar Gullbergsgatan 2 A–B	1940/2007	56	0	63	3 977	0	3 977
Ryggen 5	Musketörgatan 7 A–B	1947	17	2	0	1 085	58	1 143
Skrivarelyckan 8	Upplandsplan 6	1935/1989	34	0	0	1 979	40	2 019
Skrået 2	Ystadsgatan 29	1932	22	0	0	1 052	0	1 052
Skrået 4	Sofielundsvägen 32 / Falsterboplan 33	1931/1975	28	4	0	1 513	134	1 647
Skrået 5	Sofielundsvägen 30 A–B	1934/1978	16	0	0	1 077	0	1 077
Skrået 6	Falkenbergsgatan 12, Sofielundsvägen 28 A–B	1934	39	0	0	1 762	0	1 762
Smedjekullen 18	Lundavägen 75 / Smedjekullsg 24	1946	32	2	17	1 969	100	2 069
Smedjekullen 5	Smedjekullsgatan 22 4–B	1945/1996	15	0	0	702		702
Smedjekullen 8	Lundav 65 / N Rostorpsg 2 A–C	1943/1996	46	2	0	2 561	225	2 786
	Lundavägen 67 A–C	1934/1996						0
	Smedjekullsgatan 16 A–C	1943/1996						0
Smedjekullen 9	Smedjekullsg 14 / N Rostorptg 4	1938	9	0	0	588	0	588
Spännet 1	Vattenverksvägen 37 A–C	1947	18	0	0	1 010	0	1 010
Stacken 3	Nydalav 1A–C / V Hindbyv 5 A–E	1959	96	6	54	5 729	172	5 901
Stacken 4	Nydalav 3 A–H / V Hindbyv 3 A	1959	95	5	44	5 735	261	5 996
Styrkan 15	Torekovsgatan 6 A–B	1944	12	0	0	696	0	696
Sälgen 3	Bokhållaregatan 36, Mäster Henriksgatan 12	1934/1965	20	2	0	1 250	92	1 342
Sälgen 4	Bokhållaregatan 34, S:t Knuts väg 13	1934	23	1	0	1 176	90	1 266
Taxeringsintendenten 4	Thomsins väg 28–43 mfl	1970/2005	665	6	200	17 106	2 424	19 530
Timglaslet 1	Falkenbergsgatan 2 A–B, Kristianstadsgatan 29	1935/1979	27	0	0	1 916	0	1 916
Timglaslet 5	Simrishamnsgatan 32 A–B	1935/1981	12	0	0	924	0	924
Timglaslet 6	Falkenbergsgatan 4 A–B, Simrishamnsgatan 30	1931	28	2	0	1 634	67	1 701
Uppland 2	Sigtunagatan 14	1935/1988	15	0	0	1 078	0	1 078
Uppland 6	Upplandsgatan 7, 13	1930/1990	33	2	0	2 100	73	2 173
Uret 4	Kristianstadsgatan 27 A–C, Falkenbergsgatan 1	1929/2002	36	0	0	1 769	0	1 769

Fastighetsförteckning Sverige 2018-12-31

Fastighet	Adress	Byggd /renoverad	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Bostad kvm	Lokal kvm	Area total kvm
Uret 5	Simrishamnsgatan 28, Falkenbergsgatan 3 A–B	1933/1979–1980	20	0	0	1 564	0	1 564
Vidar 1	Hornsgatan 12, Lundavägen 17 A–D	2015	57	2	0	3 791	167	3 958
Von Conow 46	Djäknegatan 1A, Själbodgatan 2 A–C	1933	39	0	4	1 924	851	2 775
Vågen 4	Falkenbergsgatan 5, Simrishamnsgatan 17 A–B	1934/1979	32	2	0	2 119	20	2 139
Vågen 5	Falkenbergsgatan 7 A–C	1931/1987	27	1	0	2 219	70	2 289
Vågen 7	Ystadsgatan 14 A–B	1931/1979	16	0	0	1 000	0	1 000
Värjan 34	N Bulltoftav 35 / Solg 1–3	1930,40/1989	26	0	0	1 938	0	1 938
Värnhem 15	Lundavägen 5	1910/1978	18	2	0	1 457	131	1 588
Yrket 1	Ystadsgatan 23 A–C, Varbergsgatan 2	1933/1980	17	4	0	1 632	307	1 939
Yrket 3	Falkenbergsgatan 11 A–B, Sofielundsvägen 26	1930/1990	26	0	0	2 220	0	2 220
Yrket 4	Sofielundsgatan 22 A–C, Varbergsgatan 4	1936/1980	20	2	0	1 756	382	2 138
Åkern 4	Sofielundsvägen 38	1920/1985	24	0	0	1 701	0	1 701
Ången 5	Ystadsgatan 36	1936/1981	13	0	0	1 012	0	1 012
Ången 7	Hörbyg 4, Hässlehg 7–9	1937/1984	40	0	0	3 373	0	3 373
Österhus 1	Hagstorspg 1–21 / Östergårdsg 2 / S Bulltoftav 27	1929/1988	70	9	0	3 304	1 311	4 615

Svedala

Värby 57:1	(tom)	Tomtmark						0
------------	-------	----------	--	--	--	--	--	---

Trelleborg

Byalaget 1, 2	Engelbrektsg 101A–H, 103 A–H, 105 A–H, Odalv 4 A–D, Sockenv 1 A–H, 3 A–D, Engelbrektg. 105 A–H mfl.	1965/1977/1981	80	1	97	7 835	150	7 985
Katten 29, 33, 48, 50	Västergatan 14 A–C, Västergatan 18, 20, 24, 26	1990	109	1	44	8 399	789	9 188
Kloster 25	Klostergränden 10, Algatan 71, 73, 75, 77	1986	5	1	3	359	426	785
Kvadraten 71	Flockerg.3–13, Evas gränd 1–3, Nygatan 18–22	1929, 1989	45	8	37	3 381	1 257	4 638
Merkurius 7	Klostergränden 3, 5, 7A, 7B, 9A, 9B, 9C, 9D, Gamla Torget 1 & 1A	1991	36	1	23	2 826	156	2 982
Myran 28	Nygatan 56, 58 & 60, Östrebrogatan 4	1899, 1990	30	4	0	2 426	813	3 239
Silverskatten 18	Västergatan 50–60	1990	20	1	25	1 534	6	1 540
Spoven 26	S:ta Gertrudsv 10 A & B, 12 A & B, Wemmenhögsg. 27, 29, 31, 33	1990	33	2	26	2 454	137	2 591
Svanen 11	Järnvägsgatan 23–25	1989	24	0	24	1 981	0	1 981
Svanen 34	Östergatan 20–24, 20B, 26, Järnvägsgatan 19, 21 Hantverkaregatan 2, 4, 6	1935–1988	67	10	0	5 382	420	5 802
Triangeln 48	Ehrenbuschsgatan 7 A & B, Peter Lundbergsgata 4	1990	20	0	12	1 520	0	1 520
Valfisken mindre 17	Nygatan 24, 26 Flockergatan 6	1992	27	2	22	2 078	658	2 736
Valfisken Större 46	Nygatan 32–34	1992	29	2	20	2 174	260	2 434
Vestrebro 3	Västerg. 39, 41, 43, 45, 47, Östersjög.2 & 4, Strandgatan 60, 62, 64, 66, Västrebrogränd 1, 3, 5	1992	93	3	72	6 941	851	7 792
Vipan 13	Wemmenhögsgatan 19, Söderslättsatan 14	1986	9	0	2	613	0	613
Östrebro 25	Järnvägsg.13 B, 15A, 15B, 17A, 17B, Österg. 16A, 16B, 16C, 16D & 18 Hantverkareg. 1A, B, C	1993	129	2	106	9 608	34	9 642

Ystad

Boken 1	Oskarsgatan 3 A–C	1945	18	2	10	1 397	179	1 576
Boken 3	Oskarsgatan 7 A–C	1959/1980	27	4	15	1 667	93	1 760
Carl 1	Stora Östergatan 36, 38 A–C, Besökaregränd 2 A–F, 4	1900,1920/1988	17	6	0	1 318	806	2 124
Carl 2	Stallgatan 1, St Östergatan 34	1929/1983	22	5	0	2 131	807	2 938
Carl 4	Besökaregränd 6 A–G, 8 A–G, 10 A–F, Nattmans torg 1–3, Stallgatan 3, 5A–G, 7A–C, 9A–C, 11A–B	1986	49	2	0	3 892	11	3 903
Cedern 8	Regementsgatan 7	1930/1980	12	2	0	1 265	294	1 559
Cedern 9	Regementsgatan 9	1910/1970	15	0	0	1 398	0	1 398
Christina 10	Klostergatan 7 A–B	1929/1988	12	0	0	1 065	0	1 065
Christina 11	Sladdergatan 1D, Stora Norregatan 12D	1948	11	3	8	644	243	887
Christina 12	Klostergatan 9 A–B, Sladdergatan 1A	1948/1988	21	1	0	1 154	13	1 167
Christina 13	Klostergatan 5 A–B	1947/1992	22	1	25	1 142	67	1 209
Cronholm Norra 8	Föreningsg 19, 21, 29, Regementsg 24, 26, 28, 30	1988	26	2	8	1 702	82	1 784

Fastighetsförteckning Sverige 2018-12-31

Fastighet	Adress	Byggd /renoverad	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Bostad kvm	Lokal kvm	Area total kvm
Degeln 1	Götagången 116 A–C	1991	27	1	26	2 250	14	2 264
Edvinshem 2:41	Klintehusgatan 3 A–C	1985/2001	39	1	35	3 322	91	3 413
Falken 3	Mariagatan 10, Oskarsgatan 20	1920/1980	12	2	0	811	30	841
Gamla Staden 2:25 (Ziska)	Tobaksgatan 10	Arrende	0	0	52	0	0	0
Gylfe 4	Blekegatan 9 A–B, Lilla Östergatan 49	1954/2008	20	3	7	971	73	1 044
Göken 7	Petrig 14–16, Regementsg 19–23, Mariag 11–15	1920/1982	59	0	0	3 737	0	3 737
Haak Södra 10	Lilla Engelbrektsgatan 22	1958	13	1	26	802	0	802
Hedvig 16	Lilla Strandgatan 10 A–I	1990	12	0	13	784	0	784
Hildetorp 19	Sturegatan 1 & 3	1967	12	0	10	923	93	1 016
Hildetorp 21	Kapellgatan 12,15, Tegnégatan 11	1960	16	3	12	836	0	836
Hvita Briggen 2	Västerleden 3–33, 45–75	1991	90	1	0	6 627	16	6 643
Håkan Mellersta 10	Blekegatan 25, Vintergatan 8	1944/1987	15	1	0	1 150	32	1 182
Håkan Mellersta 22	Sommargatan 5 A–B, Sommargatan 7,9	1929	21	0	2	1 156	0	1 156
Karna 5	Lilla Strandg 2 A–C, Långg 2,4,4, Stortorget 12C	1929	22	2	0	1 933	637	2 570
Karna 7	Långgatan 10–12, Stortorget 15, 14, Teatergränd 1	1907–1911/1986	62	11	0	5 384	1 244	6 628
Klintehus 1	Klintehusgatan 1, Västerportstorg 1A–H	1849/1989	15	0	0	1 564	0	1 564
Knut 15	Snedgränd 2, 4, Stora Östergatan 11	1981	0	1	0	0	425	425
Lembke 22	Sturegatan 14 A–B, Tegnégatan 9 B	1960	16	0	12	892	0	892
Lundgren Södra 6	Jennygatan 9, Lilla Tobaksgatan 2 A–B	1905/1985	8	3	0	534	135	669
Magnus 33	Stora Östergatan 23	1909/1995	8	4	8	582	299	881
Magnus 46	Stora Östergatan 14, Apgränd 2 A–B, Trängsund 5	1913, 1930/1986	42	19	0	3 705	937	4 642
Maria 5	Lilla Norregatan 26, 27	1958	19	2	14	1 077	98	1 175
Maria 6	Ingår i Maria 5	1958	21	1	17	1 605	21	1 626
Maria 7	Sladderg 6A, St Norreg 21 A–G, St Norreg 23	1991	9	1	0	893	7	900
Moberg 12	Kofodssgatan 24 A–B	1950	11	0	12	781	0	781
Moberg 24	Döbelnsgatan 24	1947	12	1	6	717	77	794
Psilander 2	Tegnégatan 5 A–C	1950	13	2	6	789	46	835
Psilander 5	Lembkegatan 4 A–C	1500	12	1	8	699	28	727
Rosenhill 18	Malmövägen 5 A–D, Stenbocksgatan 1 A–F	1955	27	7	15	1 891	417	2 308
Sadeln 1	Adennerg 10 A–H, 12 A–G, 14 A–E	1982	69	6	73	5 970	4	5 974
Tankbåten 1	Pantzargatan 13–23	1969	80	2	0	5 662	190	5 852
Waldemar 5	Stortorget 6, Teppgränd 3 A–D	1965	5	6	6	584	1 030	1 614
Wilhelmina 1	Västra Vallgatan 20 a	1900/1995	6	0	0	545	0	545
Xestre 3	Skeppareg 10 A–H, Stora Västerg 31–33	1975	19	1	20	1 551	181	1 732
Xestre 4	Kiraregränd 2C, Skeppareg 8, Stora Västerg 29	1967	15	1	17	1 046	92	1 138
Ystads–Björnen 2	Munkgatan 3 A–C	1943	18	1	0	1 044	10	1 054
Ägir 6	Bollhusgatan 7, Maria Munthes gata 4 A–C	1942	21	2	10	1 285	80	1 365
Änkehuset 1	Blekegatan 27 A_D, Vintergatan 11,	1940/1988	37	0	9	2 127	0	2 127
Änkehuset 2	Vintergatan 7 A–F, 9 A–N, 90	1994	41	2	0	1 991	479	2 470
Östen 2	Bollhusgatan 10 A–B	1939	15	2	0	779	50	829
Östen 3	Bollhusgatan 12	1915/1980	7	0	0	550	0	550
Östen 4	Bollhusgatan 14, Tingsgatan 4	1907/1980	10	0	0	870	0	870
Östman 3	Dragaregatan 14 A–B	1999	24	2	0	1 200	36	1 236
Östman 5	Blekegatan 14	1945/1986	14	1	7	1 323	43	1 366
Örkelljunga								
Björnen 14	Ängelholmsgatan 11 A–B	1992	7	0	0	434	0	434
Eket 1:137	Vångavägen 2 A–C	1966	18	0	0	996	0	996
Fagerhult 1:380	Kungsvägen 41 A–F, 43 A–F	1990	12	0	0	864	0	864
Högvakten 1	Gästgivaregatan 4, 6, 8, 10	1992	15	0	0	1 227	0	1 227
Järnvägsstationen 1	Stockholmsvägen 2	1981		6	0		1 178	1 178
Korgen 2	Sonnarpvägen 20 A–G	1968	57	0	23	3 723	0	3 723
Korgen 5	Sunnerbogatan 5 A–C	1968	24	0	0	1 716	0	1 716

Fastighetsförteckning Sverige 2018-12-31

Fastighet	Adress	Byggd /renoverad	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Bostad kvm	Lokal kvm	Area total kvm
Sländan 28	Hallandsvägen 19	1980	8	0	0	428	0	428
Sländan 33	Hallandsvägen 13, Valhallav 7	1988	7	2	0	536	170	706
Staren 17	Liewensgatan 23 A-C	1992	5	0	0	344	0	344
Västra Ringarp 8:86	Vedbyvägen 6	1970	13	1	0	876	169	1 045
Skåne Summa			7 825	539	2 728	505 344	54 763	560 107

SYD

Göteborg

Hovås 57:8, 57:7, 57:88, Askim 63:2	(tom)	Tomtmark							0
-------------------------------------	-------	----------	--	--	--	--	--	--	---

Karlskrona

Dockan 26	Skomakaregatan 35, 37	1988	14	0	9	1 046	0	1 046
Ehne mark 1	Ö Prinsgatan 22	1930	13	2	0	2 035	91	2 126
Hantverkaren 22	Hantverkaregatan 47, Hantverkaregatan 47 A, Hantverkaregatan 47 B	1942/1980	17	2	0	917	95	1 012
Hogland 22	Ronnebygatan 42	1929/1998	21	16	0	1 595	2 321	3 916
Hogland 9	Norra Kungsgatan 9	1985	10	1	0	630	110	740
Kastbyn 1	Valhallavägen 8 A, 8B, 8C	1942/1984	15	1	0	762	60	822
Loke 24	Borgmästargatan 16, 18, Ronnebygatan 49, Rådhusgatan 11, 11A, 11B, 9, 13	1920, 1985, 2015	24	30	3	1 933	5 181	7 114
Loke 25	Ronnebygatan 53, Borgmästargatan 53	1929/1989	7	6	0	683	489	1 172
Magistraten 5	Norra Kungsgatan 3 o Ronnebygatan 43	1929/1999	9	4	0	478	843	1 321
Nordstjärnan 32	Ronnebygatan 52 A-E, Stora Möllebäcksgård 1	1930/2013	9	3	2	526	451	977
Posse 18	Polhemsgatan 15 A-D, 17 A-B, 19 A-C, 21 A-C, 23 A-E	1990-1992	141	4	94	11 675	949	12 624
Sheldon 33	Ronnebygatan 21 A-C	1929/1980	28	7	0	2 267	501	2 768
Sheldon 34	Ronnebygatan 19	1929/1988	13	4	0	971	1 188	2 159
Skydraget 1&2	Snapphanevägen 12A, 12B , Snapphanevägen 10A, 10B	1942/1980, 1983	30	1	0	1 566	15	1 581
Stigbygel 1	Riksvägen 40 A-C, 42	1987	21	5	12	1 744	295	2 039
Sunnanvinden 2&3	Gyllenstjärnas väg 10A, 10B, 12A, 12B	1944/1986	24	2	7	1 597	40	1 637
Svarta Örn 1	Pukesgatan 12 A - B	1929/1978	12	1	0	658	10	668
Tersmeden 13	Bredgatan 3 A-C	1939/1990	17	0	0	1 493	0	1 493
Urmakaren 56	Norra Kungsgatan 10-12	1953/1994	14	5	0	1 193	1 379	2 572
Wachtmeister 57	Arklimästaregatan 38, 40, 42, 44, 46, 46A, 46B , 46C, Borgmästaregatan 7, 9, 11, 13, 15, Hantverkaregatan 2, 4, 6, 6B, 8, 10	1988	119	54	160	8 006	15 195	23 201
Västanfläkten 2	Domarevägen 6 A-B	1944/1979	12	0	2	840	0	840
Östen 1	Muraregatan 2	1943/1980	4	1	0	328	20	348

Ljungby

Apotekaren 11	Skomakargränd 1-2	1988	20	0	0	1 440		1 440
Björklunden 4	Storgatan 24	1964	16	1	12	1 175	60	1 235
Björklunden 6	Drottninggatan 13	1929/1986	27	0	0	2 249		2 249
Björklunden 9	Olofsg. 15 a-b, Kungsg. 15	1965	20	4	0	1 430	495	1 925
Dacke 13	Bergagatan 21,23, Drottninggatan 41-47	1990/1950	90	4	0	5 971	105	6 076
Drako 25	Norra Järnvägs gatan 12	1990	4	3	0	210	541	751
Gjutaren 12	Bolmstadsvägen 8 a-b, 10, 12-14	1957-60-67	38	2	9	2 427	79	2 506
Iris 3	Olstorpsgatan 14-16 A-B	1954	16	3	7	1 248	46	1 294
Kometen 5	Föreningsgatan 4, Kungsgatan 6 A-B	1958/2002	21	4	5	1 309	1 023	2 332
Kvadraten 16	Strömgatan 9 A-B, 6 A-B	1953-68	25	5	1	1 754	129	1 883
Mossen 2	Rönnevägen 18-72	1972	134	2	56	10 216	309	10 525
Månen 6	Eskilsgatan 1, N Torggatan 8	1965		14	0		3 210	3 210
Näcken 1	Kungsgatan 17 A-B, 19	1970-94	29	1	21	1 874	56	1 930
Odlaren 20	Gängesv 12, Gjuterig 7	1990		49	1		12 037	12 037
Sländan 1	Bergag 16, Hantverkareg 12	1957-80	19	10	2	1 100	395	1 495
Solon 21	N.Järnvägsg 7 A-B, Ågårdsv 14 A-C, Fogdeg 20	1950-67-72	38	0	8	2 493	30	2 523

Fastighetsförteckning Sverige 2018-12-31

Fastighet	Adress	Byggd /renoverad	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Bostad kvm	Lokal kvm	Area total kvm
Stenbacken Nedre 10	Storgatan 6 & 8	1850–60–80	0	2	20	0	1 948	1 948
Stenbacken Övre 5	Olofsgatan 5; Olofsgatan 7; Tvärgatan 1; Tvärgatan 1A; Tvärgatan 1B	1962	30	2	0	1 512	309	1 821
Södra Ljungkullen 4	Storgatan 1–3, S Torggatan 2–4, M Ljungbergsvägen 12	1947–55–86	43	14	0	3 219	1 510	4 729
Trekanten 6	Strömgatan 2 A–C	1961–62	48	2	4	2 707	40	2 747
Tråden 2	Högarörsgatn 10–12	2006	28	0	0	1 236	0	1 236
Vallmon 2	Drottninggatan 35	1942	12	0	4	775	0	775
Vallmon 8	Drottninggatan 33	1967	20	0	0	1 380	0	1 380
Vinkelhaken 2	Drottninggatan 10 A–B, 12 A–B	1966–74	28	2	8	1 989	144	2 133
Vråken 2	Strömgatan 18, 20, 28	1971	98	0	41	7 652		7 652
Vetlanda								
Apollo 6&7	Ekstigen 12 o 14	1987	8	0	0	676	0	676
Björken 2	Långgatan 46	1986	8	0	0	580	0	580
Björnen 2	Älggatan 4	1986	7	3	1	367	80	447
Blixten 13	Stationsgatan 3–5	1955	23	3	0	1 308	842	2 150
Broby 4:144	Österdalsgränd 1–27	1990	14	0	1	1 068	0	1 068
Brogårdshemmet 7	Lasarettsgatan 44	1988	8	0	0	586	0	586
Bävern 4	Storgatan 39	1961	8	5	1	598	313	911
Falken 14	Nygatan 55	1990	0	1	0		365	365
Fasanen 7	Kyrkog. 2–6 Nygatan 13–15	1957	42	3	23	2 634	20	2 654
Felsteget 8	Floragatan 3, Nygatan 21	1987	16	0	0	1 010	0	1 010
Fenix 3	Vasagatan 62–64	1992	8	1	0	598	8	606
Gustav Adolf 7	Vasagatan 26	1989	4	0	0	312	0	312
Göken 12	Långgatan 18 A–C	1978	20	2	11	1 295	115	1 410
Kindbågen 1	Ringvägen 26–30	1953	33	0	13	1 860	0	1 860
Kitteln 1	W Petris väg 16, Upplandav	1957	25	4	13	1 613	183	1 796
Korsberga–Lönneberga 1:16	Stationsg. 1 Korsberga	1987	8	0	0	553	0	553
Korsberga–Lönneberga 1:35	Tovaholmsv. 5 Korsberga	1987	6	0	1	418	0	418
Laxen 10	Kullgatan 2	1952	6	0	1	324	0	324
Linne 7	Vasagatan 25	1991	5	0	0	353	0	353
Lunden 11	Vitalag. 5, Spinnargr. 2	1957	22	8	13	1 278	925	2 203
Lunden 12	Kyrkogatan 7	1957	24	6	0	1 624	449	2 073
Lärkan 14	Smedjevägen 6	1989	4	2	0	273	60	333
Lärkan 7	Lärkgatan 5	1941/1985	8	0	0	447	0	447
Lättebo 1:2, 6:2–6:5, 6:7–6:8	Allegatan 16,18,20	1988	16	0	0	1 162	0	1 162
Lättebo 1:278–283	Hjortv./Fasanv.	1991	12	0	0	892	0	892
Myresjö 1:24	Södrälidsg 1/ Bäckabyv. 6	1992	4	0	0	304	0	304
Myresjö 2:140	Nunnev. 2 A–B, 6 A–B, 27 A–B	1991	1	0	0	130	0	130
Norra Emigranten 13	Missionsg 2	2001	32	0	0	2 256	0	2 256
Nydäld 15	Klostergatan 1–5	1986	22	0	20	1 712	0	1 712
Näktergalen 2	Missionsg. / Odengatan	1967	0	0	0		0	0
Orion 1	Kettilsgatan 4	1992	6	0	0	394	0	394
Orion 21	Vasag. 53 Kettilsg. 2 Vinterg 16	1989	16	0	0	1 203	0	1 203
Oxenstierna 7	Tomasgatan 33	1991	6	0	0	440	0	440
Renen 10	Vitalagatan 15	1966	48	0	48	3 581	139	3 720
Skede 5:19	Brännargårdsv. 2 Skede	1990	8	0	0	540	0	540
Stenkilen 3	Granvägen 5	1952	6	1	2	433	12	445
Stenkilen 4	Ringvägen 19	1986	10	0	0	609	20	629

Fastighetsförteckning Sverige 2018-12-31

Fastighet	Adress	Byggd /renoverad	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Bostad kvm	Lokal kvm	Area total kvm
Strutsen 4	Magasinsg.15 / Järnvägsg.5	1929/1989	4	5	0	193	346	539
Stråket 1	Promenadstigen 1-7	1987	8	0	0	608	0	608
Svanen 16	Borgmästargatan 4 A-F	1986	6	0	0	391	0	391
Toppmurklan 1	Lasarettsgatan 27, 29, 31	1963	90	1	42	5 991	77	6 068
Toppmurklan 2	Lasarettsgatan 33, 35, 37	1965	72	0	26	4 719	0	4 719
Torvan 1	Nyhagsgatan 6 & 8	1991	15	2	0	934	735	1 669
Trekanten 1	Vitalag. 6	(tom)	0	0	0	0	0	0
Vakteln 2	Svärdsgatan 2	1988	9	0	6	730	0	730
Vasa 3	Kullgatan 36	1944/1986	6	0	0	515	0	515
Vasa 5	Vasagatan 40	1991	4	0	0	276	0	276
Vega 14	Tomasgatan 41 A-D	1985	4	0	0	248	0	248
Vega 15	Vasagatan 46	1993	0	1	1		500	500
Venus 17	Kyrkogatan 34-38	1966	36	2	28	2 836	170	3 006
Vildvinet 11	Kullgatan 38	1993	0	1	0		335	335
Vinkeln 5	Sköldgatan 2 A-F	1987	6	0	0	457	0	457
Älgen 14	Älggatan 1-5	1970/2013/2016	105	0	0	6 414	0	6 414
Älgen 16	Älggatan 11-13	1972	40	1	27	2 941	107	3 048
Ökna_Kvill 1:44	Södergatan 1 & 3	1988	8	0	1	600	0	600
Värnamo								
Forsheda 3:167	Storgatan 33-35	1994	22	1	0	1 600	10	1 610
Lejonet 3	Storgatsbacken 19	1921, 1992	8	3	0	353	1 102	1 455
Pelikanen 2, 6-8	Ouchterlonygatan 2-28, Storgatan 32-34	1992	75	16	46	5 543	2 813	8 356
Pelikanen 3	Storgatan 36 A-B	1991	12	4	25	987	740	1 727
Träsket 2	Parkgatan 7	1994	8	2	0	605	107	712
Vindruvan 21	Storgatsbacken 18 A-G, Myntgatan 11-15	1985	28	9	0	1 726	1 414	3 140
Värnet 10	Jönköpingsvägen 1, Pilgatan 1 A-F, Postgatan 2 A-C	1960	21	7	8	1 414	865	2 279
Växjö								
Idet 1	Stallvägen 1-27, Tuvanäsvägen 1-3,	1982	569	15	0	20 504	365	20 869
Jungfrulyckan 1	Raskens väg 1	1980	23	1	30	1 784	27	1 811
Klangen 17	Klangens väg 16, 28	1988	22	0	21	1 704	0	1 704
Klangen 18	Klangens väg 29-45	1988	24	2	64	1 908	18	1 926
Mjölner 16	Trädgårdsgatan 28	1993	16	0	7	955	0	955
Mjölner 18	Bäckaslövsvägen 2-6, S Järnvägsgatan 27-41, Trädgårdsgatan 30-32	1989/1990	129	2	79	10 157	585	10 742
Mjölner 7	S Järnvägsgatan 25, Wennerbergsgatan 2	2002	16	0	8	959	0	959
Nergårds Anna 1	Klangens väg 13-27, Kulas väg 4-20	1980	48	0	64	3 796	0	3 796
Rasken 17	Blidens väg 2 A-B, 4-18	1980	25	0	30	1 899	0	1 899
Rasken 41	Frejdens väg 1-17, Blidens väg 7-19, Klangens väg 4	1980	68	4	82	5 357	64	5 421
Växjö 12:19	Plogvägen 103, 105, 107	1980	259	7	270	20 378	276	20 654
Syd Summa			3 658	398	1 501	241 222	65 886	307 108

Fastighetsförteckning Danmark 2018-12-31

Fastighet	Adress	Byggd /renoverad	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Bostad kvm	Lokal kvm	Area total kvm
HOVEDSTADEN								
Ballerup								
Linde Alle	Linde Alle	2017	27		0	2 885	0	2 885
Brønshøj								
Bjerglandsbyen	Ringholmvej 14 m.fl.	2018	114		56	11 242	0	11 242
Frederikssundsvej 261–267	Frederikssundsvej 261–267	2007	22		0	2 043	0	2 043
Frederiksberg								
Carl Bernhards Vej 17	Carl Berhardsvej 17, 1817 Frederiksberg C	1910	20	2	0	2 647	140	2 787
Flintholm I	Preben Kaas Vænge 1	2009	117		20	4 940	0	4 940
Hostrups Have	Hostrups Have	1936	679	33	34	60 601	4 024	64 625
Mariendalsvej	Mariendalsvej	1995	25		0	2 019	0	2 019
Nimbusparken	Nimbusparken	1997	40		0	4 279	0	4 279
Nitvej	Nitvej	2005	40		0	3 296	0	3 296
Porcelænshaven	Porcelænshaven	2008	14		15	1 913	0	1 913
Revyhaven	Dirch Passers Allé 3–15	2007	42		0	3 995	0	3 995
Sankt Thomas Allé 17	Sankt Thomas Alle 8, 1824 Frederiksberg	1905	10		0	1 073	0	1 073
Bianco Lunos Allé 3A	Bianco Lunos Allé 3 A–B & 5 A–B	1907	36	4	6	4 219	188	4 407
Dalgas Boulevard	Dalgas Boulevard 3, General Bahnsons Vej 9–13 & Glahns Allé 39–43	1930	110	1	0	10 460	98	10 558
C.F. Richs vej	C.F. Richsvej 103	Byggprojekt						0
Flintholm II	Preben Kaas Vænge 3	Byggprojekt			0		0	0
Köpenhamn								
Amagerbrogade 117–121	Amagerbrogade 117–121	1929	40	9	0	3 597	939	4 536
Amerika Plads	Amerika Plads 34–36	2008	5	2	0	592	145	737
Havneholmen 20–30	Havneholmen 20–30	2009	74		0	8 338		8 338
Hjortholmen	Kenny Drews vej1–27, Sluseholmen 20–26	2008	107		156	10 953	0	10 953
Kaalundsgade	Kaalundsgade	1885	23	1	0	1 950	100	2 050
Kroghsgade	Kroghsgade	1886	17	4	0	2 551	981	3 532
Lyngbyvej 172	Lyngbyvej 172	2015	74			3 074	491	3 565
Lyngbyvej 180 och 182	Lyngbyvej 180 och 182	Bygggrätt						0
Nørre Farimagsgade	Nørre Farimagsgade	1878	59	2	0	2 838	265	3 103
Ringertoften	Ringertoften 10 mfl.	1933	411	2	0	23 492	228	23 720
Ryesgade	Ryesgade 50 & Lundingsgade 3–11	1940	54	3	0	3 745	216	3 961
Schades Have	Amagerfaelledvej 112 / Schades Have	2017	178	3	91	16 530	353	16 883
Sømærk	Peter Holms væg 14–25	2007	43		61	4 590	0	4 590
Teglholms Alle	Teglholms Alle 9 A–H	2006	35		0	3 202	0	3 202
Upsalagade	Upsalagade	1894	12	2	0	1 806	51	1 857
Vester Voldgade	Vester Voldgade	1895	9	13	0	1 728	1 419	3 147
Zinkhuset	Amerika Plads 18–22	2007	23		0	2 285		2 285
Ø–huset	C.F. Møllers Allé 70 m.fl.	2018	300		0	26 087	1 185	27 272
Ørestad	C.F Møllers Alle / Ørestad	2007	3		0	304	0	304
Øresundstårnet	Øresundsvej 148–150, Krimsvej 1 B	2013	97	2	21	9 611	1 081	10 692
Havneholmen	Havneholmen 48–86	2009	127		120	11 975		11 975
Stævnen	Robert Jacobsen Vej 81–91	2009	36		0	3 635		3 635
Lindholmen	Kenny Drews Vej 31–87	2008	19		0	1 920	0	1 920
Øresundsterrasserne	Amager Strandvej 156–158	2014	114	1	122	11 688	130	11 818
Oehlenschlägersgade 26	Oehlenschlaegergade 26	1883	12	3		916	158	1 074
Arenahusene	Ejler Billes Allé 28, Richard Mortensens Vej 18, Richard Mortensens Vej 18	0	55		0	5 003	0	5 003
Horisonten I	C. F. Møllers Allé 6–22	2006	55		0	5 482	0	5 482
Horisonten II	C. F. Møllers Allé 2–4	2013	71		0	6 702	0	6 702
Tagensvej	Tagensvej 135–139	2009	199	2		16 075		16 075
Project Green – Plot G	Faste Batterivej 90 m.fl.	2020	78		0	8 364	198	8 562

Fastighetsförteckning Danmark 2018-12-31

Fastighet	Adress	Byggd /renoverad	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Bostad kvm	Lokal kvm	Area total kvm
Måløv								
Søparken	Søndergårds Allé 29-43	2007	38		0	3 589	0	3 589
Smørum								
Dyreholm	Dyreholm 1-7, 2-22	2012	15		0	1 607	0	1 607
Søborg								
Æblelunden	Gyngemose parkvej	2008	50		0	4 320	0	4 320
Søborg Bakke	Mørkøjvej 231A et al.	2016	36		0	4 552	0	4 552
Åkandehusene	Gyngemose Parkvej 10-24	2008	68		0	6 330	0	6 330
Værløse								
Bøgebakken	Bøgebakken	2006	22		0	2 922	0	2 922
Valby								
Brombærparken A	Ebbe Rodes Allé 1 et al.	2007	68		31	6 423	0	6 423
Brombærparken B	Ebbe Rodes Allé 2 et al.	2007	98		31	8 969	0	8 969
Kirsebærparken	Lily Brobergs vej 1-23, Poul Reumerts Vej 1-49	2009	15		0	1 979	0	1 979
Kløverbladsparken	Kløverbladsgade 53-75	2017	102	2	79	9 876	190	10 066
Pontoppidanparken	Clara Pontoppidans Vej 14-22, Karin Nellemoses Vej 1-5	2012	88		42	7 725	0	7 725
Valby Maskinfabrik	Valby Maskinfabrick	2016	105		0	9 471	0	9 471
Vanløse								
Jyllingevej 70	Jyllingevej 70	2011	28			1 300	0	1 300
Vanløse Allé	Vanløse Allé 55-63 / Bangsbovej 17	1963	36	4	0	2 052	62	2 114



Fastighetsförteckning Danmark 2018-12-31

Fastighet	Adress	Byggt /renoverad	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Bostad kvm	Lokal kvm	Area total kvm
Gladsaxe								
Bagsværdlund	Pinievej 34-38, 55-77	2018	84		56	8 958	0	8 958
Hellerup								
Strandvejen 163	Strandvejen 163	1907	12	7	21	2 257	1 448	3 705
Vallensbæk								
Strandhaven	Strandhaven	2008	73		0	8 353	0	8 353
Herlev								
Gyngemose Parkvej	Gyngemose Parkvej 1-3-5	2008	17			1 631		1 631
Kgs. Lyngby								
Kirsebærhaven	Kirsebærvenget 9-40	2018	32		48	3 516	0	3 516
Lyngby								
Baunebo	Baune Allé 2	2010	27		27	2 532	0	2 532
Rødovre								
Rødager Allé 32-42	Rødager Alle 32 A, 2610 Rødovre	1961	144		0	7 945	0	7 945
Hovedstaden Summa			4 784	102	1 037	420 952	14 090	435 042
SJÆLLAND								
Børkop								
Mandelhaven	Mandelhaven 2-124	2014	62		0	7 732	0	7 732
Holbæk								
Højvangsparken	Højvangsparken 46-80	2008	28		0	3 248	0	3 248
Kvistgård								
Kongevejen	Kongevejen 304 A (et al.)	2013	13		0	1 464	0	1 464
Lille Skensved								
Spurvevænget	Spurvevænget 2-44	2013	22		0	2 378	0	2 378
Ringsted								
Østre Fælled	Østre Fælled 1-195	2009	98		0	8 665	0	8 665
Diget	Diget 1-23	2015	36		0	3 979	0	3 979
Roskilde								
Roskilde	Spurvevænget 2-44	2013	22		0	2 378	0	2 378
Ruds Vedby								
Smedebakken A	Smedebakken 2-160	2008	80		0	9 754	0	9 754
Smedebakken B	Smedebakken 1, 5-15	2009	7		0	1 120	0	1 120
Vordingborg								
Gammelsøparken	Gammelsøparken 1-83, 2-56	2009	70		0	6 640	0	6 640
Sjælland Summa			512		0	48 891	0	48 891

Fastighetsförteckning Danmark 2018-12-31

Fastighet	Adress	Byggd /renoverad	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Bostad kvm	Lokal kvm	Area total kvm
JYLLAND								
Aarhus								
Isbjerg	Mariane Thomsens Gade 30-58	2003	49		109	5 440	0	5 440
Kolding								
Holbergsparken	Holbergsvej 8 (Holbergsparken)	2017	66		0	7 732	0	7 732
Hørparken A	Mosevej 7 (Hørparken)	2017	24		0	2 358	0	2 358
Hørparken B	Hørparken 2-192	Byggprojekt						0
Hørparken C	Hørparken 2-192	Byggprojekt						0
Risskov								
Lystrupvej I	Borresøvej 7-11	2018	37		0	2 855	0	2 855
Arresøvej	Arresøvej 36	2018	33		0	2 944		2 944
Lystrupvej II	Brassøvej	2018	86		0	6 701	0	6 701
Skødstrup								
Vosnæsparken	Vosnæsparken 2-130	2008	65		0	7 114	0	7 114
Solbjerg								
Pilevæn	Pilevæn	2017	38		0	4 443	0	4 443
Trige								
Mosegårdsparken	Mosegårdsparken 47-96	2007	39		0	4 614	0	4 614
Vejle								
Kanalfronten	Stævnen 32-44	2013	90	3	0	8 785	379	9 164
Horsens								
Havnehusene	Horsens	Byggprojekt						0
Jylland Summa			527	3	109	52 987	379	53 366
FYN								
Aarup								
Flintebakken	Flintebakken 1-15, 2-24	2012	20		0	2 280	0	2 280
Mørkmoselundsvej	Mørkmoselundsvej 1 A-G	2008	7		0	810	0	810
Odense								
Birkelunddalen	Birkelunddalen 2 A-14 E	2001	31		0	3 356	0	3 356
Bjerggårdsløkken	Bjerggårdsløkken 130 (et al.)	2007	107		0	9 861	0	9 861
Hvenekildeløkken	Hvenekildeløkken 138-202	2005	48		0	3 000	0	3 000
Nørreberg Runddel	Nørreberg Runddel 210-302	2003	47		0	3 760	0	3 760
Sandkæret	Sandkæret 100-136	2003	26		0	2 294	0	2 294
Fyn Summa			286		0	25 361	0	25 361

Fastighetsförteckning Norge 2018-12-31

Fastighet	Adress	Byggd /renoverad	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Bostad kvm	Lokal kvm	Area total kvm
OSLO								
Bærum								
Bnr 247 / Gnr 41	Arnstein Arnebergs vei 30	1961/2015	56	0	32	2 336	0	2 336
Bnr 412 / Gnr 14	Riiser-Larsens vei 7	1957/2010	60	0	28	1 245	0	1 245
Follo								
Bnr 306 / Gnr 49	Sonsterudveien 32	1967	68	0	55	2 512	0	2 512
Lier								
Bnr 2 / Gnr 15	Baches Vei 1	1996/2007	0	1	0	0	12 557	12 557
Nes								
Bnr 187 / Gnr 78	Blingsmovegen 38	/	0	1	0	0	6 601	6 601
Nesodden								
Bnr 412 / Gnr 1	Bjørnemyrveien 29	1961	27	0	0	854	0	854
Bnr 413 / Gnr 1	Steinveien 1	1961	39	0	0	790	0	790
Oslo								
Bnr / Gnr	Darres gate 2B		0	1	0	0	1 188	1 188
	Waldemar Thranes gate 73		18	1	0	1 471	1 250	2 721
Bnr 1 / Gnr 74	Gjerdrums vei 12	1901/2018	266	3	35	6 558	343	6 901
Bnr 10 / Gnr 230	Borggata 12	1988/2010	10	0	2	260	0	260
Bnr 100 / Gnr 77	Gunnar Schjelderups vei 33	1963/1966/2008	97	0	0	2 103	0	2 103
Bnr 104 / Gnr 218	Maridalsveien 9	1938	29	1	6	1 693	185	1 878
Bnr 105 / Gnr 218	Maridalsveien 11	1938	41	0	0	1 739	0	1 739
Bnr 117 / Gnr 225	Holsts gate 4	1887/1972	11	1	0	660	154	814
Bnr 119 / Gnr 218	Maridalsveien 37	1896	22	1	0	1 134	63	1 197
Bnr 127 / Gnr 209	Huitfeldts gate 51	1889	21	0	0	708	0	708
Bnr 129 / Gnr 218	Møllerveien 4	1940	20	1	6	798	990	1 788
Bnr 132 / Gnr 132	Teisenveien 5E	1998	89	0	53	2 485	0	2 485
Bnr 138 / Gnr 221	Maridalsveien 128	1966	59	0	17	2 360	0	2 360
Bnr 141 / Gnr 231	Gruegata 18	1956	27	0	0	1 135	0	1 135
Bnr 1604 / Gnr 144	Oppsalveien 24–26	1974	96	0	22	4 115	0	4 115
Bnr 161 / Gnr 222	Sarpsborggata 2	1967	77	0	28	2 863	0	2 863
Bnr 164 / Gnr 216	Pilestredet 103	1894/2005	20	0	2	608	0	608
Bnr 188, 567 / Gnr 93	Ammerudveien 20–22	1953	0	3	76	0	8 953	8 953
Bnr 193 / Gnr 83	Trondheimsveien 187–193	1938	41	0	0	2 128	0	2 128
Bnr 193 / Gnr 85	Sinsenveien 66–70	1967/1970	188	0	20	5 855	0	5 855
Bnr 194 / Gnr 218	Waldemar Thranes gate 71	1907/2016	15	2	0	906	436	1 342
Bnr 211 / Gnr 208	Fredensborgveien 13	1900/2013	32	1	0	1 673	1 180	2 853
Bnr 212 / Gnr 47	Nedre Ullevål 2, 4	1954	79	0	17	2 239	0	2 239
Bnr 213 / Gnr 47	Thulstrups gate 5	1954	20	0	29	1 254	0	1 254
	Thulstrups gate 7	1954	20	0	0	1 254	0	1 254
Bnr 217 / Gnr 208	Fredensborgveien 22	1930	38	5	0	1 207	285	1 492
Bnr 219 / Gnr 208	Fredensborgveien 24	1869	0	21	32	0	7 103	7 103
Bnr 220 / Gnr 228	Nedre gate 8	1898	57	0	0	3 821	0	3 821
Bnr 222 / Gnr 228	Nissens gate 3	1896	8	0	0	434	0	434
Bnr 232 / Gnr 216	Thereses gate 33	1938	0	2	0	0	316	316
Bnr 236 / Gnr 219	Vøyensvingen 2	1933	23	0	0	1 422	0	1 422
Bnr 239 / Gnr 47	Ullevålsalléen 5	1954	68	1	31	1 943	64	2 007
Bnr 245 / Gnr 214	Parkveien 4	1893/2014	62	0	0	1 480	0	1 480
Bnr 247 / Gnr 83	Rødstuveien 15–23	1937	90	0	34	3 720	0	3 720



Fastighetsförteckning Norge 2018-12-31

Fastighet	Adress	Byggd /renoverad	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Bostad kvm	Lokal kvm	Area total kvm
Bnr 248 / Gnr 227	Københavnsgata 3	1897/2013	28	0	0	1 712	0	1 712
Bnr 251 / Gnr 47	Kirkeveien 166 B	1964/2010	109	0	17	2 264	0	2 264
	Kirkeveien 166 C	1964/2010	111	0	15	2 267	0	2 267
Bnr 251,253 / Gnr 209	Observatoriegata 13–15	1890/2016	24	0	0	1 369	0	1 369
Bnr 259 / Gnr 216	Fagerborggata 16	1975/2015	36	0	12	1 409	0	1 409
Bnr 272 / Gnr 225	Sannergata 32	1937	34	4	0	1 913	264	2 177
Bnr 275 / Gnr 214	Pilestredet 57	1890/2009	30	1	0	1 280	245	1 525
Bnr 277 / Gnr 209	Parkveien 78	1950/2010	0	1	0	0	1 896	1 896
Bnr 298 / Gnr 225	Torshovgata 12	1902/2008	27	0	8	934	0	934
Bnr 300 / Gnr 47	Kirkeveien 166 D	1964/2008	109	0	10	2 229	0	2 229
	Kirkeveien 166 E	1964/2008	106	0	7	2 254	0	2 254
Bnr 318 / Gnr 208	Iduns gate 4	1894	46	0	0	1 308	0	1 308
Bnr 34 / Gnr 47	Ullevålsalléen 2	1975	108	0	50	5 116	0	5 116
Bnr 340 / Gnr 227	Sannergata 23	1896	9	0	0	606	0	606
Bnr 340 / Gnr 47	Sognsveien 9 AB	1919	30	1	25	488	1 437	1 925
Bnr 342 / Gnr 83	Sinsenveien 56–64	1953	207	0	54	5 973	0	5 973
Bnr 358 / Gnr 83	Sinsenveien 72–74	1960	80	0	26	2 416	0	2 416
Bnr 362 / Gnr 209	Sven Bruns gate 1	1895	13	0	3	797	0	797
Bnr 365 / Gnr 209	Sven Bruns gate 7	1880	30	0	0	756	0	756
Bnr 367 / Gnr 230	Urtegata 20–22	1874	32	3	0	1 664	354	2 018
Bnr 39 / Gnr 214	Dronning Astrids gate 2	1988/	92	0	26	1 468	0	1 468
Bnr 404 / Gnr 224	Sandakerveien 58 BC	1931/2014	15	0	24	852	0	852
Bnr 412 / Gnr 214	Vibes gate 11 – Næring	1893/2007	1	2	0	52	291	343
Bnr 44 / Gnr 223	Sandakerveien 78	1952	0	5	47	0	3 891	3 891
Bnr 45 / Gnr 218	Bjerregaards gate 2	1968/2015	64	7	48	2 484	2 056	4 540
Bnr 45 / Gnr 225	Christies gate 19	1937/2015	50	2	9	2 308	100	2 408
Bnr 485 / Gnr 209	Sven Bruns gate 3	1880	9	1	0	339	176	515
Bnr 488 / Gnr 208	St. Olavs Gate 21	1870	0	14	22	0	3 274	3 274
Bnr 55 / Gnr 222	Holmestrandgata 4	1972	18	0	2	1 479	0	1 479
Bnr 56 / Gnr 222	Stavangergata 23, 25, 27	1968	125	1	68	4 656	220	4 876
Bnr 574 / Gnr 228	Trondheimsveien 10	1885/2007	22	0	0	771	0	771
Bnr 625 / Gnr 123	Brobekkveien 31AB	1956/2012	12	6	49	471	1 935	2 406
Bnr 627 / Gnr 123	Brobekkveien 33	1957	107	0	13	2 890	0	2 890
Bnr 63 / Gnr 100	Stovner Senter	1975	172	0	0	7 064	0	7 064
Bnr 66 / Gnr 209	Hegdehaugsveien 2	1868/2012	9	0	0	383	0	383
Bnr 73 / Gnr 225	Dælenenggata 40	1937	72	0	0	3 845	0	3 845
Bnr 876 / Gnr 208	Fredensborgveien 24 B	1876/2013	0	3	67	0	6 289	6 289
Bnr 927 / Gnr 123	Økernveien 149	1975	107	0	30	5 377	0	5 377
Bnr 94 / Gnr 218	Darres gate 2A	1907 (2018)	15	1	0	1 003	640	1 644
Bnr 95 / Gnr 218	Darres gate 3	1896/2015	35	1	0	1 690	88	1 778
Sunddal								
Bnr 122, 194 / Gnr 53	Tredalsvegen 8–12	1991	118	0	0	4 131	0	4 131
Ullensaker								
Bnr 24, 25 / Gnr 190	Tunvegen 1–16	1998/2016	192	0	130	3 186	0	3 186
Ålesund								
Bnr 226 / Gnr 134	Sjømannsvegen 1 D	1977	100	0	0	2 557	0	2 557
Oslo Summa			4 398	99	1 287	151 523	64 824	216 347



Kirkeveien 166, Oslo

Fastighetsförteckning Tyskland 2018-12-31

Fastighet	Adress	Byggd /renoverad	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Bostad kvm	Lokal kvm	Area total kvm
BERLIN								
Berlin								
Päwesner Weg	Päwesner Weg	(tom)	484	0	87	27 831	0	27 831
Berlin Summa			484	0	87	27 831	0	27 831



Fastighetsförteckning Nederländerna 2018-12-31

Fastighet	Adress	Byggd /renoverad	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Bostad kvm	Lokal kvm	Area total kvm
UTRECHT								
Utrecht								
Europaplein 710-966	Europaplein 710-966	(tom)	131	0	129	4 478	0	4 478
Utrecht Summa			131	0	129	4 478	0	4 478
TOTALSUMMA			39 006	2 038	16 776	2 427 714	304 645	2 732 359



Aktieägar- information





Aktieägarinformation

Kommunikation med marknaden

Vår kommunikation med finansmarknaden kännetecknas av öppen, relevant och korrekt information till aktieägare, investerare och analytiker, för att därmed öka kunskapen om Heimstadens verksamhet och aktie. Vi delger information i form av delårsrapporter, årsredovisning, pressmeddelanden samt tillhandahåller fördjupad information på våra IR-sidor på webben. Aktieägare och andra intresserade kan prenumerera på pressmeddelanden och finansiella rapporter via e-post. På hemsidan uppdateras den generella informationen på IR-sidorna såsom aktieägarförteckningar i samband med kvartalssluten. Vid större förändringar uppdateras hemsidan omgående.

IR kontakt

Carl-Fredrik Streiby
Ekonomidirektör och IR ansvarig
040-661 15 75
ir@heimstaden.com
ir.heimstaden.com

Årsredovisningen

Heimstaden distribuerar av miljöaspekt endast en digital version av årsredovisningen på sin hemsida. Till aktieägare som deltar vid årsstämman erhålls en tryckt version till dem som särskilt begär detta.

Följ oss på www.heimstaden.com

På vår hemsida hittar du det mesta som rör Heimstaden oavsett om du är intresserad av ett nytt boende, att investera i bolaget eller vill logga in på kundprotalen Mina Sidor.

LinkedIn® Följ oss på LinkedIn

LinkedIn ser vi som ett komplement till pressmeddelanden och finansiella rapporter. Där kan vi på ett lätttsamt sätt ge en bättre inblick i vad som händer i bolaget, vilka tjänster som finns vakanta och vad vi kan erbjuda regionalt och lokalt som bolag.

Finansiell kalender

Delårsrapport januari-mars	10 maj 2019
Årsstämma	24 maj 2019
Halvårsrapport januari-juni	21 augusti 2019
Delårsrapport januari-september	25 oktober 2019
Bokslutskommuniké	februari 2020

se ir.heimstaden.com för information



Information om årsstämman 2019

Heimstaden AB (publ), org nr 5566700455, hälsar samtliga aktieägare välkomna till årsstämman fredagen den 24 maj, 2019, kl. 10.00 på bolagets huvudkontor, Östra Promenaden 7 A i Malmö. Registrering sker från kl. 09.00.

Kallelse till årsstämman kommer att ske senast den 26 april 2019 och kommer att finnas tillgänglig på www.heimstaden.com/arsstamma, dessförinnan.

Fullständiga beslutsförslag som ska läggas fram på stämman offentliggörs på bolagets hemsida, www.heimstaden.com/arsstamma, senast den 3 maj 2019.

På stämman behandlas de ärenden som enligt bolagsordningen ska förekomma på årsstämman samt ytterligare ärenden som framgår av kallelsen till årsstämman.

Anmälan om deltagande

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska:

- dels lördagen den 18 maj 2019 vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken (eftersom avstämningsdagen är en lördag innebär detta att aktieägare således ska vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken fredagen den 17 maj 2019).
- dels anmäla sin avsikt att delta i årsstämman till bolaget senast måndagen den 20 maj 2019 kl. 16.00

Anmälan om deltagande ska ske på något av följande sätt:

- per e-post: arsstamma@heimstaden.com
- per post: Heimstaden AB (publ)
Årsstämma 2019
Att: Carl-Fredrik Streiby
Östra Promenaden 7A
211 28 Malmö.
- på Heimstadens hemsida www.heimstaden.com/arsstamma

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn (firma), personnummer (organisationsnummer), adress och telefonnummer samt namn och personnummer på eventuellt ombud och antal eventuellt medföljande biträde (högst två stycken).

Ägarregistrering

Aktieägare som har valt att förvaltarregistrera sina aktier måste för att få delta i stämman tillfälligt omregistrera aktierna i eget namn för att ha rätt att delta på stämman. Sådan omregistrering måste vara verkställd hos Euroclear Sweden AB senast lördagen den 18 maj 2019. Aktieägaren bör i god tid före denna dag begära att förvaltaren ombesörjer omregistrering (eftersom avstämningsdagen är en lördag innebär detta att aktieägare måste ombesörja sådan registrering senast fredagen den 17 maj 2019).

Deltagande via fullmakt

För den som önskar företrädas av ombud tillhandahåller bolaget fullmaktsformulär, som finns tillgängligt på www.heimstaden.com/arsstamma. Om fullmaktsgivaren är juridisk person, ska registreringsbevis eller annan handling uppvisas som utvisar firmatecknarens behörighet.

Föreslagen utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 20,00 kr per preferensaktie, totalt 46 875 000 kr. Utbetalning av utdelning till preferensaktieägarna ska ske kvartalsvis med 5,00 kr per utbetalningstillfälle.

Föreslagna avstämningsdagar för preferensaktien:

- Den 5 juli 2019 med beräknad utbetalningsdag den 10 juli 2019, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 3 juli 2019.
- Den 5 oktober 2019 med beräknad utbetalningsdag den 9 oktober 2019, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 2 oktober 2019.
- Den 5 januari 2020 med beräknad utbetalningsdag den 9 januari 2020, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 30 december 2019.
- Den 5 april 2020 med beräknad utbetalningsdag den 8 april 2020, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 1 april 2020.

För det fall en avstämningsdag ovan inte är bankdag, ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag.

Heimstaden

Heimstaden AB (publ), Ö Promenaden 7 A, 211 28 Malmö
Organisationsnummer 556670-0455. Bolagets säte Malmö.
Tel. 040 - 660 20 00, Fax 040 - 660 20 01
www.heimstaden.com