

2020 ÅRSREDOVISNING OCH  
HÅLLBARHETSRAPPORT

Heimstaden



# Innehåll

- 3 Om Heimstaden
  - 8 Året i korthet
  - 12 VD har ordet
  - 14 Strategi och målsättningar
  
  - 22 Customer Centred
  - 24 Friendly Workplace
  - 28 Sustainable Mindset
  - 38 Vikten av samarbete
  - 40 Investeringsstrategi och transaktioner
  - 44 Fastighetsutveckling
  - 46 Fastighets- och tillgångsförvaltning
  - 48 Fastighetsbestånd
  
  - 62 Kapitalstruktur
  - 66 Aktieägarinformation
  
  - 68 Riskhantering
  - 76 Bolagsstyrning
    - 81 Styrelse
    - 82 Ledande befattningshavare
  
  - 84 Finansiell information
  - 86 Definitioner och ordlista
  - 88 Femårsöversikt
  - 90 Koncernredovisning
  - 99 Noter till koncernredovisningen
  - 131 Moderbolagets finansiella rapporter
  - 136 Noter till Moderbolagets finansiella rapporter
  - 143 Vinstdisposition
  - 145 Revisionsberättelse
  
  - 149 Hållbarhetsrapport
- Avser reviderade avsnitt. Sidorna 8–9, 44–47, 62–65, 68–73 och 90–143 utgör Heimstadens förvaltningsberättelse och finansiella rapporter som har granskats av bolagets revisorer.

Den lagstadgade hållbarhetsrapporten, vilken omfattar de områden i Heimstaden AB:s årsredovisning vars innehåll anges på sidan 33, har godkänts för utfärdande av styrelsen.

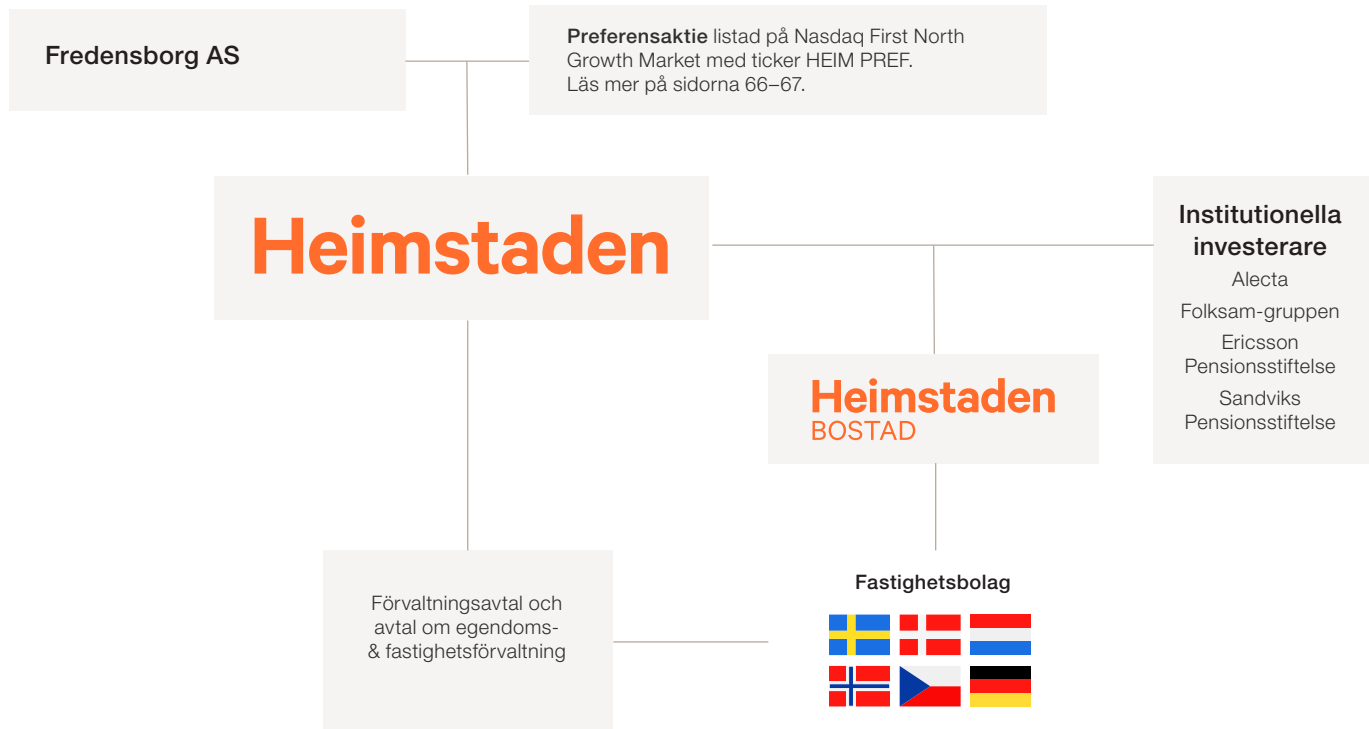
## Förvaltningsberättelse och finansiella rapporter

Heimstaden AB är ett publikt bolag med säte i Malmö. Organisationsnummer 556670-0455.

Den här rapporten innehåller framåtblickande information baserad på aktuella förväntningar från Heimstadens ledning. Ingen garanti kan lämnas att dessa förväntningar kommer infrias och framtida resultat kan avvika från vad som redovisas i den framåtblickande informationen, som bland annat bygger på föränderliga ekonomiska-, marknadsmässiga- och konkurrensmässiga förhållanden, lagförändringar och andra politiska åtgärder och valutakursfluktuationer.

Årsredovisningen publiceras på svenska och engelska. Den svenska versionen utgör originalversionen och har reviderats av Heimstadens revisor. Alla värden uttrycks i svenska kronor om inget annat framgår. Svenska kronor förkortas kr, miljoner kronor Mkr och miljarder kronor mdkr. Siffror inom parentes avser föregående år, 2019, om inget annat anges.

# Bolagsstruktur



Heimstaden AB är en industriell investerare och äger Heimstaden Bostad tillsammans med andra institutionella ägare som delar Heimstadens syn på gröna och hållbara investeringar. För mer information om ägarstrukturen i Heimstaden Bostad, se sidorna 38–39 i denna rapport.

Heimstaden AB förvaltar investeringar, tillgångar, fastigheter och anläggningar åt Heimstaden Bostad. All personal är anställda i Heimstaden AB, med undantag för TjECKien där personalen är anställd i Heimstaden Bostad. Fastighetsbolagen är helägda av Heimstaden Bostad.

Fredensborg AS är huvudägare i Heimstaden AB. För mer information om ägarstrukturen i Heimstaden AB, se sidorna 66–67 i denna rapport.



# En långsiktig plattform av *Friendly Homes*

Med ett livslångt perspektiv på fastigheter och närvaro i sex europeiska länder är Heimstaden ett ledande bostadsfastighetsbolag ute i Europa.

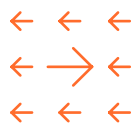
Guidade av vårt skandinaviska arv och våra värderingar, strävar vi efter att ge våra hyresgäster och medarbetare maximal lycka och livskvalitet, kombinerat med en kommersiellt outstanding verksamhet som är hållbar och ansvarsfull.

Det är så vi uppfyller vår vision om att förenkla och **förgylla livet genom omtänksamma boenden.**



## CARE

Vi visar omtanke om och respekt för våra medarbetare, hyresgäster, samarbetspartners och samhället vi lever i. Vi hittar hållbara lösningar för människor och byggnader.



## DARE

Vi vågar vara nytänkande och vi tittar alltid på hur vi kan förbättra sättet vi arbetar på. Vi uppmuntrar mångfald, öppenhet och nya idéer.



## SHARE

Vi delar gärna med oss av vår kunskap och hjälper till att växa tillsammans. Vi är autentiska, transparenta och ärliga i vår kommunikation och i våra handlingar.



### Diversifierat bestånd på starka europeiska marknader

Heimstadens fastighetsportfölj är diversifierad på attraktiva europeiska marknader med stabila ekonomier och gynnsamma demografier. Beståndet har en balanserad exponering mot reglerade och oreglerade hyror vilket ger Heimstaden stabila och säkra kassaflöden samt potentiell uppsida vid förändringar på marknaden.

Vid årsskiftet var Heimstaden verksam på sex marknader: Sverige, Danmark, Nederländerna, Norge, Tjeckien och Tyskland. I december 2020 tillkännagav Heimstaden också sitt första förvärv i Polen, två turnkey-projekt med hyresrätter som kommer att stå klara under 2022 och 2023.



### Attraktiva och stabila bostadsfastigheter

Bostadsfastigheter är världens största tillgångsslag och eftersom majoriteten av Europas befolkning äger sina bostäder är sektorn en central del i samtliga länders ekonomier. Heimstadens fastighetsbestånd finns framför allt i större städer och i tillväxtområden med växande ekonomier och fördelaktiga befolkningstrender – såsom urbanisering och mindre hushåll. Vi förväntar oss en fortsatt ökad efterfrågan på bostäder i dessa områden de kommande åren.



### Helt integrerad operativ plattform med bevisad framgångshistorik

Heimstaden har en helt integrerad operativ plattform med egen förvaltning med kompetent och erfaren personal. Vår operativa erfarenhet och skalbara plattform tillåter oss att snabbt och kostnadseffektivt etablera oss på nya marknader. Genom att dela kunskap och bästa praxis med hela organisationen, säkerställer vi att hyresgäster oavsett marknad har samma upplevelse av Heimstaden.



### Stabil finansiell ställning och konservativa finansiella riktlinjer

Heimstaden följer en strategi för ansvarsfull tillväxt och värdeskapande. Trots en stark tillväxt de senaste åren har vi kontinuerligt förbättrat vår operativa verksamhet och våra finansiella nyckeltal. För att säkra en stabil och hållbar utveckling, följer vi konservativa finansiella riktlinjer som stöder vår långsiktiga strategi och vision. Vid slutet av 2020 hade Heimstaden en väl diversifierad finansieringsstruktur, stark likviditetsställning och en stark balansräkning.

103 315

bostäder

144 mdkr

verkligt värde

7 miljoner

total yta, m<sup>2</sup>

93%

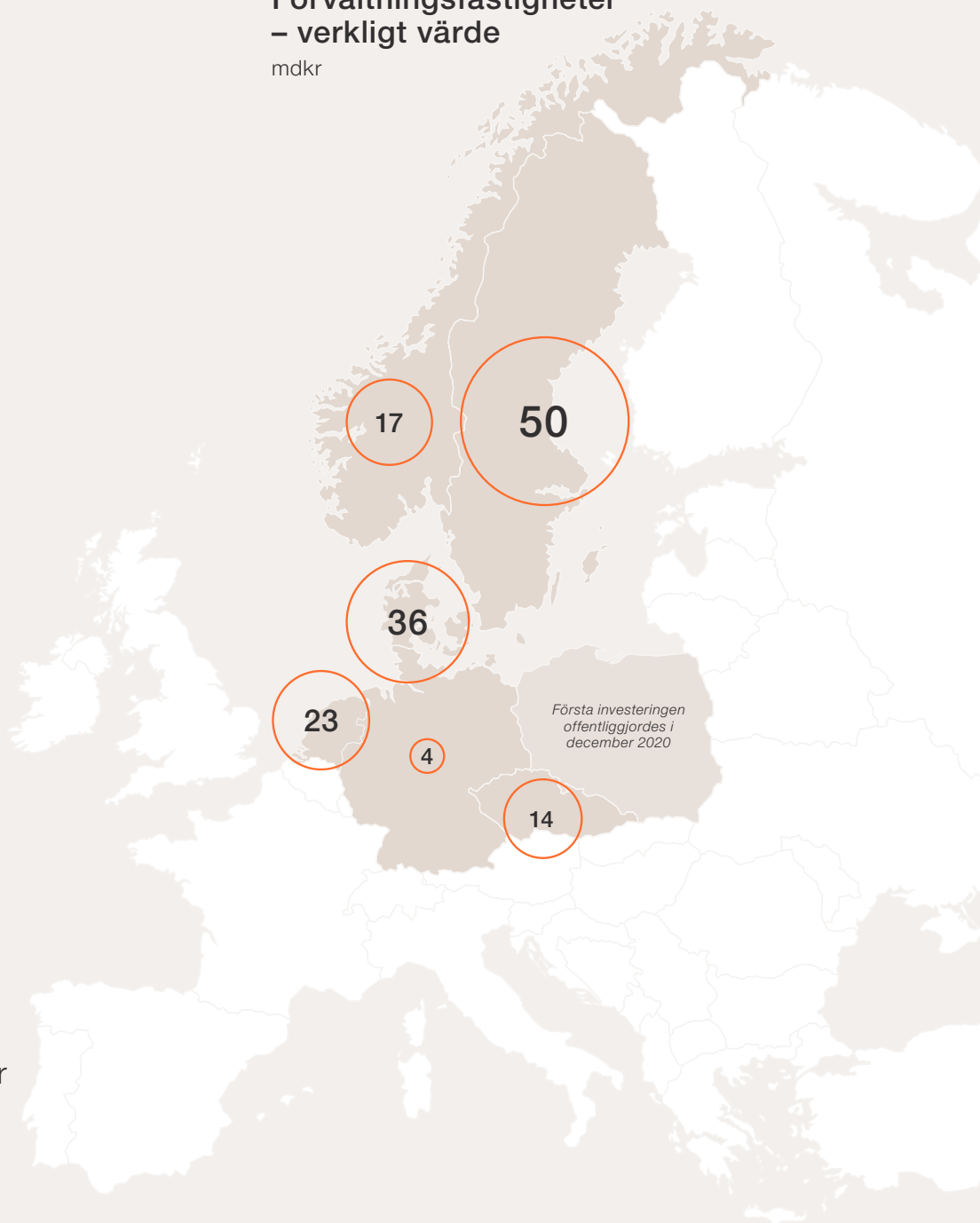
bostadsyta<sup>1</sup>

54%

reglerade hyreslägenheter

Förvaltningsfastigheter  
– verkligt värde

mdkr



<sup>1</sup> 7 procent av ytan är kommersiella lokaler och parkeringsplatser.

# Året i korthet

Heimstaden fortsatte att växa under 2020 och stärkte sin operativa plattform trots de globala utmaningar covid-19-pandemin förde med sig. Vi genomförde vår strategi om ansvarsfull tillväxt på attraktiva europeiska marknader och det verkliga värdet på vår fastighetsportfölj växte från 114 mdkr till 144 mdkr. Över året förbättrade vi medarbetar- och kundnöjdheten ytterligare samt att vi genom ett gediget arbete passerade flera viktiga milstolpar kopplade till vår hållbarhetsstrategi.

## 43,8%

Ökning av hyresintäkter

## 25,6 mdkr

Förvärv, kr

## 39,8%

Nettobelåningsgrad

## 2,8x

Räntetäckningsgrad

## Första kvartalet

Förvärvade över 42 000 lägenheter i Tjeckien, vilket gjorde Heimstaden till landets största privata bostadsfastighetsbolag med nära 500 medarbetare och ett uppskattat fastighetsvärde om 13,8 mdkr.

Heimstaden AB investerade 3,2 mdkr i en riktad nyemission genom Heimstaden Bostad AB. Aktieemissionen uppgick totalt till 7,2 mdkr och återstående 4,0 mdkr investerades av Folksam.

Inrättade en covid-19 krisgrupp i tidigt skede för att säkerställa sammanhängande åtgärder och kommunikation på samtliga marknader.

Fastställde nya hållbarhetsmål.

## Andra kvartalet

Lanserade initiativet "Hello, you are not alone" i Tjeckien i syfte att förgylla vardagen för Heimstadens äldre kunder.

Utökad närvaro i Nederländerna genom förvärvet av en nederländsk bostadsportfölj bestående av över 2 000 bostäder.

Heimstaden Bostad skickade in sin första CDP-rapport och fick poängen C för sina klimatsatser.

Heimstaden AB tecknade 2,0 mdkr i en riktad nyemission mot befintliga ägare i Heimstaden Bostad.



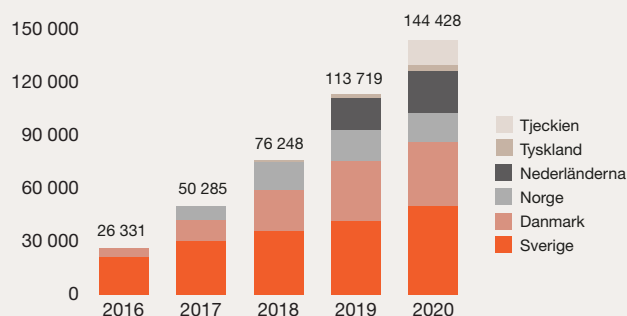
## Nyckeltal

Mkr

	2020	2019	2018	2017	2016
Hyresintäkter	6 992	4 863	3 393	2 013	1 057
Driftnetto	3 867	2 725	1 810	1 027	530
Förvaltningsresultat	2 654	1 293	989	515	368
Resultat efter skatt	8 353	6 001	3 204	2 064	2 215
Nettobelåningsgrad, %	39,8	39,9	49,1	56,1	46,7
Räntetäckningsgrad, x	2,8	2,4	2,2	2,6	3,2
Uthyrningsgrad, bostäder, %	94,4	97,6	97,3	98,7	99,5

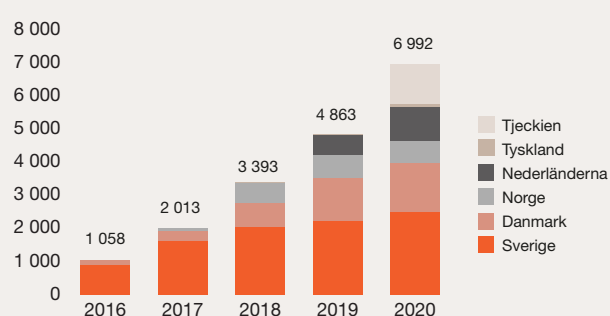
## Verkligt värde

Mkr



## Hyresintäkter

Mkr



## Tredje kvartalet

Som stöd i covid-19-hjälparbetet bidrog Heimstaden med lägenheter och gratis boende för upp till 30 volontärer i Ostrava, Tjeckien.

Förvärvade 3 900 bostäder i Berlin och etablerade en egen förvaltningsverksamhet i Tyskland. Förvärvet tillträdde i januari 2021.

## Fjärde kvartalet

Tillkännagav förvärvet av över 6 200 bostäder och 35 kommersiella fastigheter i Danmark, vilket gjorde landet till Heimstadens största marknad sett till värde. Förvärvet tillträdde i januari 2021.

Tillkännagav första förvärvet i Polen av två nyckelfärdiga build-to-rent-projekt, bestående av 640 bostäder i Warszawa med förväntad första leverans 2022.

Heimstaden Bostad åtog sig att sätta reduceringsmål för koldioxidutsläpp i enlighet med Science Based Targets-initiativet.

Heimstaden Bostad AB tilldelades ett höjt kreditbetyg av S&P Global Ratings till BBB med stabila framtidsutsikter.



## Intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan motsvarar årliga intäkter beräknat utifrån Heimstadens balansräkning per 31 december 2020, och omfattar endast fastighetsportföljen och kapitalstrukturen givet det datumet. Intjäningsförmågan är inte en prognos för innevarande år eller för nästa 12-månadersperiod.

Intjäningsförmågan baseras på kontrakterade hyresintäkter, aktuella fastighetskostnader och administrationskostnader för fastighetsbe-

ståndet per 31 december 2020. Offentliggjorda fastighetsförvärv som avslutades efter balansdagen ingår inte i beräkningen. Intjäningsförmågan omfattar inte några justeringar för utveckling av hyresnivåer, vakanser, fastighetskostnader eller räntor, inte heller omfattas någon justering för förväntade värdeförändringar av fastigheter, valutakurser, förvärv eller avyttringar.

# 7,7 mdkr

Hyresintäkter

# 4,0 mdkr

Resultat före finansiella poster

# 3,0%

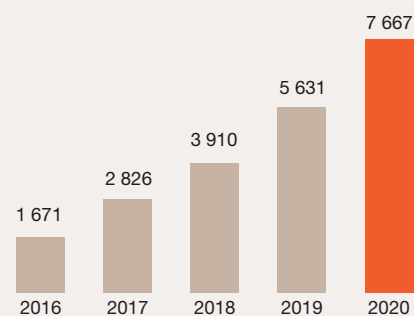
Avkastning, driftnetto

# 3,1x

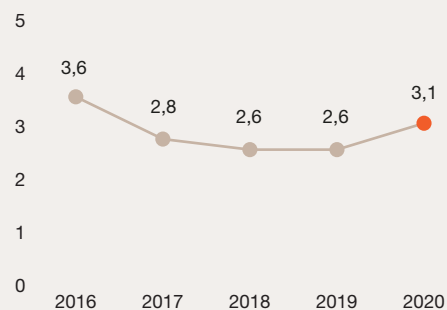
Räntetäckningsgrad (ICR)

### Intjäningsförmåga hyresintäkter

Mkr



### Intjäningsförmåga ICR



# Ett annorlunda men framgångsrikt år

Även om pandemin gjorde 2020 till ett annorlunda och utmanande år är jag stolt över att vi trots omständigheterna fortsatte resan mot de mål vi har satt för bolaget. Detta var möjligt tack vare våra professionella, kreativa och engagerade medarbetare som lyckades navigera bland de utmaningar som pandemin förde med sig. Jag vill uttrycka min djupa tacksamhet till alla på Heimstaden.

Ni överpresterade i tuffa tider och jag kan inte ens föreställa mig vad vi kan åstadkomma tillsammans när världen blir sig lik igen.

## Flera stora förvärv

Vi fortsatte att arbeta med transaktioner i ett högt tempo och expanderade på nya och befintliga marknader. Under året nådde vi flera viktiga milstolpar: vi etablerade oss framgångsrikt i Tjeckien, vi upprättade egen förvaltningsverksamhet i Berlin och i slutet av året offentliggjorde vi ett stort förvärv i Danmark, som tillträdde i januari 2021.

Vi följer noga ett antal attraktiva europeiska marknader och i slutet av året tillkännagav vi vår första investering i Polen i form av två nyckelfärdiga build-to-rent-projekt. Heimstaden Bostad är nu en av de största privata bostadsfastighetsbolagen i Europa. Vi ses som en attraktiv hyresvärd och affärspartner på grund av våra starka värderingar och vår vision att förenkla och förgylla livet genom omtänksamma boenden.

**”Jag är otroligt stolt över att vi möter klimatfrågorna på ett målmedvetet, strukturerat och innovativt sätt.”**

## Engagerat hållbarhetsarbete

Eftersom vi tillhandahåller hem för omkring en kvarts miljon människor, har vi ett stort ansvar att bedriva vår verksamhet på ett socialt och miljömässigt hållbart sätt. Under 2020 blev Heimstaden Bostad ett av de första större europeiska bostadsfastighetsbolagen att ansluta sig till Science Based Targets initiative (SBTi) i syfte att sätta vetenskapligt baserade klimatmål i linje med Parisavtalet. Heimstaden Bostad lämnade också i sin första CDP-rapport och tilldelades betyget C för sina klimatinsatser. I december fick Heimstaden Bostad ett höjt ESG-riskbetyg av Sustainalytics, ett globalt analysföretag specialiserat på hållbarhetsfrågor, som placerade Heimstaden Bostad bland de topp 7 procenten i sitt branschsegment.

Heimstaden välkomnar EU:s taxonomiinitiativ, men under 2020 skickade vi ett remissvar till EU-kommissionen i vilket vi pekar på flera svagheter i

det nuvarande lagförslaget som vi bedömer kan ha negativa effekter på kampen mot klimatförändringarna. Vi hoppas kunna ha en fortsatt öppen dialog med myndigheterna för att säkerställa att regelverk och lagar är så rättvisa som möjligt och ger bästa tänkbara effekt.

Förutom vårt engagemang för miljöfrågorna har vi också ett stort socialt ansvar som omfattar att motarbeta ofrivilligt socialt utanförskap och att arbeta för säkra och trygga bostadsområden och bra stadsplanering. Det senare är ett område vi har stor erfarenhet av och vi arbetar ofta nära kommuner för att identifiera olika sätt att bygga bättre samhällen.

I inledningen av 2021 presenterade vi partnerskapet ”A Home for a home” tillsammans med SOS Barnbyar, där Heimstaden Bostad årligen ska donera 100 euro per lägenhet. Under det första året, räknat från i juli i år, kommer vårt stöd att uppgå till mer än 11 miljoner euro och bidra till trygga och omtänksamma hem för många barn i världen.

## Motståndskraftig produkt i turbulent tid

Det gångna året har gett oss otaliga insikter om hur vi kan göra våra processer och vår organisation mer motståndskraftig och stabil. Framför allt har det blivit uppenbart att vi löpande måste utmana vår affärsmodell och vårt erbjudande. Pandemin innebar ett skifte i hur vi använder våra hem och distansarbete blev det nya normala. Förhoppningsvis kan vi snart återgå till en mer normaliserad situation, även om det sannolika är att distansarbete och hemmakontor kommer fortsätta vara vanligt efter pandemin.

Under 2020 tillbringade våra hyresgäster mer tid i hemmet än någonsin tidigare. Vi är glada för den positiva feedback vi fortsätter att se i våra kundundersökningar, eftersom det visar att vår produkt även klarar av tider av förändring. Trots det behöver vi utvärdera hur potentiella långsiktiga förändringar i arbets- och privatliv kan påverka vår produkt och vår affärsmodell. Det i sin tur kan påverka vilka typer av lägenheter, planlösningar och tjänster vi erbjuder framöver.



### Höjt kreditbetyg

2020 nådde Heimstaden Bostad en viktig milstolpe då Standard & Poor's höjde bolagets kreditbetyg till BBB, vilket återspeglar en diversifierad och högkvalitativ bostadsportfölj, förbättrade intäktsbas och stark finansiell disciplin med förbättrade nyckeltal. Höjningen kommer sannolikt att resultera i förbättrad tillgång till finansiering och lägre kreditkostnader för Heimstaden Bostad. Vi kommer att öka våra ansträngningar ännu mer framöver för att ytterligare höja Heimstaden Bostads kreditbetyg.

### Färdplan för 2021

Under 2021 kommer vi att fortsätta enligt vår strategi och hoppas kunna offentliggöra nya viktiga förvärv. Vi kommer att fortsätta utveckla vår organisation för att nå gynnsamma finansiella och operationella resultat och bli ännu bättre på att identifiera och möta våra hyresgästers behov.

Avslutningsvis vill jag uttrycka min stora förhoppning om att världen återhämtar sig och att vi kan återgå till ett mer normaliserat läge där vi kan röra oss fritt, träffa vänner, resa över gränser och uppleva världen på det sätt vi är vana vid.

Patrik Hall, VD Heimstaden AB

# Förenkla och förgylla livet genom *Friendly Homes*

## Våra huvudmålsättningar

Största möjliga  
lycka och livskvalitet för  
hyresgästerna i hemmet

Största  
möjliga lycka  
och livskvalitet  
för medarbetare<sup>1</sup>  
på arbetet

Bidra till,  
inspirera  
och förgylla  
samhället

Vara kommersiellt  
outstanding

## Strategi för stora framsteg

För att uppfylla vår vision och åstadkomma våra höga ambitioner har Heimstaden definierat en strategi för att fortsätta ta stora kliv och göra framsteg genom hela organisationen.

Våra värderingar utgör grunden som vårt koncept Friendly Homes vilar på, och värderingarna genomsyrar hur vi arbetar, kommunicerar och interagerar.

Effektiv och innovativ verksamhet är vad bostadsfastigheter verkligen handlar om. Det gör att vi kan prestera bättre och på ett framgångsrikt vis förverkliga våra fyra strategiska hörnstenar: Customer Centred, Friendly Workplace, Sustainable Mindset och Financial Strength. Dessa hörnstenar är avgörande för att vi ska nå vår vision om omtänksamma boenden.



## Effektiv och innovativ verksamhet

Vår helt integrerade plattform genom fastighetens hela livscykel är nyckeln till en effektiv och innovativ verksamhet. Vår kompetenta ledning säkerställer ett högpresterande och agilt sätt att arbeta på, vilket kombinerar resurser och kunskap i en lean och flexibel organisation. Genom att kontinuerligt dela kunskap och bästa praxis säkerställer vi att alla hyresgäster, medarbetare och samarbetspartners har samma upplevelse av Heimstaden.

Vi strävar alltid efter tekniska och digitala förbättringar för att bygga ett modernt, digitalt ekosystem med plattformar som underlättar för skalbarhet och beslutsfattande samt hög rapporteringskvalitet och kundservice.

### Heimstaden

Äger hela värdekedjan, vilket garanterar kontroll över värdeskapandet och kundresan.



#### Investeringar

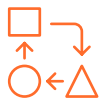
Hög kapacitet och dedikerat internt team hanterar alla investeringar. Styrningsstruktur som optimerar flexibilitet och utförande.



#### Finans

Ansvarar för all finansierings- och refinansieringsverksamhet. Strukturerad övervakning av låneportfölj och kapitalmarknad, samt upprätthåller och utökar lånerelationer.





### Asset Management

Detaljerad analys, utförande och uppföljning av mervärdespotential på lägenhets- och fastighetsnivå. Renovering och underhåll görs löpande, när en lägenhet byter hyresgäst, med fokus på kvalitetsförbättring samtidigt som det sociala ansvaret bibehålls.



### Fastighetsförvaltning

Förvaltning i egen regi säkerställer exceptionell service och kvalitet och kontroll över hela värdekedjan, vilket skapar värde för bolaget, hyresgästerna och samhället i stort.



### Anläggningsförvaltning

Tjänster och service som möter hyresgästernas behov, däribland proaktivt underhåll och städning.

## Våra strategiska hörnstenar



### Customer Centred

Heimstadens kundcenterade fokus är viktig för att locka nya hyresgäster och behålla dem långsiktigt. Med en mänsklig touch erbjuder vi ett brett utbud av bostäder av hög kvalitet för varje fas i livet. Med engagerade medarbetare levererar vi en kundupplevelse som överträffar förväntningarna. Vi förser hyresgäster med smarta fysiska och digitala lösningar för en bättre och mera hållbar vardag.

Vi mäter kundnöjdheten regelbundet och våra resultat förbättras ständigt. Hyresgästerna är våra ambassadörer och som branschledande är vi öppna med vad våra hyresgäster tycker om våra bostäder och service.



### Friendly Workplace

Genom engagemang, långsiktighet och samarbete skapar vi lycka och livskvalitet på arbetsplatsen. Med en ärlig och passionerad företagskultur, där omtänksam och driven personal har frihet och resurser att använda sina färdigheter och idéer, stimulerar vi till en dynamisk arbetsmiljö med ett inspirerande och inkluderande ledarskap.

En trygg och säker arbetsplats är alltid vår främsta prioritering. Ett rättvist och konkurrenskraftigt erbjudande med en hållbar balans mellan arbete och privatliv är viktigt för våra medarbetares välbefinnande, och viktigt för att vi ska kunna förverkliga vår vision, efterleva våra värderingar och nå våra mål.



### Sustianable Mindset

Vårt dagliga hållbarhetsarbete handlar om att visa omtanke och skapa värde för hyresgäster, medarbetare och samhället i stort.

En naturlig del av vår verksamhet är att förbättra vår samhälls- och miljöpåverkan i hela värdekedjan genom att bidra med lösningar till de många utmaningarna vårt samhälle står inför, såsom klimatförändringar, socioekonomiska skillnader och bostadsbrist.

Genom att dela med oss av vår kunskap och erfarenhet, hoppas vi kunna inspirera andra till att göra en positiv skillnad i vår bransch och i samhället.



### Financial Strength

Tillsammans med institutionella samarbetspartners bedriver vi verksamhet utifrån en långsiktig och hållbar plattform av attraktiva bostäder. Vår breda erfarenhet av investeringar och finans skapar stora fördelar och möjligheter för en ansvarsfull och hållbar tillväxt.

Heimstaden förhåller sig till en konservativ finanspolicy och upprätthåller en stark balansräkning och god likviditet. Detta möjliggör ansvarsfull och stabil drift och ger kapacitet och flexibilitet att agera på de möjligheter som ges på transaktionsmarknaden.







## ”Hello, You Are Not Alone”

När Tjeckien utfärdade nationellt nödläge med anledning av covid-19-pandemin, lanserade Heimstaden ”Hello, You Are Not Alone” tillsammans med Ostrava universitet. Studenter ställde upp och kontaktade över 5 500 pensionärer som bor i Heimstadens bostäder för att erbjuda hjälp med matinköp och levererans av mediciner och munskydd. Genom att göra det förgyllde vi vardagen för några av våra till åldern äldsta hyresgäster.

# Verksamhet med verkligt kundfokus

Trender och ökad digitalisering förändrar ständigt våra kunders vardag. Det är därför viktigt att förstå kundbeteenden och identifiera nya behov om vi ska lyckas med vår vision om att förenkla och förgylla livet för våra hyresgäster. Vi arbetar aktivt med att tillgodose dagens och morgondagens behov så att människor som bor i våra bostäder har en exceptionell upplevelse jämfört med andra boendalternativ.

## Många kontaktytor

Vi har kartlagt varje aspekt av kundresan, från det att en lägenhet blir ledig för en ny familj tills att de flyttar ut många år senare. Under denna resa finns det många kontaktytor med våra hyresgäster, exempelvis via telefon genom vår kundservice eller personliga möten på våra kontor, men också digitalt via chatt, e-post och webbplatsen samt självservice via kundforum. Genom tillgänglighet säkerställer vi en exceptionell kundupplevelse och service som skapar mervärde i linje med vår vision.

För att bättre förstå våra hyresgästers behov och önskemål, genomför vi regelbundna kundundersökningar. Detta omfattar mätningar i fyra skeden av kundresan, varav Net Promoter Score (NPS) används i två av dem; när ett kontrakt skrivs under, vid inflyttning, under hyresperioden och när hyresgästen flyttar ut. Dessa undersökningar ger viktig kunskap om våra egna prestationer och värdefull information om förbättringsområden där vi kan utveckla vår kundrelation. Dessutom genomför vi årligen en heltäckande undersökning av Nöjd-Kund-Index (NKI).

## Kundkommunikation som vilar på tre hörnstenar

Våra medarbetare möter och interagerar dagligen med våra hyresgäster, digitalt och fysiskt. Vi gör det möjligt för hyresgäster att kontakta oss utifrån tre kategorier: personlig kontakt på våra lokala kontor eller via telefon, digital kontakt via e-post eller chatt via webbplatsen samt självbetjäning-alternativ som till exempel Mina Sidor och kundforum på webbplatsen.

Hyresgästerna kan kontakta oss när som helst och under covid-19-pandemin har vi klarat av att bibehålla vår höga servicegrad. Varje vecka får förvaltningsorganisationen information om hur hyresgästerna upplever våra prestationer och vi implementerar handlingsplaner baserat på resultaten.

## Att överträffa förväntningar

Vår verksamhet drivs framåt av starka resultat och det skapar ett livslångt kundvärde. På varje steg i kundresan undersöker vi vilka nya tjänster vi kan erbjuda våra kunder. Löpande utvärderar och implementerar vi olika tilläggstjänster, allt från matleveranser och bilpooler till städtjänster och exklusiva erbjudanden hos utvalda leverantörer. Under året genomförde vi flera kundaktiviteter i syfte att engagera och inspirera, men också för att informera om pågående initiativ. Vi jobbar bland annat med nudging i syfte att uppmuntra våra hyresgäster till en mer hållbar livsstil och engagera sig i stadsodling.

**Vårt mål är att förbättra kundupplevelsen och värdet på vårt bestånd genom att hitta nya sätt att utveckla våra fastigheter**

Ett annat sätt att möta hyresgästerna är genom s.k. mikromöten, personliga möten med vår kundambassadör. I Sverige har vår heltidsanställda kundambassadör underlättat för möten mellan hyresgäster genom bland annat bokcirklar, fikaraster och musikföreställningar. Dessa initiativ möjliggör för grannar att träffas och lära känna varandra, vilket leder till ökad trivsel och trygghet i området.

Det finns många goda exempel från respektive marknad på hur vi förgyller och förenklar hyresgästers liv genom olika aktiviteter. Våra lokala sponsorprojekt inom hälsa och kultur skapar värde för både våra hyresgäster och samhället.



## Make Room

I slutet av 2020 lanserade Heimstaden sitt nya hållbara kommunikationskoncept "Make Room" med människor och liv i fokus. Detta är ett koncept för mångfald, inkludering och tillhörighet där vi skapar ytor för fritid och arbete som främjar omtänksamma och inkluderande samhällen. Där spelar Heimstaden en viktig roll.

Vi skapar plats och våra hyresgäster fyller dem med liv. Vi skapar en arbetsplats – våra medarbetare fyller den med liv. Vi skapar plats för behov – befintliga och framtida. Vi skapar rum för utveckling – personlig och ekonomisk.

"Make Room"-begreppet är kopplat till vår hållbarhetsagenda och våra hållbarhetsmål.

## Färdigmöblerat med IKEA

Tillsammans med IKEA i Linköping testade vi ett nytt koncept där vi erbjöd studenter fullt inredda lägenheter, utrustade med allt från bestick och möbler till dammsugare. Pilotprojektet väckte stort intresse eftersom vi hittade ett sätt för unga studenter att smidigt gå från föräldrahemmet till egen bostad.



# Stark kultur är en nyckelfaktor i utmanande tider

I spåren av covid-19 har hälsa och säkerhet varit viktigare än någonsin och det har varit vår högsta prioritet att skapa trygghet i och utanför organisationen. Vi fortsatte att växa, attrahera talangfulla medarbetare och klarade av att anpassa oss till nya sätt att arbeta på. Tack vare större fokus på inkludering och tillhörighet under denna period av social distansering har företagskulturen växt sig ännu starkare.

Från första början har Heimstaden haft ett starkt fokus på att bygga en god företagskultur. Våra kärnvärderingar **Care – Dare – Share** utgör grunden för målsättningen om att skapa en inkluderande arbetsplats där alla ges möjlighet att växa - ett Friendly Workplace, som är en av våra strategiska hörnstenar. Vi är övertygade om att framgång skapas i en varm och om-  
tänksam atmosfär, där vi uppmuntrar varandra till att prova nya sätt att arbeta på och våga tänka annorlunda. Det är en atmosfär där kunskap och erfarenhet delas mellan såväl kollegor som mellan bolag och samarbetspartners. Detta främjar engagemang och samarbete och bidrar till att vi kan nå våra högt uppsatta mål.



CARE



DARE



SHARE

Covid-19-pandemin förde med sig många utmaningar, både för samhället och för Heimstaden som bolag. I februari 2020 bildade Heimstaden en krisgrupp på koncernnivå med mandat att genomföra insatser för att begränsa smittorisken och bibehålla effektiviteten i verksamheten. Läs mer på sidan 26. Arbete på distans infördes för de flesta kontorsfunktioner, för all kundkontakt gjordes en bedömning utifrån ett hälsoperspektiv och många av våra löpande uppgifter såsom rekrytering och lägenhetsvisningar flyttades till digitala plattformar. Tack vare stora ansträngningar från hela organisationen har covid-19 endast haft en mindre påverkan på verksamheten, och vi klarade av att fortsätta expandera till nya marknader som planerat.

## Vikten av att lyssna in organisationen

En viktig del av vår affärsmodell är att vi driver vår kundservice internt. Vi har starkt kundfokus och hanterar alla kundkontakter själva för att garantera högsta möjliga kvalitet. Nyckeln till en framgångsrik kundservice är

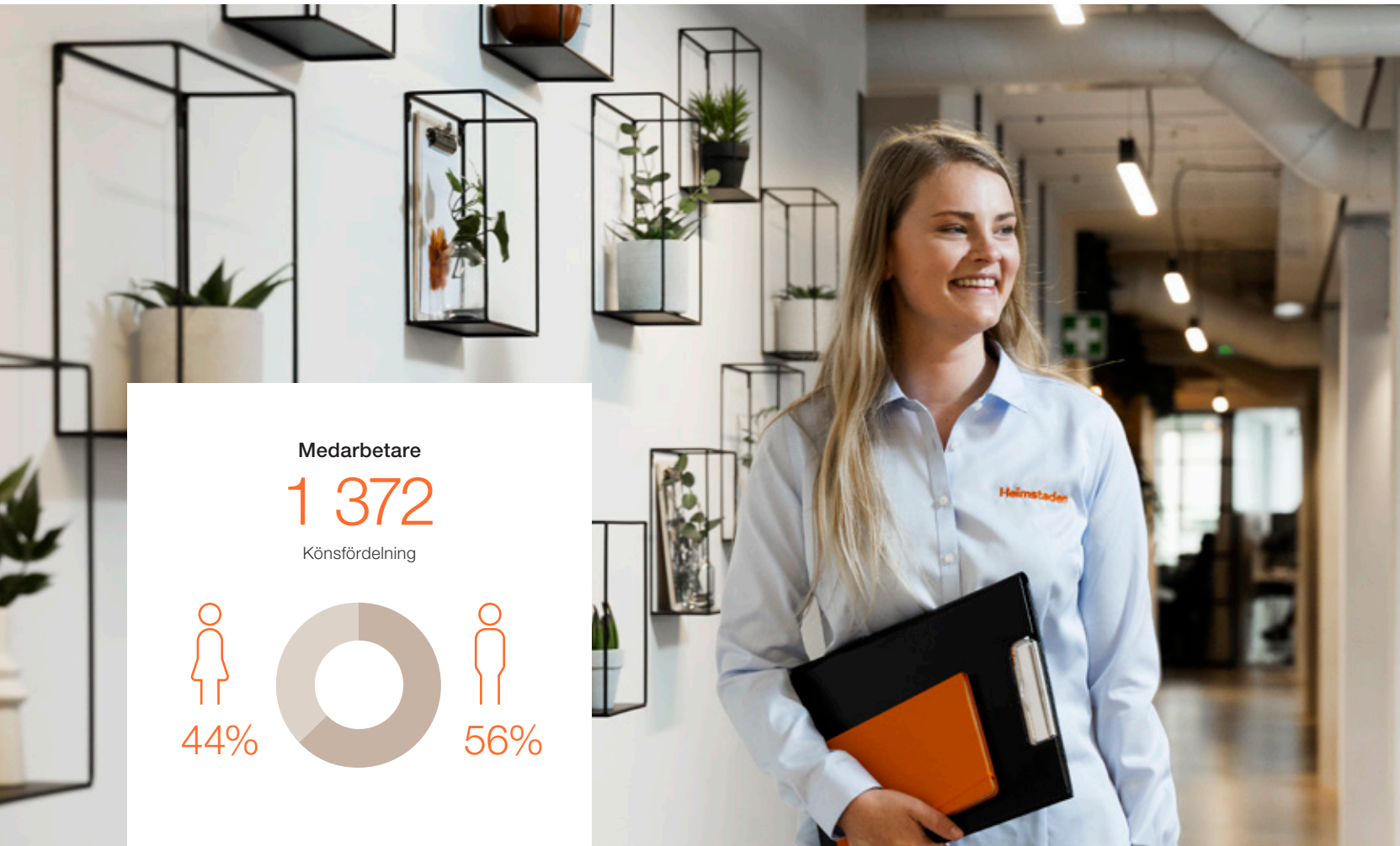
nöjda medarbetare som trivs med sitt arbete, har mandat att påverka och växa i sin roll samt har marknadsmässiga löner. När vi tar hand om våra medarbetare tar vi också hand om våra kunder. Medarbetarnöjdhet mäts varje månad på en tiogradig skala med målet att ha en poäng på minst 8,5 i alla kategorier till 2023. Heimstaden hade ett genomsnittresultat på 7,8 under 2020. Vid mätning av eNPS (Employee Net Promoter Score) fick Heimstaden ett värde på 34 på en skala från -100 till 100. Genomsnittresultatet och eNPS-värdet på koncernnivå minskade något under året. Detta med anledning av att nya marknader tillkom i undersökningen 2020. För befintliga marknader förbättrades dock poängen trots de utmanande omständigheterna under året. Vi ser ett mönster där svarsfrekvens och poäng normalt är lägre i länder vi nyligen expanderat till, men där användning och poängsättning förbättras över tid. Sverige, som är det land där verktyget använts längst, fick fantastiska svarsfrekvenser med ett genomsnitt på 75 procent, och vissa månader till och med över 80 procent.

## Internutbildning är ett viktigt verktyg

För att bibehålla rollen som ledande arbetsgivare är det viktigt för Heimstaden att vidareutbilda medarbetare och behålla dem i bolaget. Möjligheten till utbildning ska därför finnas i olika format för att tillfredsställa olika inlärningsbehov.

Som konsekvens av covid-19 kunde vi inte genomföra alla planerade insatser som tänkt under 2020. Vissa teman fungerar sämre för digital utbildning eftersom de kräver en hög grad av mänsklig interaktion. Nya digitala lösningar håller dock på att utvärderas eftersom restriktionerna fortsatt begränsar vår möjlighet till traditionell utbildning på plats. En situation som sannolikt kommer att fortsätta under 2021. Vi har trots begränsningarna levererat 84 digitala utbildningar inom bland annat rekrytering, resultatutveckling och lönesättning. Vi har anordnat inspirationsseminarier i syfte att hjälpa våra medarbetare hitta nya bättre sätt att tackla den arbetssituation som pandemin medfört. Vi lanserade också ett ledarskapsprogram som gjorts om digitalt så att vi kunde påbörja en ny utbildningsresa för våra ledare.





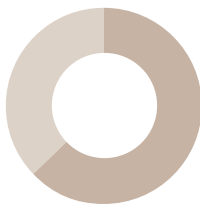
## Medarbetare

1 372

Könsfördelning



44%



56%

Antal anställda	Män	Kvinnor	Summa
Sverige	234	159	393
Danmark	76	50	126
Norge	81	52	133
Nederländerna	67	50	117
Tyskland	13	10	23
Tjeckien	301	279	580
<b>Totalt</b>	<b>772</b>	<b>600</b>	<b>1 372</b>

### Ökat fokus på inkludering och onboarding

Inkludering är en allt viktigare fråga när det finns begränsade möjligheter till att fysiskt interagera med sina kollegor. Alla på Heimstaden ska känna tillhörighet och ha möjligheten till att påverka sin arbetsdag och sitt teams prestation. För att främja detta planerar vi att vidareutbilda chefer i ämnen som inkludering och mångfald.

Vi har mött vissa utmaningar med onboarding av nya medarbetare, vilket under större delen av 2020 har behövt genomföras med hjälp av digitala verktyg. Detta var särskilt en utmaning i Nederländerna där vi öppnade upp kontor i nya regioner och hade ett stort antal medarbetare som introducerades under året. Det rådde en liknande situation i Tyskland där vi öppnade vårt första kontor i september 2020.

### Satsning på digital infrastruktur

På koncernnivå lanserade vi ett större projekt i juni 2020 för att skapa en gemensam, flexibel och transparent plattform för de verksamhetskritiska personalprocesserna. Kärnprocesser såsom rekrytering, anställning, kompetensutveckling, uppföljning av prestation och utbildning har setts över och utformats så att alla lokala verksamheter kan verka i enhetliga och samordnade processer (anpassade så att de fortfarande efterlever lokal arbetsrätt och andra regelverk). Som ett resultat av detta har vi anpassat vår organisation, våra arbetsbeskrivningar och titlar. Detta innebär smidigare interna processer och bättre möjligheter till jämförelser mellan marknader, inklusive att ta fram och samla in bättre data. Dessutom har en mall för organisationsstrukturen utvecklats, vilken definierar vilka funktioner som är viktigast vid etablering på en ny marknad. Samtliga länder har med stort engagemang deltagit i detta arbete med att hitta och dela bästa praxis.

Målen sätts på olika nivåer i organisationen med tydligt mätbara KPI:er (se sidan 27). Vi vet att dessa mål är ambitiösa och tuffa att nå i en snabbt växande organisation, men de visar på vår höga ambitionsnivå om att ta hand om våra medarbetare och uppfylla vårt överordnade mål "Största möjliga glädje och livskvalitet på arbetet för medarbetare".

### Vikten av riskmedvetenhet

Det är viktigt att adressera potentiella arbetsmiljörisker. Tydliga mål har definierats och det finns aktiva arbetsmiljögrupper som implementerar åtgärder för att minimera riskerna. Vi eftersträvar noll arbetsrelaterade olyckor och ingen arbetsrelaterad sjukdom orsakad av stress. Vår proaktiva riskhantering förebygger incidenter från att upprepas genom en systematisk övervakning och dokumentation av incidenter.

En visselblåsarpolicy har implementerats i alla länder. Ett fåtal anmälningar kom in under året. Inget fall har behövt ytterligare åtgärder efter registrering. Visselblåsarförfarandet kommer att ses över under 2021 i enlighet med ny EU-lagstiftning.

### Fokus inför 2021

Under 2021 kommer vi att fortsätta att utveckla våra ledare samt att vi kommer ytterligare betona inkludering som hög prioritet. Vi kommer också att undersöka hur psykisk ohälsa och stress kan förebyggas, eftersom vi förväntar oss att covid-restriktioner och tillhörande utmaningar kommer att fortsätta under stora delar av 2021. Kompetensutveckling kommer fortsatt att stå i fokus, nu med en helt ny plattform för att leverera och hantera utvecklingsinsatser. Stort fokus kommer ligga på att få upp användning av vår gemensamma plattform för att stärka vår medarbetarupplevelse och skapa transparens såväl som flexibilitet för organisatorisk tillväxt och förändringar.



## Covid-19 krishanteringsgrupp

Heimstadens högsta ledning fick omfattande krishanteringsträning i slutet av 2019, vilket visade sig vara värdefullare än vad man först hade förväntat sig. Efter de första indikationerna på en möjlig pandemi i februari 2020 bildade Heimstaden en krisgrupp med landschefer, HR och kommunikationsavdelningen. Vilka medlemmar som medverkade förändrades i takt med att behoven skiftade, men arbetsgruppen hade återkommande möten under hela året, från dagliga möten till varannan vecka beroende på allvaret i situationen. Arbetsgruppen var en plattform för kunskapsdelning och snabbt beslutsfattande. Insatser från ett land kunde snabbt tillämpas i de andra. Mötena kommer att fortsätta så länge behovet finns.

## De viktigaste målsättningarna och utfallen för en omtänksam arbetsplats

Mål och målsättningar		Utfall 2020
Temperatur	Mål för Winningtemp 8,5 (skala 1-10)	7,8
eNPS <sup>1</sup>	Mål för Winningtemp 65 (skala från -100 till 100)	34
Balans mellan arbete och privatliv	Personalomsättning <10% <sup>2</sup>	14%
	Sjukfrånvaro <5% <sup>2</sup>	5,3%
Hälsa & säkerhet på jobbet	0 arbetsrelaterade olyckor <sup>3</sup>	31 olyckor
Mångfald och inkludering	Mål för Winningtemp 9,2 (skala 1-10) <sup>4</sup>	8,8
	Könsfördelning i ledningsgrupper för koncernen och länderna med minst 40 procent kvinnor	29% kvinnor
Yrkesetik	100% av samtliga anställda har skrivit under uppförandekoden och genomfört utbildning <sup>5</sup>	55%
Arbetsglädje	Mål för Winningtemp 8,5 (skala 1-10)	Jobbtillfredsställelse 7,7
	Heimstaden drivs av djupt engagerade, motiverade och drivna medarbetare, Mål för Winningtemp 8,5 (skala 1-10)	Meningsfullhet 8
Möjligheter att växa	Mål för Winningtemp 8,5 (skala 1-10)	Personlig utveckling 7,4
	Alla förväntas ta initiativ att säkra sin egen utveckling	

Heimstaden använder verktyget Winningtemp för att mäta medarbetarnas nöjdhet och eNPS (Employee Net Promoter Score) i månatliga undersökningar som skickas till alla anställda. Utfallen baseras på en genomsnittlig svarsfrekvens på 64 procent för koncernen. Omkring 50 procent av medarbetarna i Tjeckien har ännu inte tillgång till Winningtemp. Medarbetarna i Tyskland har ännu inte inkluderats, eftersom Heimstaden inte inrättade någon intern fastighetsförvaltning där förrän under tredje kvartalet 2020 och det därför fanns för få anställda för att samla in tillräckliga data.

<sup>1</sup> Employee Net Promoter Score

<sup>2</sup> Uppmätt genom lokala personalsystem

<sup>3</sup> Uppmätt via lokal olycks-/incidentrapportering

<sup>4</sup> Uppmätt via Winningtemp samt genom att granska könsfördelning i våra lokala personalsystem

<sup>5</sup> Dessa mål fastställdes 2020 och struktur för uppföljningen på detaljnivå är under implementering. Resultatet är en uppskattning som baseras på information från länderna. Från och med andra kvartalet 2021 kommer vi att på riktigt kunna spåra utbildning och underteckning av uppförandekoden.

# Tydliga och mätbara hållbarhetsmål

Hållbarhet står i centrum för den offentliga och politiska debatten. Det finns ett växande fokus på frågor som är viktiga för bostadsbranschen, såsom urbanisering, bostadsbrist, socioekonomisk ojämlikhet och klimatförändringar. Ny lagstiftning och nya redovisningskrav införs regelbundet och branschen tillsammans med Heimstaden förväntas bidra med nya lösningar på vår tids största utmaningar.

Hållbarhet har många dimensioner och kräver socialt ansvar och skydd för miljön, trygga och attraktiva arbetsplatser och en hållbar värdekedja. Vi har som avsikt att vara med och bidra till en hållbar utveckling och till att inspirera och berika de lokalsamhällen vi är verksamma i.

Företags samhällsansvar börjar med en öppen dialog. I vår roll som samhällsmedborgare vill vi bidra till den allmänna debatten om hur vi kan skapa inkluderande stadsdelar, miljövänliga energilösningar, liksom energi- och vatteneffektiva fastigheter.



I linje med Parisavtalet fokuserar vi på att minska vårt koldioxidavtryck, och vi gör det genom att höja energieffektiviteten i våra fastigheter och bygga motståndskraft mot klimatförändringar. Vi investerar i tryggare stadsdelar, erbjuder sociala kontrakt och anpassningsåtgärder som till exempel ekosystemtjänster, biologisk mångfald och olika typer av gröna ytor.

Vi har redan nått goda resultat, men det bästa har vi framför oss och vi kommer att fortsätta vår jakt på nya och innovativa sätt att lösa globala och lokala samhälls- och miljöutmaningar.



## En stabil grund för beslutsfattande

Fastighetssektorn står för runt 40 procent av den totala energianvändningen i EU och 36 procent av växthusgasutsläppen. Enbart hushållen stod under 2018 för 26 procent av energiförbrukningen i EU. Att bidra till kampen mot klimatförändringar är en av Heimstadens viktigaste prioriteringar och Sustainable Mindset är en av våra fyra strategiska hörnstenar. Vår hållbarhetsstrategi baseras på ISO 26000-standarden, FN:s globala mål för hållbar utveckling samt FN:s Global Compact, vilka tillsammans utgör en stabil grund för hållbart beslutsfattande.

Vi skapar långsiktigt värde för bolaget, aktieägarna, hyresgästerna, samarbetspartners, miljön och samhället i stort genom att säkerställa en effektiv verksamhet med långsiktigt fokus och utveckling av hållbara fastigheter i tillväxtregioner. En naturlig del av vår verksamhet är att minska vår samhällsliga och miljö- och klimatomfattiga påverkan i hela värdekedjan genom att bidra med lösningar till de otaliga samhällsutmaningar som finns idag, såsom klimatförändringar, socioekonomiska skillnader och bostadsbrist.

Vi har satt tydliga och mätbara mål i linje med de viktigaste branschspecifika och allmänna påverkansområdena som är relevanta för Heimstaden. Dessa mål bidrar till tio av FN:s globala mål för hållbar utveckling och deras respektive delmål. Vi följer också FN:s Global Compacts tio principer inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption. Hållbarhetsmål är satta med tillhörande handlingsplan för respektive marknad. Se sidorna 149–175 för mer information.

## Heimstaden Bostads åtaganden att följa globala standarder

Heimstadens dotterbolag Heimstaden Bostad var ett av de första stora europeiska bostadfastighetsbolagen att ansluta sig till Science Based Targets initiative (SBTi). SBTi är en tredjepartsgranskare som kommer validera att Heimstaden Bostads hållbarhetsmål möter Parisavtalets mål om att minska den globala uppvärmningen. Heimstaden Bostad kommer att sätta ambitiösa mål för att minska bolagets koldioxidutsläpp i enlighet med Science Based Target-initiativets principer.

I linje med Parisavtalet fokuserar Heimstaden Bostad på att minska sitt koldioxidavtryck, skala upp energiomställningen och effektiviteten av sina fastigheter samt bygga upp en motståndskraft mot klimatförändringar.

För att ytterligare validera och guida Heimstaden Bostads hållbarhetsarbete, har bolaget använt sig av organisationen Sustainability. De utvärderar bolag utifrån miljö-, sociala och bolagstyrningsparametrar (ESG) och Sustainability har bedömt Heimstaden Bostads risker på dessa områden som "låg" med en poäng på 12,3. En klar förbättring från de 17,7 bolaget

## Heimstadens 10 fokusområden utifrån FN:s globala hållbarhetsmål:

### Branschspecifika påverkansområden



### Allmänna påverkansområden



erhöll året innan. Det gör att Heimstaden Bostad placerar sig i topp 7 procent inom sitt branschsegment enligt Sustainalytics.

### Ökat stöd för gröna fastighetsinvesteringar

I oktober 2020 lanserade EU-kommissionen 'A Renovation Wave for Europe', vilket är en ny strategi som syftar till att fördubbla de årliga energirenoveringsnivåerna i Europa under de kommande tio åren. Det är ett av flera initiativ från EU-kommissionen för att öka antalet renoveringar och gröna investeringar i fastigheter, vilket kan skapa möjligheter för Heimstaden att söka offentliga medel för att nå bolagets klimat- och energimål samt underlätta för omställningen till ren energi. Dessutom utgör den nya EU-taxonomi ett omfattande ramverk för hållbara investeringar, vilket kommer att påverka vår investeringsstrategi. Läs mer om hur vi ser på EU-taxonomi på sidorna 34 och 154–157.

### Data och rapportering av hög kvalitet

Heimstaden arbetar för att garantera hög kvalitet i redovisningen och vi bygger löpande upp organisatorisk kapacitet och stärker datakvalitet och tillgänglighet. Heimstadens Hållbarhetsrapport för 2020 har upprättats enligt Global Reporting Initiatives (GRI Standards) riktlinjer och omfattar klimatrelaterade upplysningar i enlighet med TCFD:s<sup>1</sup> rekommendationer. The Greenhouse Gas Protocol (GHG) används vid beräkningar av växthusgasutsläpp.

### Hänsyn till lokala variationer

Heimstaden har som mål att växa med så lite klimatpåverkan som möjligt.

Dock innebär skillnader i lagstiftning och klimatfokus på olika marknader en utmaning för det övergripande hållbarhetsarbetet. I Sverige stod exempelvis förnybar energi för mer än 42 procent av energianvändningen 2017, medan Tjeckien hade den näst högsta andelen (36,5 procent) av fasta fossila bränslen såsom kol, brunskole och kolprodukter i sin energianvändning i hela EU. Heimstaden behöver ta hänsyn till lokala förutsättningar för att maximera effekten av sitt hållbarhetsarbete och noggrant följa lokala myndigheter och kommuner för att förstå befintlig och framtida lagstiftning och redovisningsstandarder.

Vår hållbarhetsorganisation växer stadigt och nya centrala funktioner håller på att inrättas. På koncernnivå anställdes under 2020 en Sustainability Controller, Environmental Manager och en Head of Group Energy Management för att bidra till djupare implementering av hållbarhetsstrategin och dess mål samt till rapportering av hållbarhetsdata i den löpande verksamheten.

### Integrerad riskhantering

Bedömning och hantering av klimatrelaterade risker är en del av Heimstadens årliga riskhanteringsprocess. I processen ingår att göra strategiska prioriteringar och riskvärdering beroende på faktorer som tekniska framsteg, organisatorisk tillväxt, inträden på nya marknader samt ny lagstiftning och nya riktlinjer. Att skapa förståelse för klimatriskerna genom att aktivt testa verksamhetens motståndskraft över tid är viktigt för att upprätthålla finansiell stabilitet och för att ta till vara på de affärsmöjligheter som klimatåtgärder och klimatanpassning medför.

<sup>1</sup> The Task Force on Climate-related Financial Disclosures

## Vår miljöpåverkan

Sustainable Mindset sträcker sig över samtliga verksamhetsområden med målet att minimera vår miljöpåverkan och säkerställa att miljöaspekter prioriteras och att hänsyn tas till dessa vid investeringsbeslut. Under 2020 tog vi fram en handlingsplan, i vilken vi har definierat aktiviteter på koncernnivå och för alla marknader. Fyra typer av åtgärder kommer att implementeras för att minska våra fastigheters miljöpåverkan:

### 1 Energi-effektivitet

– byggnadsisolering, optimering av värme- och ventilationssystem, smarta kontrollsystem, effektiv belysning med mera.

### 2 Renare energileveranser

– minskad utsläppintensitet från fjärrvärme och el.

### 3 Byte av bränsle

– effektiv uppvärmning av utrymmen och energiproduktion för att ersätta fossila bränslen.

### 4 Förnybar energi

– 100 procent förnybar energi på alla marknader där så är möjligt.

Heimstaden följer TCFD:s rekommendationer och delar upp klimatrelaterade risker i två övergripande kategorier: omställningsrisker och fysiska risker. Genom indelning i underkategorier åskådliggör bolaget de identifierade riskerna och möjligheterna för alla intressenter och ser till att riskhanteringsprocessen är relevant. Med omställningsrisker menas de politiska, regulatoriska och tekniska risker som en övergång till ett samhälle med lägre koldioxidutsläpp kan betyda. De fysiska riskerna kan vara akuta eller systemiska, och kan innebära direkt skada på tillgångar eller indirekt skada såsom avbrott i leverantörskedjan.

Heimstaden har identifierat och analyserat både de fysiska och omställningsriskerna genom att använda olika klimatscenarier. Riskerna har sedan bearbetats av ett riskteam bestående av ledande befattningshavare från berörda verksamhetsfunktioner som utvärderat och kategoriserat risker utifrån effekt, sannolikhet och prioritet. Läs mer om Heimstadens klimatrelaterade risker på sidan 71 och 154–157.

#### Nära samarbete med leverantörer

Hållbarhetsfrågorna är en integrerad del av vår Uppförandekod för samarbetspartners som beskriver de förväntningar och krav vi ställer på leverantörer. 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. Vi lägger stor vikt vid att endast anlita leverantörer som delar våra värderingar och förstår vårt sätt att arbeta. Under 2020 implementerade vi ett obligatoriskt självskattningsformulär för hållbarhet för leverantörer i de nordiska länderna. Nästa steg blir att införa det på samtliga marknader. Läs mer om vår hantering av risker i leverantörskedjan på sidorna 68–73.



För att garantera en enhetlig hantering av alla väsentliga hållbarhetsaspekter baseras vårt arbete på följande strukturerade modell: Säkerställa styrning av området, utveckla en strategi för hanteringen av frågan, göra en bedömning av risker och möjligheter samt sätta mätbara mål och nyckeltal. Arbetet följs upp minst en gång om året.

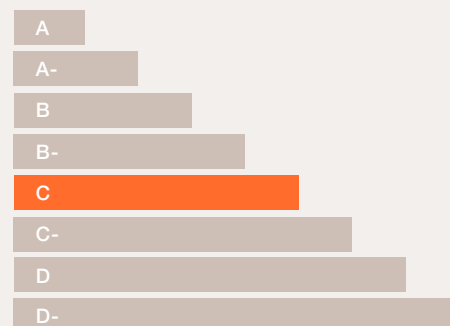
## Första CDP-betyget

I augusti 2020 lämnade Heimstaden Bostad in sin första CDP-rapport baserad på redovisningen för 2019, vilken erhöll betyget C. CDP är det mest omfattande systemet för insamling av självrapporterad klimatdata världen över. Genom att delta i den ger bolagen investerare en transparent översikt av hur väl bolagen hanterar klimatförändringar. Den fullständiga CDP-rapporten finns på [www.cdp.net](http://www.cdp.net).



- A:** Implementerar nuvarande bästa praxis
- B:** Tar samordnade åtgärder för klimatfrågor
- C:** Kunskap om påverkan på och av klimatfrågor
- D:** Transparens kring klimatfrågor

#### CDP:s klimatlista





## Viktiga händelser

Under året fortsatte vi att bygga och förstärka våra system för hållbarhetsrapportering och vår hållbarhetsstrategi. Några av de viktiga händelserna är:

Byggt upp en hållbarhetsorganisation med filialer i våra länder.

Genomfört vår<sup>1</sup> första kartläggning av Scope 3.

Lämnat remissvar till EU-kommissionen<sup>1</sup> gällande EU:s taxonomi delegerad akt

Genomfört ett ESG-redovisningsprojekt för att ytterligare utveckla vår redovisningskapacitet för hållbarhet och säkerställt datakvaliteten.

Lämnat in vår<sup>1</sup> första CDP-rapport, som fick betyget C.

Åtagit oss att sätta vetenskapligt baserade klimatmål.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Heimstaden Bostad

## Nyckeltal

Vi utvecklar ständigt vår hållbarhetsrapportering och några av våra viktigaste KPI:er är energi- och utsläppsrelaterade.

I år redovisar vi för första gången koldioxidavtrycket i ton koldioxidekvivalenter per Mkr i intäkter.

Liksom föregående år redovisar vi också energiförbrukning per kvadratmeter och koldioxidutsläpp per kvadratmeter.

Mer information finns i hållbarhetsrapporten på sidorna 164–166.

18  
ton CO<sub>2</sub>e/Mkr <sup>2</sup>

25  
kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>

145  
kWh/m<sup>2</sup>

<sup>2</sup> CO<sub>2</sub>e från utsläpp i Scope 1 och Scope 2 (Market based). Detta nyckeltal är baserat på TCFD:s rekommendationer.



## Viktiga prioriteringar för 2021

Vi kommer att fortsätta utveckla ett Sustainable Mindset som en av våra strategiska hörnstenar. Nedan är en lista över några av de större initiativen under det kommande året. För mer information, se vår hemsida.

- Introducera och integrera vår hållbarhetsstrategi i Polen.
- Börja bygga upp ett miljöledningssystem.
- Anamma EU-taxonomins ramverk och rapportering.
- Utföra klimatriskbedömning av alla fastigheter på samtliga marknader.
- Hållbarhetsprojekt i över 2 000 lägenheter i Tjeckien, vilket omfattar åtgärder som värmeisolering och byte av värmesystem från kolbaserad fjärrvärme till värmepumpar eller centrala gaspannor med låga utsläpp.
- Fortsätta att integrera vår hållbarhetsrapportering i den dagliga verksamheten.

## Index över lagstadgad hållbarhetsrapport

Vår lagstadgade hållbarhetsrapport som har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (ÅRL) finns på följande sidor:

Fråga	Område	Sidor
Affärsmodell		5–6, 14–19
Miljöfrågor	Policy, granskningsförfaranden och policyresultat	163, 165, 167, 171
	Risker och riskhantering	71
	Nyckeltal	164, 166, 167, 171
Sociala frågor och medarbetare	Policy, granskningsförfaranden och policyresultat	168, 170, 173
	Risker och riskhantering	72
	Nyckeltal	169, 171, 174, 175
Mänskliga rättigheter	Policy, granskningsförfaranden och policyresultat	172
	Risker och riskhantering	71
	Nyckeltal	172
Anti-korruption	Policy, granskningsförfaranden och policyresultat	162
	Risker och riskhantering	71
	Nyckeltal	162



## Socialt ansvar som en röd tråd

Heimstaden arbetar för att främja god hälsa och säkra miljöer för hyresgäster, medarbetare och leverantörer. På de orter vi är verksamma bidrar vi till trygga och inkluderande hem och urbana miljöer. Omtanke om andra löper som en röd tråd genom hela organisationen och utgör en viktig del av samtliga fyra strategiska hörnstenar. Exempel på några av våra sociala insatser under 2020 finns beskrivna i denna årsredovisning och de senaste exemplen går att läsa om på vår webbplats.

## EU-taxonomi påverkar verksamheten

EU:s nya taxonomi är ett klassificeringsverktyg riktat till investerare, företag och finansinstitut för att definiera miljöprestanda i syfte att styra om kapital till hållbara investeringar. Taxonomiförordningen trädde i kraft i juli 2020. Genomförandet sker stegvis och först ut är kriterier för klimatåtgärder och klimatanpassning. Heimstaden omfattas av rapporteringskrav på hur våra ekonomiska aktiviteter stödjer definitionerna i EU-taxonomi. Kravet träder i kraft januari 2021 och kommer att påverka bolagets beslutsfattande och rapportering.

Sex miljömål beskrivs i taxonomiförordningen: begränsning av klimatförändringar, anpassning till klimatförändringar, hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser, omställning till en cirkulär ekonomi, förebyggande och kontroll av föroreningar samt skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem. En miljömässigt hållbar verksamhet måste bidra till minst ett av dessa mål, men får inte heller avsevärt skada något av de andra målen. Verksamheten måste också efterleva sociala minimikrav och vissa tekniska granskningskrav.

För Heimstadens del omfattar detta nyproduktion av bostäder, renoveringsprojekt, installation av energieffektiv utrustning, förvärv och ägande av byggnader etc. Under 2020 har vi kartlagt

alla aktiviteter som är på väg att inkluderas i utkastet till EU:s taxonomiförordning och vi har utvärderat våra verksamheter baserat på de två första miljömålen: begränsning av och anpassning till klimatförändringarna. Vi har säkerställt minimikrav och identifierat de delar av våra fastigheter som är i linje med EU-taxonomi och intagit ett mer strategiskt förhållningssätt när det gäller investeringar i vårt fastighetsbestånd.

Den nya förordningen kommer att gälla hela verksamheten. Vi kommer att öka dialogen mellan berörda parter, vilket omfattar våra transaktionsteam, specialister i vår förvaltningsorganisation och controlling. Det kommer också att få konsekvenser för våra redovisningssystem och vi har lanserat en plan för att implementera nya redovisningsstandarder i enlighet med EU-taxonomi.

Heimstaden Bostad skickade i december in ett remissvar till EU-kommissionen avseende den offentliga konsultationen för den delegerade akten av EU-taxonomi. Heimstaden Bostad stöttar förslaget syfte, vilket är att styra investeringar på bostadsmarknaden till hållbara boenden, men anser att delar av förslaget potentiellt kan få en negativ effekt på miljön och vilseleda viktiga 'gröna' beslut på grund av ett inkonsekvent klassificeringssystem gällande fastigheters energiprestanda.



## Ökat fokus på energioptimering

Smart energianvändning hjälper Heimstaden att minska sin klimatpåverkan. Under 2020 etablerades en ny funktion för styrning och hantering av energifrågor, med en treårig strategi i fem delar:

1. Genomföra kartläggning och analys för varje land
2. Bygga upp, implementera och utbilda lokala organisationer
3. Utveckla standardiserade arbetsmetoder för energioptimering och implementera verktyg för övervakning och analys
4. Identifiera en baslinje och fastställa årliga mål
5. Genomföra åtgärder och investeringar i enlighet med årliga planer och mål



## Rustade för framtiden – att hantera sociala och klimatutmaningar

Heimstaden skapar omtänksamma och hållbara hem genom långsiktigt hållbara investeringar, resurseffektiv förvaltning och genom att ha fokus på människor och miljö. Hållbarhet är invävt i våra värderingar och en naturlig del av vår löpande verksamhet, där vi är engagerade i både globala och lokala initiativ. För fler detaljer, se vår hållbarhetsrapport på sidorna 149–175.





## Community Managers hanterar ensamhet

Tillsammans med frivilliga kunder, företagare, kommuner och lokala ideella föreningar bidrar Heimstaden till trivsammare stadsdelar genom att skapa nätverk och mötesplatser såsom träffar med stadsodling, bokcirklar, yogakurser och trädgårdsträffar med grillning och livemusik.

# Starka institutionella partners med gemensam syn på långsiktighet

Heimstaden AB äger Heimstaden Bostad AB tillsammans med institutionella ägare som delar synen på långsiktiga och hållbara investeringar: Alecta, Folksam-gruppen samt Sandviks Pensionsstiftelse och Ericsson Pensionsstiftelse.

Heimstaden AB är en industriell ägare med stor erfarenhet av att förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter och är Heimstaden Bostads samarbetspartner när det gäller investeringar, kapitalförvaltning samt fastighetsförvaltning och -skötsel.

Genom att kombinera en engagerad och känd industriell ägare med långsiktiga institutionella partners får Heimstaden Bostad tillgång till den expertis och finansiella styrka som krävs för att identifiera och ta tillvara på attraktiva investeringsmöjligheter.

I januari 2020 genomförde Heimstaden Bostad en riktad nyemission om 7,206 mdkr genom vilken Folksam-gruppen (Folksam Liv, Folksam Sak, KPA Pension) blev den senaste ägaren i Heimstaden Bostad. Folksam-gruppen tecknade aktier för 4 mdkr medan Heimstaden AB tecknade aktier för 3,206 Mkr.

I maj 2020 slutförde Heimstaden Bostad ytterligare en riktad nyemission om 5,645 mdkr. Heimstaden AB tecknade aktier för 2,035 mdkr, Alecta

för 3,582 mdkr, Ericsson Pensionsstiftelse för 21 Mkr och Sandviks Pensionsstiftelse för 7 Mkr. Emissionen betalades genom en kombination av likvida medel och kvittning av oreglerade utdelningar. Det totala tillskottet av kontanter uppgick till 3,887 mdkr.

Alla ägare i Heimstaden Bostad AB innehar en fördelning av både preferensaktier och stamaktier. Preferensaktierna har rätt till en förutbestämd utdelning, och är prioriterade jämfört med stamaktierna, men har ett lägre antal röster per aktie. Stamaktier har ett högre antal röster per aktie och utdelningen bestäms av årsstämman baserat på årets vinst och den likviditet som krävs för att uppfylla finanspolicyn och för att bedriva verksamheten i enlighet med affärsmodell och vision.<sup>1</sup>

Heimstaden AB innehar en högre andel stamaktier jämfört med de institutionella ägarna, vars ägande består till cirka 75 procent av preferensaktier. Vid utgången av 2020 motsvarade Heimstaden AB:s innehav 51 procent av rösterna och 45 procent av det totala kapitalet i Heimstaden Bostad AB.

## Ägarstruktur i Heimstaden Bostad per den 31 december 2020

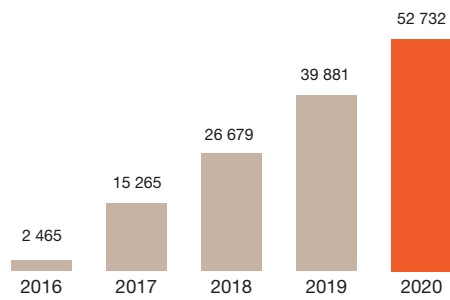
Mkr

	Totalt kapital	Kapital andel, %	Röster andel, %
Heimstaden AB	30 402	44,7	50,6
Alecta	31 208	45,9	41,1
Folksamgruppen	4 284	6,3	5,6
Ericssons pensionsstiftelse	1 498	2,2	1,9
Sandviks pensionsstiftelse	512	0,8	0,7
Heimstaden AB ledning	39	0,1	0,1
<b>Totalt</b>	<b>67 944</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

<sup>1</sup> För mer information om de olika aktieslagen i Heimstaden Bostad AB, se bolagsordningen som finns tillgänglig på [www.heimstadenbostad.com](http://www.heimstadenbostad.com) under Articles of Association.

**Akkumulerat kapitaltillskott  
till Heimstaden Bostad**

Mkr

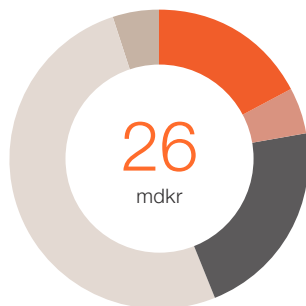


# Disciplinerad investeringsstrategi

Heimstadens strategi är att investera på europeiska marknader med gynnsamma makroekonomiska utsikter och positiva bostadstrender. Under 2020 växte Heimstaden och stärkte sin närvaro på nya och befintliga marknader genom förvärv om totalt 26 mdkr. I tillägg till detta rekryterade Heimstaden nyckelpersoner med bred investeringserfarenhet på olika marknader för att identifiera möjligheter till fortsatt hållbara tillväxt.

## Slutförda förvärv under 2020

Mkr



■ Sverige	4 618
■ Danmark	1 279
■ Nederländerna	5 480
■ Tjeckien	12 985
■ Tyskland	1 272

Gedigna och bra bostadsfastigheter är utgångspunkten i Heimstadens investeringsstrategi. Vi letar efter fastigheter som ligger i eller nära större städer och urbana tillväxtområden med stark demografi och gynnsamma marknadssituationer. Vi fokuserar på prisvärda 'instegs-bostäder' och undviker fastigheter på exklusiva adresser vars prisnivåer endast ett fåtal klarar av att betala. För att uppnå skal fördelar letar vi efter möjligheter till att stärka vår närvaro på etablerade marknader, såsom vi gjorde i Berlin under året. Vi går bara in på nya marknader med avsikten om att växa över tid. I vissa fall uppstår det unika möjligheter till förvärv av befintliga plattformar likt det vi gjorde i Tjeckien tidigt 2020.

### Fokus på riskjusterad avkastning

Det har uppstått en ökad efterfrågan på nya bostäder de senaste åren och många urbana områden, som exempelvis Köpenhamn och flera större städer i Sverige, har sett en stark uppgång i bostadsutbudet. Hyran för nyproduktion är dock hög i många fall och utom räckhåll för individer med genomsnittsinkomst. Prisvärda bostäder är viktiga ur ett finansiellt perspektiv eftersom det leder till lägre hyresgästomsättning och lägre vakansgrad. Men prisvärda bostäder är också viktiga utifrån ett hållbarhetsperspektiv eftersom möjligheten till ett prisvärt hem är en viktig del i våra människors välbefinnande. Vårt fokus har därför gradvis skiftat från innerstadsadresser till ytterområden med goda infrastrukturförbindelser. En mindre stad med lägre men stabil tillväxt kan vara mer attraktiv utifrån ett riskperspektiv än en större snabbväxande stad, om det är kopplat till att fler har råd med bostäderna, lägre byggaktivitet och mindre pressade avkastningsnivåer. I riskbedömningen bevakar vi noga utbudsriskerna vid



## Dynamik som gynnar bostäder



### Säkra kassaflöden

- Investeringar letar efter stabila inkomstproducerande investeringar.
- Rätt hyresnivå begränsar vakansrisken.
- Bostadsfastigheter har visat sig vara stabila investeringar även under kriser.



### Nya investerare

- Fortsatt lågräntemiljö – det nya normalläget.
- Ökad exponering mot bostadsfastigheter bland professionella investerare.
- Omviktning av fastighetsportföljer, från kommersiella fastigheter till bostäder.



### Underliggande faktorer

- Gynnsamma demografiska trender, som migration och urbanisering.
- Obalans i utbud och efterfrågan.
- Prissättningen fortsatt attraktiv utifrån ett historiskt yield-gap perspektiv



### Risker

- Politisk inblandning får konsekvenser i form av regelverksförändringar. Viktigt att vara uppmärksam på trender.
- Vikande direktavkastning sätter press på lönsamheten och ökar behovet av en kvalitativ tillgångsförvaltning för att uppnå attraktiv avkastning.

de prisnivåer vi förvärvar eftersom en stor andel av de tillgängliga byggrätterna finns i områden med kapitalvärden som ligger högre än kostnaden för ersättningsinvesteringar, vilket ökar risken för framtida konkurrens och potentiell press på hyresnivåer.

### Uppnå en kritisk massa

Innan vi etablerar oss i ett nytt område gör vi en grundlig analys av de lokala förutsättningarna. Vi tittar på det lokala näringslivet, infrastrukturen, närhet till högskolor och universitet såväl som bostads- och befolknings-situationen samt framtidsutsikterna. När en plats uppfyller våra kriterier ur ett makro- och mikroperspektiv, bevakar vi marknaden kontinuerligt i hopp om att hitta intressanta investeringsmöjligheter. Fastigheterna ska ha bra lägen och helst ligga geografiskt nära varandra för att underlätta för en effektiv förvaltning. Målet är att uppnå en kritisk massa om minst 500 lägenheter för att rättfärdiga etableringen av en egen lokal förvaltning.

### På jakt efter god kvalitet

Fastigheterna ska hålla god kvalitet i förhållande till relevant marknad eller vara i sådant skick att rätt kvalitet kan uppnås genom rimliga och lönsamma investeringar. Före varje förvärf gör vi en grundlig besiktning och detaljerad juridisk och finansiell granskning.

Att bedöma miljö- och klimatöverväganden är särskilt viktigt under due diligence-processen. Vi fokuserar på vår påverkan och tittar på hur vi kan minska byggnaders klimatavtryck och säkerställa att samtliga fastigheter vi förvärvar möter särskilda hållbarhetskrav.

### En balanserad exponering

Portföljen i dag kombinerar reglerade marknader som Tyskland och Sverige med mer liberala marknader som Norge och Tjeckien. Detta skapar en attraktiv mix av stabila, säkra kassaflöden och skydd mot ekonomiska nedgångar med fördelarna av en utbuds- och efterfrågedynamik och en positiv marknadsutveckling. Samtliga marknader vi verkar på är finansiellt stabila med bostadsbidrag. Omkring 68 procent<sup>1</sup> av de europeiska bostäderna ägs privat, vilket ger incitament för myndigheter att säkerställa stabila bostadsmarknader för att undvika konjunkturnedgångar.

## Heimstadens främsta drivkraft i expansionen kommer att vara förvärf av befintliga tillgångar

Diskussioner om ökade hyresregleringar har nyligen förts i exempelvis Danmark och Tyskland, vilket innebär kortsiktiga risker som skulle kunna leda till sänkta marknadspriser, samtidigt som det är sannolikt att detta bara underblåser långsiktiga obalanser mellan utbud och efterfrågan. Osäkerhet på kort sikt och variationer i hyresregleringar har utifrån vårt långsiktiga investeringsperspektiv begränsad påverkan på vår övergripande investeringsstrategi. Dessutom kan osäkerhet på kort sikt leda till lägre konkurrens och att investeringsmöjligheter blir mer attraktiva.

<sup>1</sup> Eurostat

### Expansion till nya marknader

Som ett av Europas ledande privata bostadsfastighetsbolag är expansion till nya marknader en naturlig del av investeringsstrategin. Vi bevakar och analyserar flertalet europeiska marknader med kravet att de måste ligga i linje med vår nuvarande fastighetsportfölj, vilket innebär att vi letar efter affärsmöjligheter i stabila politiska och ekonomiska områden med socialt stöd till bostäder. Reserestriktionerna 2020 begränsade tyvärr möjligheten till besiktning av objekt på nya marknader och förhoppningsvis förändras resesituationen under 2021. Generellt verkar det ha varit många försäljningsprocesser som avbrutits under året på grund av att köpare inte haft möjlighet till ordentlig due diligence eller fastighetsbesiktning. Förhoppningsvis medför detta ökade investeringsvolymerna framöver.

### Nära samarbete med kommuner

Transaktioner med kommunala fastighetsbolag är en viktig del i vår investeringsstrategi och vi har ett brett nätverk och en lång historik inom sektorn. Vårt livslånga perspektiv på fastigheter gör oss till en attraktiv aktör för kommuner och andra offentliga ägare. De premierar långsiktiga samarbetspartners och ägare som är engagerade i hyresgästernas och lokalsamhällets välbefinnande. Vårt bevisade sociala ansvar gör oss också attraktiva. Efter många lyckade affärer med kommunala fastighetsbolag är vårt transaktionsteam bra på att navigera och prestera i dessa speciella sammanhang. Våra lokala transaktionsteam som har djup kunskap om lokala marknadsförutsättningar och lagstiftning, samt ett brett nätverk, spelar en viktig roll för bolaget. I slutet på 2020 hade Heimstaden sex lokala transaktionsteam med totalt 31 medarbetare.

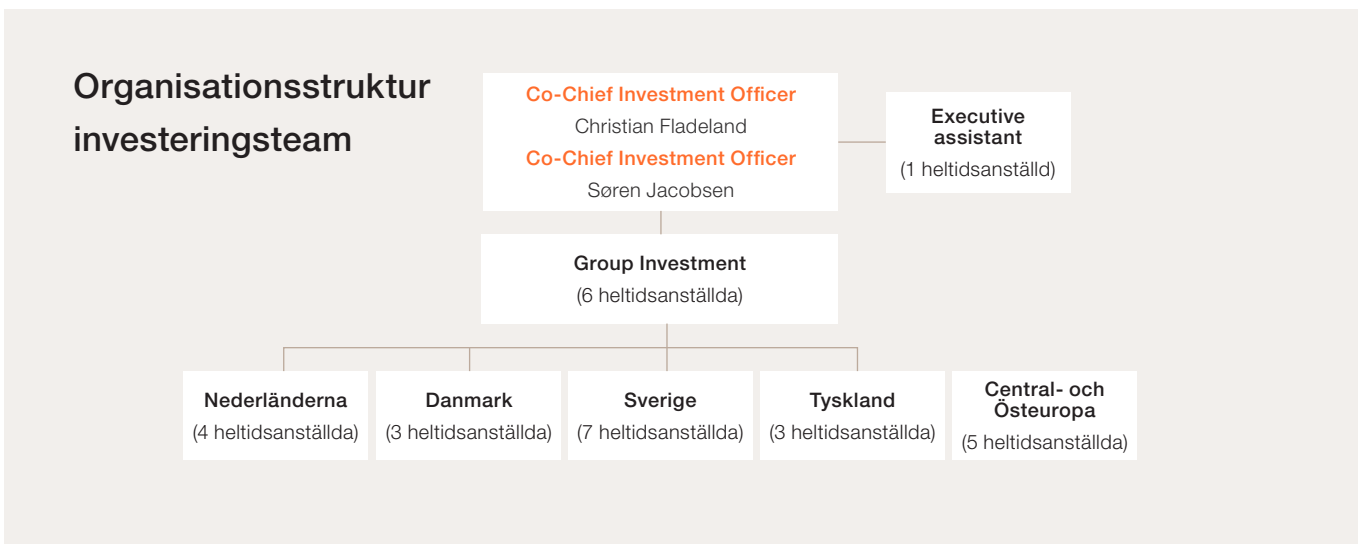
### Nyproduktion som del av investeringsstrategin

För närvarande bygger Heimstaden cirka 4 600 lägenheter i Sverige, Danmark och Norge och har ytterligare 6 700 inplanerade de kommande fem åren. Vårt första 'first forward' förvärv i Nederländerna tillträdde i december 2020 och innebär att kontorsutrymmen omvandlades till 56 hyresrätter.

Större delen av Heimstadens utvecklingsportfölj består av joint ventures nyckelfärdiga built-to-rent projekt. Heimstaden kommer att samarbeta med utvecklare och erbjuda dem finansiering, vilket innebär viss marknadsrisk, men utvecklaren behåller all utvecklingsrisk såsom detaljplanering, planerings- och konstruktionsrisker.

Överlag är Heimstaden minimalt exponerad mot utvecklingsrisker, men vi överblickar och identifierar kontinuerligt potential i utvecklingsinsatser som kan skapa mervärde i vårt befintliga bestånd.

I Skandinavien har Heimstaden goda erfarenheter av att arbeta med strategiska samarbetspartners och framöver kommer vi försöka hitta samarbetspartners i de andra länderna vi verkar. Det huvudsakliga fokuset i Heimstadens expansion kommer dock fortsatt att vara förvärv av befintligt bestånd. Läs mer om våra utvecklingsprojekt på sidorna 44–45.





## Väsentliga transaktioner

### Största bostadsfastighetsägare i Tjeckien

Heimstadens dotterbolag, Heimstaden Bostad AB, förvärvade i januari en tjeckisk fastighetsportfölj som bestod av 4 515 fastigheter med 42 584 lägenheter och 1 675 kommersiella fastigheter med 2,6 miljoner kvadratmeter uthyrningsbar yta. Förvärvet gjorde Heimstaden till det största privata bostadsfastighetsbolaget i Tjeckien och omfattade även en helt integrerad verksamhetsplattform med nära 500 medarbetare. Beståndet är huvudsakligen beläget i Mähren-Schlesien, den mest tätbefolkade regionen i Tjeckien efter huvudstadsregionen.

### Utökad närvaro i Nederländerna

Heimstaden Bostad förvärvade en nederländsk fastighetsportfölj i april, vilken bestod av 41 fastigheter med 2 023 bostadslägenheter och 60 kommersiella lokaler, såväl som närliggande parkeringsplatser. Portföljen omfattar totalt 138 900 kvadratmeter uthyrningsbar yta och är främst belägen i Randstadregionen.

### Kompletterande förvärv i Berlin

Heimstaden Bostad offentliggjorde förvärvet av 130 fastigheter med 3 902 bostäder, 208 kommersiella lokaler och 321 parkeringsplatser i september. Den uthyrningsbara ytan är uppskattningsvis 282 000 kvadratmeter. Förvärvet tillträdde i januari 2021.

### Första förvärvet i Polen

Heimstaden Bostad gick in i Polen i december med förvärvet av två projekt med hyresrätter i Warszawa. Projekten är beräknade för nyckelfärdig leverans under första kvartalet 2022 respektive första kvartalet 2023 och omfattar 640 bostadslägenheter med tillhörande kommersiella lokaler och parkeringsplatser.

### Förvärv gör Danmark till största marknaden

I december offentliggjorde Heimstaden Bostad förvärvet av NIAM Fonder VI:s danska bostadsbestånd som marknadsförs och förvaltas som HD Ejendomme A/S, ett av Danmarks ledande bostadsfastighetsbolag. Förvärvet omfattade 6 237 bostadslägenheter och 35 kommersiella fastigheter utspridda över Danmark och med en helt integrerad verksamhetsplattform. Förvärvet tillträdde i januari 2021, varefter HD Ejendomme organisation uppgick i Heimstaden Danmark. Danmark blev därmed Heimstadens största marknad räknat i värde.

# Optimering av fastighetsportfölj genom utvecklingsprojekt

Heimstadens mål är att möta den starka efterfrågan på hyresfastigheter genom en balanserad exponering mot nyproduktion. Inom de kommande fem åren uppskattas 11 300 nya lägenheter färdigställas.

## Nygaarden/studentboende

Lyngby, Storköpenhamn, Danmark

Lägenheter: 160

Inflyttning: April 2021

Nyckelfärdigt projekt



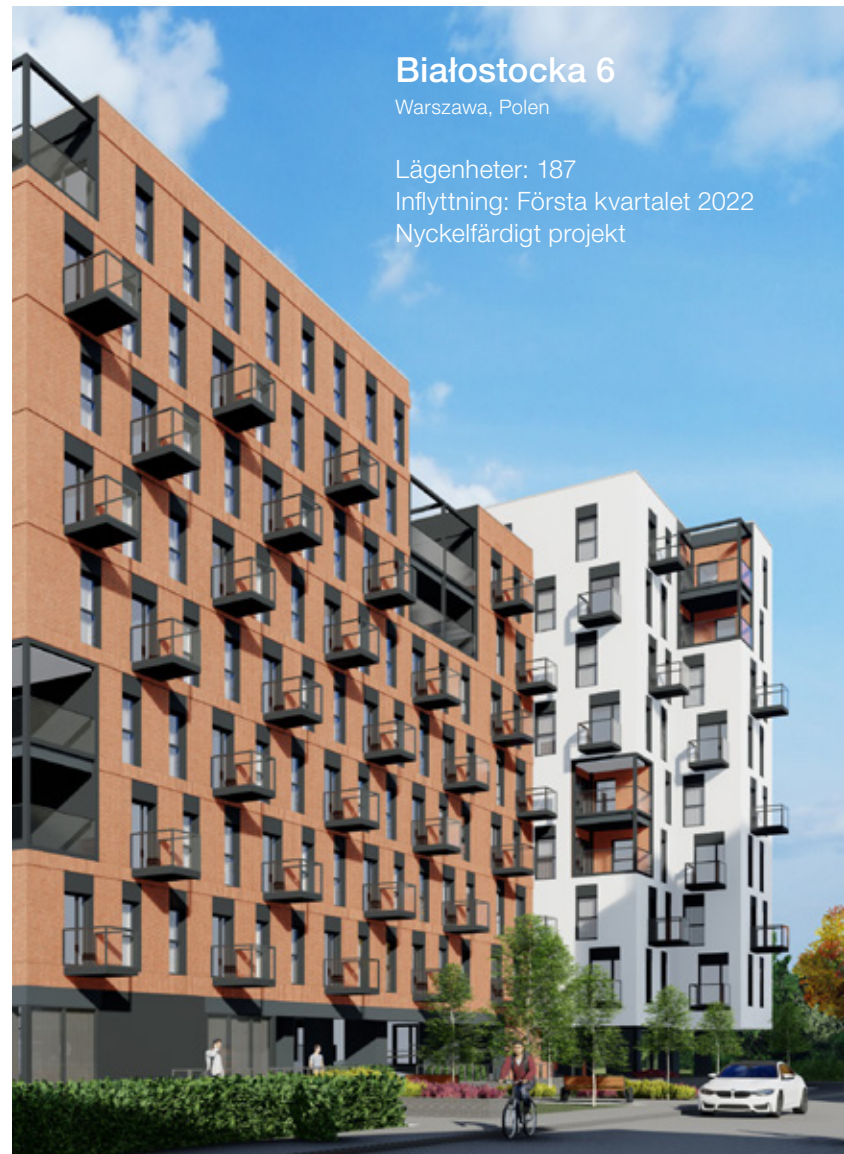
## Białostocka 6

Warszawa, Polen

Lägenheter: 187

Inflyttning: Första kvartalet 2022

Nyckelfärdigt projekt



Även om befintliga fastigheter utgör merparten av Heimstadens portfölj och tillväxt, har nyproduktionen av fastigheter ökat de senaste åren. Vid årsskiftet 2020 hade Heimstaden 4 600 lägenheter eller hus under produktion och ytterligare cirka 9 000 lägenheter inplanerade.

Vi bygger moderna bostäder på attraktiva platser och använder såväl hållbara material av hög kvalitet som moderna energilösningar. Hållbara nyproduktionsprojekt är avgörande för EU:s energi- och miljömål och en förutsättning för oss att nå våra hållbarhetsmål på kort och lång sikt.

En diversifierad portfölj av befintliga och nyproducerade fastigheter balanserar finansiella, tekniska och miljömässiga risker. Nya utvecklingsprojekt kan dessutom användas strategiskt som inträdesbiljett till nya marknader, vilket var fallet med Polen där Heimstaden i december 2020 offentliggjorde förvärvet av build-to-rent-projekt som kommer att färdigställas under första kvartalet 2022. Förvärvet av HD Ejendomme-portföljen i Danmark, som även det offentliggjordes under 2020, omfattar nio tomträtter inklusive bygglov för bostäder. Förvärven är utmärkta exempel på att nya utvecklingsprojekt inte bara behöver vara fristående projekt, utan kan också ingå i större portföljtransaktioner.

### Hållbar stadsutveckling

Heimstaden har interna investerings- och asset management-team i merparten av länderna. De har som uppgift att följa den lokala marknadsutvecklingen och identifiera möjligheter kopplade till befintligt bestånd och nyproduktionsprojekt som kan komplettera vår nuvarande fastighetsportfölj. Nya utvecklingsprojekt kan vara en del i städernas expansion och utbredning, eller så bidrar de till ökad koncentration i befintligt bestånd.

Våra fastigheter är en viktig aspekt av hur städer och lokalsamhällen profileras och uppfattas. För oss är det betydelsefullt att ha en nära dialog med lokala myndigheter och förstå deras utvecklingsplaner och hur vi kan bidra till dessa. Våra fastigheter ska vara en del av en långsiktigt hållbar stadsutveckling, utifrån såväl sociala som miljömässiga aspekter. För att uppnå detta arbetar vi nära kommuner, markägare, arkitekter, byggtrentörer, banker och andra finansiärer.

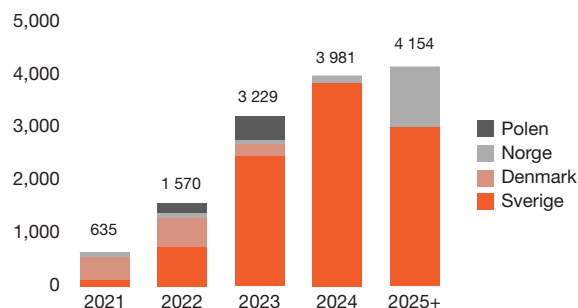
Förutsättningarna för utvecklingsprojekt varierar på de marknader där vi är verksamma. För Heimstaden ser marknaden i Oslo mindre attraktiv ut ur ett investeringsperspektiv för nyproduktion av hyresrätter på grund av de höga fastighetspriserna som drivs upp av en bostadsmarknad med starkt ägande. Generellt sett gäller detta också i större städer i Nederländerna såväl som i Berlin, Tyskland, medan mark- och fastighetspriser fortfarande anses vara attraktiva i Polen och i stora delar av Danmark och Sverige, vilket gör utveckling för hyresändamål mer konkurrenskraftig.

### Ett flertal joint ventures

Flera av Heimstadens utvecklingsprojekt genomförs i samarbete med strategiska samarbetspartners. Genom joint ventures sprider vi riskerna samtidigt som vi drar nytta av våra samarbetspartners expertis inom särskilda områden, och vi levererar på så vis bättre produkter till våra kunder. Nya joint ventures påbörjades under året med Magnolia i Hede, Sverige, gällande 1 200 nya lägenheter. Vid årets slut omfattade Heimstadens joint venture-portfölj 4 500 lägenheter, antingen under uppförande eller i planeringsfasen.

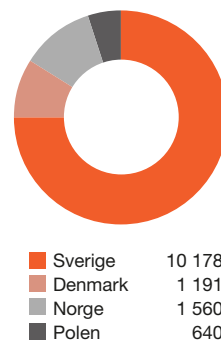
### Förväntat färdigställande

Lägenheter



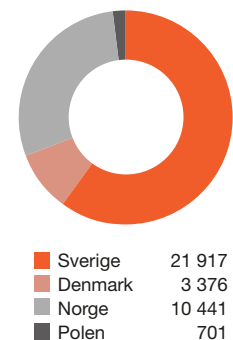
### Projektfördelning

Lägenheter



### Uppskattat verkligt värde per den 31 december 2020

Mkr



# Ökat värde genom aktiv fastighetsförvaltning

Vår egen förvaltning säkerställer en exceptionell service genom hela värdekedjan och skapar värde för bolaget, hyresgästerna och samhället i stort.

Principen om att all förvaltning ska hanteras internt av bolagets anställda är grundläggande för vår verksamhet och garanterar att våra kunder kan förvänta sig samma behandling och höga servicenivå oavsett var de bor. Vid slutet av 2020 hade fastighetsförvaltningen omkring 1 030 medarbetare på totalt 51 kontor fördelade på sex marknader.

## Integrera nya kollegor

Heimstaden tillämpar två huvudsakliga strategier vid inträde på en ny marknad. Den ena strategin är att börja investera gradvis och lära känna marknaden samtidigt som vi organiskt bygger upp en organisation. Den andra strategin är att förvärva en befintlig verksamhetsplattform och integrera den i Heimstadens. När vi tar över en plattform gör vi grundlig due diligence av organisationen och dess historik. Vi tar också hänsyn till eventuella organisatoriska och kulturella utmaningar när nya kollegor integreras i Heimstaden.

Vår strategi är att bygga upp ett stort bestånd och att etablera egen förvaltning nära våra kunder. I Tyskland har Heimstaden successivt byggt upp ett fastighetsbestånd som, efter förvärvet i Berlin 2020, passerade storlekströskeln för att rättfärdiga etableringen av en egen förvaltning. Heimstaden Tysklands organisation byggdes upp under årets sista fyra månader.

Förvärvet i Tjeckien tidigare under året inkluderade en befintlig verksamhetsplattform som integrerades i Heimstadens. Integrationsprocessen fortsatte under hela 2020 för att säkerställa att vår värdegrund och våra arbetsmetoder var välkända och efterlevdes av våra nya kollegor. Processen gick smidigt i både Tjeckien och Tyskland även om rese- och mötesrestriktionerna på grund av covid-19 medförde vissa utmaningar.

## Förfina kundresan

Våra bostäder ska ha en kvalitetsnivå som gör att våra kunder vill bo kvar under en lång tid. Dessutom är det viktigt att vi följer varje steg i kundresan för att kontinuerligt förfina och förbättra kundupplevelsen. Eftersom vi driver all fastighetsförvaltning internt drar vi nytta av att vi ofta har kontakt med våra kunder. Våra vaktmästare och entreprenörer ger oss en god kunskap om varje fastighet och om människorna som bor där, vilket möjliggör en detaljerad underhållsplanering och fastighetsutveckling. Vi kan också erbjuda våra kunder olika värdeskapande tjänster, såsom matleveranser och städtjänster i syfte att skapa trivsel och trygghet. Ett sådant exempel är initiativet "Hello, you are not alone" i Tjeckien som beskrivs på sidan 21. Detta arbete bidrar till våra hyresgästers lycka och livskvalitet, vilket har en positiv effekt på hyresgästomsättningen och allmänt slitage.



Det är viktigt att vi noggrant följer varje steg i kundresan för att löpande förfina och förbättra kundupplevelsen

### Hållbar fastighetsförvaltning

Med hjälp av så kallan nudging ger vi våra hyresgäster tips och verktyg till ett mera hållbart boende. I vår kundtidning och digitala kanaler ger vi exempelvis hållbarhetstips på miljövänlig rengöring, miljövänlig trädgårds-skötsel samt hur man sparar energi och minskar vattenförbrukningen.

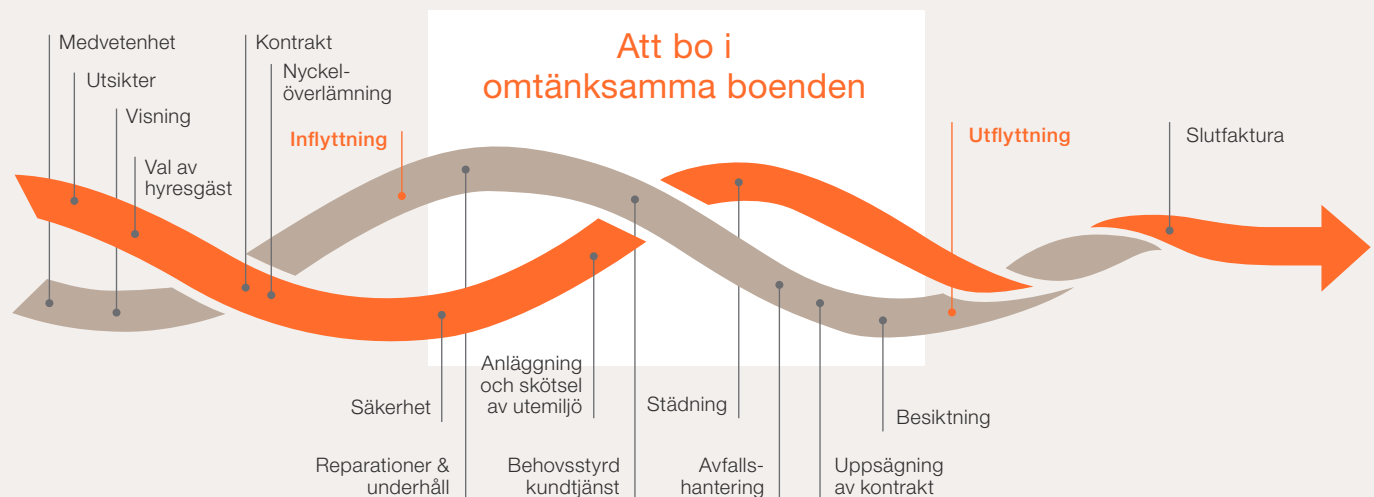
Betydelsen av hållbarhet ökar ständigt och det adresseras i hela organisationen. Vi strävar exempelvis efter miljövänliga transporter med ökad användning av elektriska fordon samt att vi endast reser när det är nödvändigt. Vidare väljer vi miljövänliga material och förbrukningsvaror som minskar vatten- och elförbrukningen i våra fastigheter.

### Ny organisation för Asset Management

Rekryteringen av en Chief Asset Management Officer i 2020 var det första steget i etableringen av en centraliserad asset management-organisation. Syftet är att stötta lokala team med verktyg och ramverk för ett bättre och mera konsekvent asset management över alla marknader.

Ambitionen är att förbättra kundupplevelsen och värdet av vår fastighetsportfölj genom att utveckla vårt befintliga bestånd och förbättra kvaliteten och processerna i våra nyproduktionsprojekt. Under 2020 var det ett ökat fokus på lägenheternas moderniseringsprocesser.

## Vi finns där för våra kunder under hela kundresan



# Fastighetsbestånd

I slutet av 2020 värderades Heimstadens fastighetsbestånd till 144 mdkr och omfattade 103 315 bostäder på sex marknader. Portföljens totala yta bestod av 93 procent bostäder och 7 procent kommersiella lokaler, främst bestående av butiker och små kontor på bottenplan i bostadsfastigheterna.

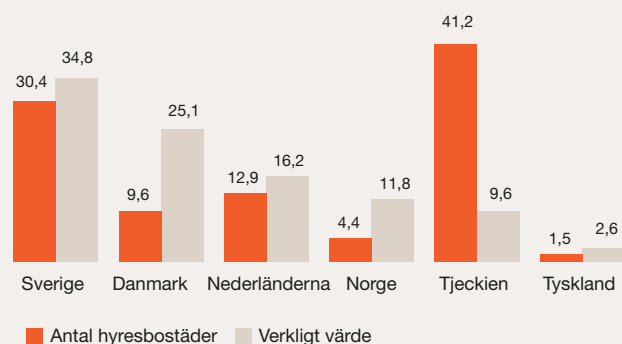
I slutet av 2020 var Heimstaden etablerad i Sverige, Danmark, Nederländerna, Norge, Tjeckien och Tyskland. Geografisk spridning, regleringssystem, bostäder och kunder skiljer sig åt mellan marknaderna, men på de flesta kan vi erbjuda hem i olika livssituationer och steg i livet. Genom att tillhandahålla bostäder till en varierad kundbas på stabila marknader med god demografi upprätthåller vi en fastighetsportfölj med stabila kassaflöden som är motståndskraftiga mot ekonomiska nedgångar.

I januari 2020 förvärvade Heimstaden mer än 42 000 lägenheter i Tjeckien, vilket gjorde Heimstaden till det största privata bostadsfastighetsbolaget i landet. Mätt på antalet enheter är Tjeckien därmed Heimstadens största marknad.

I december 2020 tillkännagav Heimstaden sin första investering i Polen med förvärv av två nyckelfärdiga bygg-att-hyra-projekt i Warszawa bestående av totalt 640 bostäder med leverans från och med 2022.

## Diversifiering av portfölj

%



## Hyresintäkter, bostäder

%





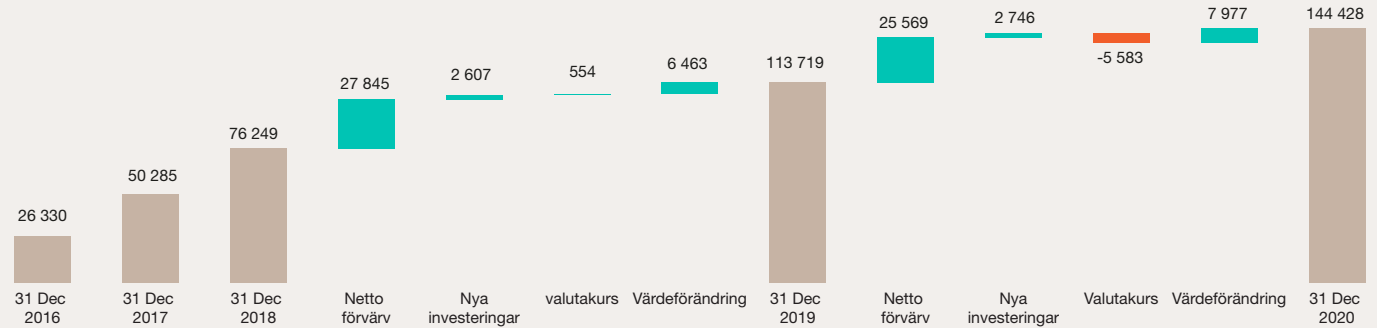


## Portföljöverblick

Land	Bostäder	Verkligt värde, Mkr	Verkligt värde /kvadratmeter, kr	Bostadsyta, %	Reglerade intäkter för bostäder, %
Sverige	31 423	50 312	23 156	87,3	100,0
Danmark	9 909	36 200	41 024	95,3	15,8
Nederländerna	13 353	23 365	22 121	98,5	60,0
Norge	4 590	17 008	76 556	71,6	0,0
Tjeckien	42 544	13 826	5 287	96,0	38,0
Tyskland	1 526	3 716	33 892	90,3	89,8
<b>Totalt</b>	<b>103 345</b>	<b>144 428</b>	<b>20 462</b>	<b>92,7</b>	<b>52,9</b>

## Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Mkr



# Sverige

Sverige var fortfarande Heimstadens största marknad sett till värde under 2020. Fastighetsbeståndet är geografiskt diversifierat mellan större och medelstora städer över landet och innehåller olika typer av fastigheter. Vår kundbas speglar därmed samhället, från studenter och singelhushåll till familjer och pensionärer.



Heimstaden investerade i flera build-to-rent-projekt med hyresrätter och färdigställde omkring 166 nya lägenheter. Ytterligare 861 lägenheter kommer att färdigställas under 2021 och 2022.

## Platser

Vårt fokus är att fortsätta växa på orter med positiv befolkningstillväxt, väl utbyggd infrastruktur, närhet till näringslivskluster och universitet eller högskola. Vi strävar alltid efter att etablera oss eller utöka vår närvaro i områden där vi kan äga tillräckligt stora bestånd för att lönsamt kunna driva lokal förvaltning i egen regi.

## Utmaningar och möjligheter

Den svenska hyresmarknaden är helt reglerad och skyddar därmed den svenska hyresmarknaden från stora konjunktursvängningar. De senaste årens snabba befolkningstillväxt har medfört en fortsatt ökad efterfrågan på bostäder i stora och mellanstora städer. Detta har i kombination med införandet av amorteringskrav och stigande huspriser ökat efterfrågan på hyresbostäder och lett till en obalans i utbud och efterfrågan.

## Ekonomisk utveckling

I Sverige föll BNP med 3,0 procent under 2020, huvudsakligen som en konsekvens av covid-19-pandemin, där arbetslösheten steg från 6,8 procent 2019 till 8,3 procent i slutet av året. Före 2020 sjönk arbetslösheten gradvis under flera år. Den svenska befolkningen fortsatte att växa med omkring 1,4 procent under 2020. På grund av urbaniseringen har tillväxten de senaste åren varit högre runt större städer och näringslivskluster, vilket drivit upp efterfrågan på bostäder i dessa områden.

Källa: Oxford Economics.

46,7 mdkr

Verkligt värde

4,4 mdkr

Förvärv

2,4 mdkr

Hysesintäkter

100,0%

Reglerade intäkter, bostäder

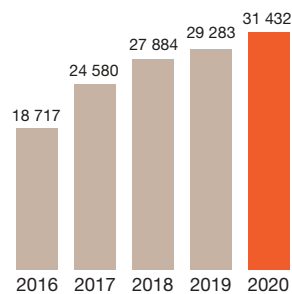
**Nyckeltal**

Mkr

	2020	2019	2018	2017	2016
Verkligt värde	50 312	41 629	36 005	30 320	21 172
Hysesintäkter	2 502	2 231	2 039	1 622	907
Driftnetto	1 223	1 084	985	788	429
Tillväxt i jämförbart bestånd, %	4,3	4,1	1,4	1,8	2,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,3	98,3	98,7	99,3	99,5
Överskottsgrad, %	48,9	48,6	48,3	48,6	47,3
Genomsnittligt avkastningskrav i värderingar, %	3,6	3,8	3,9	3,9	4,2

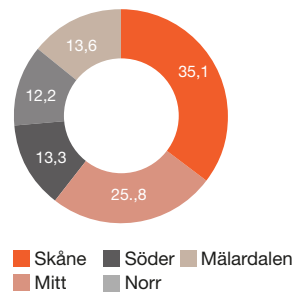
**Bostäder**

Lägenheter



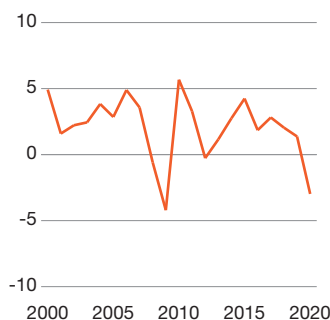
**Verkligt värde utifrån region**

%



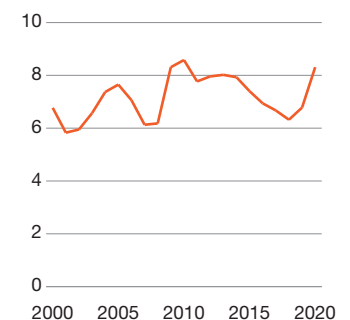
**Reell BNP-tillväxt**

%



**Arbetslöshetsnivå**

%



# Danmark

Heimstaden är det största bostadsfastighetsbolaget i Danmark och har historiskt sett varit koncentrerad till huvudstadsregionen. I slutet av 2020 offentliggjorde Heimstaden förvärvet av en fastighetsportfölj bestående av 6 237 bostadslägenheter geografiskt utspridda i landet. Förvärvet tillträdde i början av 2021, varefter Danmark blev Heimstadens största marknad sett till värde.



En stor del av det nyligen förvärvade beståndet byggdes under de senaste 20 åren, varav 34 procent färdigställdes de senaste tre åren. Enligt danska regler har byggnader som uppförts efter 1991 en marknadshyra. Vid årsskiftet 2020 kom omkring 16 procent av hyresintäkterna i Danmark från äldre fastigheter med reglerade hyror. Förutom befintliga fastigheter har Heimstaden cirka 1 200 bostäder under uppbyggnad, varav cirka 1 000 kommer att vara färdigställda under 2021 och 2022.

## Platser

Vid årsskiftet 2020 fanns 82 procent av beståndet i Köpenhamn som är den stad i landet med högst befolkningstillväxt. Vi har också bestånd i Århus och Odense samt på mindre orter med stabil köpkraft, gynnsam demografi och god infrastruktur.

## Utmaningar och möjligheter

Danmark är attraktivt på grund av sin goda befolkningstillväxt och växande bostadsmarknad i de större städerna. Konkurrensen från internationella investerare ökar dock, vilket påverkar priserna och avkastningsnivåerna. På grund av den omfattande nyproduktionsaktiviteten ser vi förlängda upptrappningsperioder innan nyproduktion är helt uthyrd. Det tar vanligen 3–6 månader efter färdigställande att nå målet för uthyrningsgraden.

## Ekonomisk utveckling

Precis som på alla marknader påverkades den danska ekonomin av coronapandemin och BNP minskade med 4,2 procent under 2020. Danmark har haft låg arbetslöshet de senaste åren. Under 2020 ökade arbetslösheten till 4,7 procent, även om det var från en låg nivå på 3,7 procent år 2019. Den danska befolkningen växte med 0,4 procent under 2020. Köpenhamnsområdet utgör fortsatt motorn i befolkningstillväxten med 1,1 procent tillväxt under 2020. Bostadsefterfrågan i och omkring huvudstaden har visat sig motståndskraftig mot effekterna av covid-19, trots den negativa BNP-utvecklingen.

Källa: Oxford Economics.

36,2 mdkr

Verkligt värde

1,3 mdkr

Förvärv

1,5 mdkr

Hysesintäkter

15,8%

Reglerade intäkter, bostäder

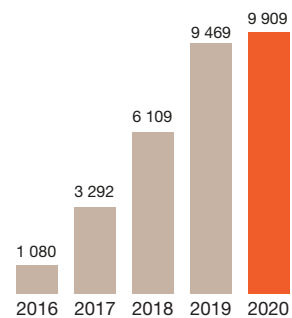
**Nyckeltal**

Mkr

	2020	2019	2018	2017	2016
Verkligt värde	36 200	34 645	23 782	12 325	5 159
Hysesintäkter	1 485	1 292	744	309	151
Driftnetto	956	825	457	193	101
Tillväxt jämförbart bestånd, %	1,5	1,1	1,3	1,2	–
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,5	94,3	94,2	96,4	97,4
Överskottsgrad, %	64,3	63,9	61,4	62,4	66,7
Genomsnittligt avkastningskrav i värderingar, %	3,6	3,6	3,4	3,4	3,5

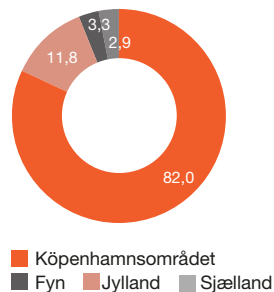
**Bostäder**

Lägenheter



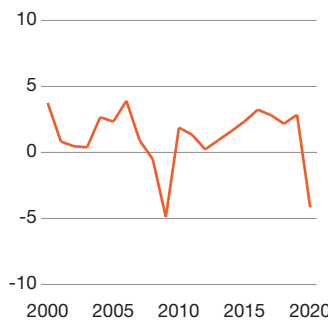
**Verkligt värde utifrån region**

%



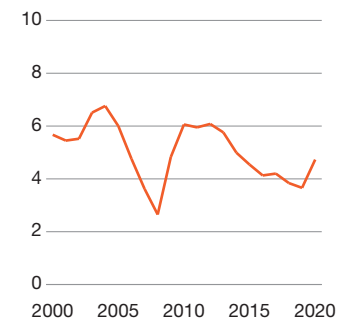
**Reell BNP-tillväxt**

%



**Arbetslöshetsnivå**

%



# Nederländerna

Heimstaden gjorde flera förvärv i Nederländerna under 2020 och fortsatte att etablera sig på flera orter i landet. I Nederländerna finns det flera faktorer som avgör om en bostadslägenhet ska vara reglerad eller föremål för fri hyressättning. De viktigaste faktorerna är energimärkningen, storleken på lägenheten och WOZ, som är ett offentligt taxeringsvärde som avgör hur attraktivt ett läge är.



För Heimstaden är det en uttalad ambition att ha en balanserad mix av reglerade och icke-reglerade bostäder i sitt bestånd. Under 2020 blev 269 bostäder föremål för marknadshyra som en konsekvens av renoveringar.

## Platser

Investeringarna i Nederländerna har varit fokuserade på stora och medelstora städer med befolkningstillväxt, bra infrastruktur och växande köpkraft. Majoriteten av beståndet finns i det större Randstadområdet (Amsterdam, Haag, Rotterdam och Utrecht), vilket utgör en attraktiv ekonomisk knutpunkt i landet.

## Utmaningar och möjligheter

Bostadspriserna i Nederländerna stiger och landet fortsätter ha en stabil och attraktiv hyresmarknad. Det finns en märkbar konkurrens, både från inhemska och internationella investerare, om attraktiva fastigheter i städer med tillväxt. Prissättningen är dock fortsatt attraktiv. På kort sikt kan en ökning av skatten på överlåtelse av fast egendom från 2 till 8 procent från januari 2021 påverka priser och transaktionsaktivitet.

## Ekonomisk utveckling

Nederländerna rankas av World Economic Forum som en av de mest stabila och konkurrenskraftiga ekonomierna i världen och kännetecknas av höga nettotinkomster och en välutbildad arbetsstyrka. BNP-tillväxten har legat mellan 1,6 och 3,0 procent på årsbasis de senaste tre åren. Denna trend vändes dock med en BNP-minskning med 3,8 procent under 2020. Arbetslösheten ökade, om än marginellt med 0,4 procentenheter jämfört med 2019, till 4,7 procent. Trots att landet är ett av de mest tätbefolkade i EU fortsatte Nederländernas urbaniseringsgrad att stiga och uppgick till 91,9 procent vid årsskiftet (91,7).

Källa: Oxford Economics.

23,4 mdkr

Verkligt värde

5,5 mdkr

Förvärv

1,0 mdkr

Hysesintäkter

60,0%

Reglerade intäkter, bostäder

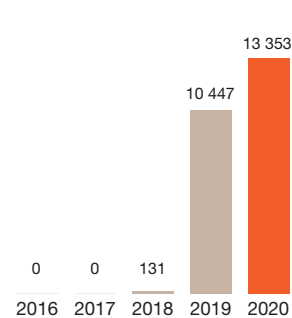
### Nyckeltal

Mkr

	2020	2019	2018	2017	2016
Verkligt värde	23 365	17 781	236	–	–
Hysesintäkter	1 028	617	1	–	–
Driftnetto	557	334	1	–	–
Tillväxt jämförbart bestånd, %	-0,7	–	–	–	–
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,6	97,8	100,0	–	–
Överskottsgrad, %	54,2	54,1	68,1	–	–
Genomsnittligt avkastningskrav i värderingar, %	3,6	4,2	3,6	–	–

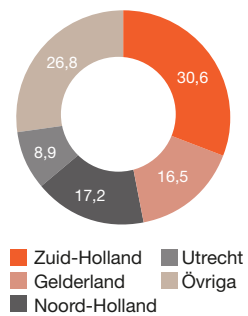
### Bostäder

Lägenheter



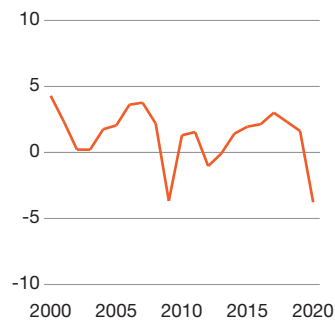
### Verkligt värde utifrån region

%



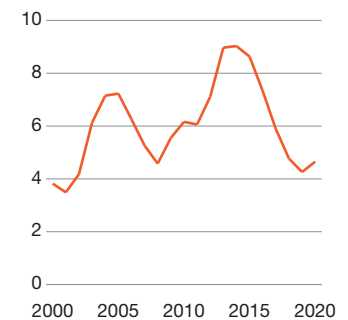
### Reell BNP-tillväxt

%



### Arbetslöshetsnivå

%



# Norge

Heimstaden är det största bostadsfastighetsbolaget i Norge med ett bestånd som främst består av mindre lägenheter och en stor andel kunder som är relativt unga. Heimstaden har inte prioriterat nya förvärv på den norska bostadsmarknaden under 2020, främst på grund av att det har funnits attraktivare investeringsmöjligheter i andra länder.



Historiskt sett har hyreskontrakt i Norge löpt på treårig basis. I februari 2021 blev Heimstaden första bostadsfastighetsbolag i Norge att införa tillsvidarekontrakt med målet att bidra till en mer förutsägbar och stabil hyresmarknad för hyresgästerna.

## Platser

Portföljen är huvudsakligen koncentrerad i och omkring Osloregionen, där det under många år skett en betydande ökning av antalet hushåll, vilket främst drivits på av en stark makroekonomisk utveckling i mer än 25 år.

## Utmaningar och möjligheter

Andelen som äger sina hem i Norge är bland Europas högsta – cirka 80 procent av befolkningen bor i en ägd bostad. Den norska traditionen av att äga sitt hem har stärkts de senaste åren genom låga räntenivåer i kombination med en låg nivå av nybyggnation och förbättrad hushålls-ekonomi. Med anledning av det har bostadspriserna stigit kraftigt under det senaste decenniet. Med stigande räntenivåer skulle bostadsmarknaden stabiliseras och hyreslägenheter skulle bli mer attraktiva.

## Ekonomisk utveckling

Norges BNP minskade med 1,3 procent under 2020 främst på grund av covid-19-pandemin och arbetslösheten gick upp med omkring 0,9 procentenheter till 4,6 procent i slutet av året. I Oslo växte både befolkningen och antalet hushåll med 1,1 procent respektive 2,2 procent. Oslo var den primära drivkraften bakom landets ökade urbaniseringsnivå på 82,6 procent (82,3).

Källa: Oxford Economics.



17,0 mdkr

Verkligt värde

0,0

Förvärv

0,7 mdkr

Hysesintäkter

0,0%

Reglerade intäkter, bostäder

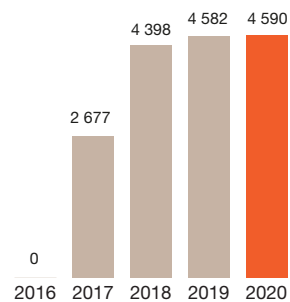
**Nyckeltal**

Mkr

	2020	2019	2018	2017	2016
Verkligt värde	17 008	17 372	15 521	7 640	–
Hysesintäkter	668	702	604	82	–
Driftnetto	455	469	369	46	–
Tillväxt jämförbart bestånd, %	4,3	4,9	–	–	–
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,3	97,8	97,9	95,4	–
Överskottsgrad, %	68,1	66,8	61,1	56,3	–
Genomsnittligt avkastningskrav i värderingar, %	2,8	3,0	3,7	4,3	–

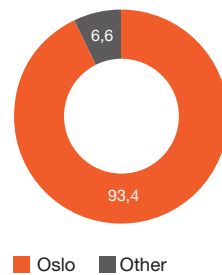
**Bostäder**

Lägenheter



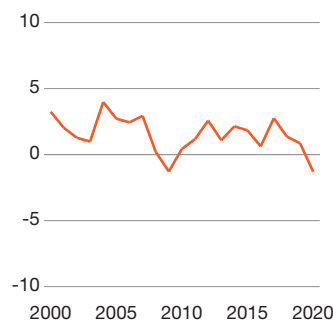
**Verkligt värde utifrån region**

%



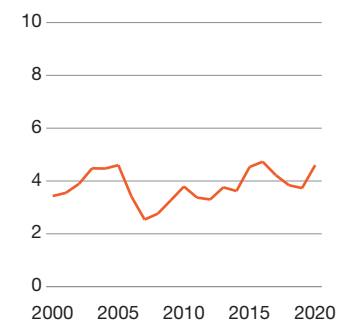
**Reell BNP-tillväxt**

%



**Arbetslöshetsnivå**

%



# Tjeckien

Heimstaden gick in i Tjeckien tidigt 2020 genom förvärvet av RESIDOMO-koncernen, vilket gjorde Heimstaden till det största privata bostadsfastighetsbolaget i landet. Tjeckien är numera Heimstadens största marknad sett till antalet lägenheter.



I Tjeckien finns det få regleringar på hyresmarknaden och större delen av beståndet har tidsbegränsade hyreskontrakt med marknadshyror. Portföljen har också ett stort antal kommersiella lokaler integrerade i fastigheterna, vanligtvis på bottenvåningen.

## Platser

Beståndet är koncentrerat till Mähren-Schlesien, den mest tätbefolkade regionen i Tjeckien efter Prag.

## Utmaningar och möjligheter

Även om bostadspriserna i Tjeckien stiger är prisnivåerna i regionen Mähren-Schlesien fortsatt bland de mest prisvärda i landet och har historiskt varit mindre volatila än det nationella genomsnittet. Före covid-19-pandemin har utvecklingen av den tjeckiska ekonomin varit positiv under flera år och den positiva trenden förväntas återgå inom det medellånga till långa perspektivet.

## Ekonomisk utveckling

Tjeckien är en av de mest utvecklade industriella ekonomierna i Central- och Östeuropa och har de senaste åren varit ett av de mest snabbväxande länderna i Europa. Under 2020 minskade landets BNP med 5,7 procent och arbetslösheten ökade till 3,6 procent (2,8). Tjeckien har därmed den lägsta arbetslösheten på Heimstadens marknader. Hushållens förtroende för den inhemska ekonomin dämpades grund av covid-19 och uppskattad inflationstakt under 2020 var cirka 2,5 procent.

Källa: Oxford Economics.

13,8 mdkr

Verkligt värde

13,0 mdkr

Förvärv

1,2 mdkr

Hysesintäkter

38,0%

Reglerade intäkter, bostäder

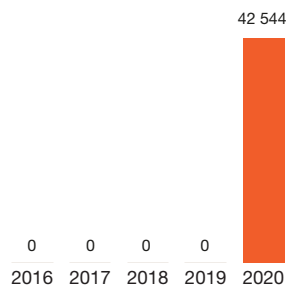
### Nyckeltal

Mkr

	2020	2019	2018	2017	2016
Verkligt värde	13 826	-	-	-	-
Hysesintäkter	1 208	-	-	-	-
Driftnetto	645	-	-	-	-
Tillväxt jämförbart bestånd, %	-	-	-	-	-
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,5	-	-	-	-
Överskottsgrad, %	53,4	-	-	-	-
Genomsnittligt avkastningskrav i värderingar, %	5,3	-	-	-	-

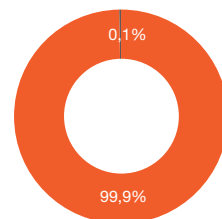
### Bostäder

Lägenheter



### Verkligt värde utifrån region

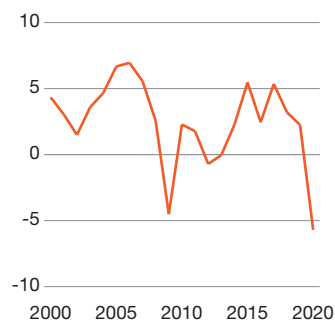
%



■ Moravia-Silesia  
■ Olomouc

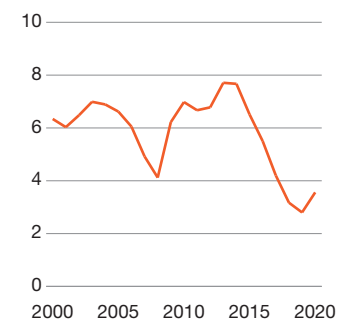
### Reell BNP-tillväxt

%



### Arbetslöshetsnivå

%



# Tyskland

Efter att Heimstaden förvärvade sin första fastighetsportfölj i Berlin 2018 har det gjorts ett flertal förvärv under 2020. Den största transaktionen innefattade 3 902 bostäder, vilken offentliggjordes i september och tillträdades i januari 2021.



I enlighet med affärsmodellen om egen fastighetsförvaltning på alla marknader fullföljde Heimstaden strategin i Berlin när man i januari 2021 tog över den lokala förvaltningen. Den tyska portföljen innehåller olika typer av lägenheter, vilket leder till en diversifierad kundbas.

## Platser

Lejonparten av beståndet finns i Berlin, med några fastigheter i Bielefeld. Berlin har en stark befolkningstillväxt men en betydande bostadsbrist, vilket har lett till en kraftig ökning av både bostadspriser och marknadshyror. Bielefeld är en universitetsstad med ett blomstrande lokalt näringsliv.

## Utmaningar och möjligheter

En intensiv debatt om stigande bostadspriser och hyror i Berlin har lett till ett flertal lokala regleringar, bland annat att man fryst hyresnivåerna fram till 2025. Detta har skapat en omedelbar osäkerhet och har haft en negativ effekt på fastighetsinvesteringar och renoveringar, vilket öppnar upp för potentiella framtida förvärv. Heimstaden har ett livslångt perspektiv på fastigheter och drabbas därför mindre av kortsiktig osäkerhet, bolaget fokuserar på långsiktigt gynnsamma ekonomiska förhållanden och en attraktiv relativ prissättning.

## Ekonomisk utveckling

Tyskland är Europas största ekonomi och kännetecknas av en stor exportorienterad industrisektor. Tysklands BNP föll med 3,9 procent under 2020 och arbetslösheten gick upp från 5,0 procent under 2019 till 5,9 procent i slutet av 2020. Den totala befolkningstillväxten i Tyskland var 0,1 procent, och både befolkningen och antalet hushåll i Berlin fortsatte att växa med 0,8 procent respektive 0,6 procent, vilket visar att Berlin fortsätter att vara en populär stad att bosätta sig i med en bred efterfrågan på bostäder.

Källa: Oxford Economics.

3,7 mdkr

Verkligt värde

1,3 mdkr

Förvärv

0,1 mdkr

Hysesintäkter

89,8%

Reglerade intäkter, bostäder

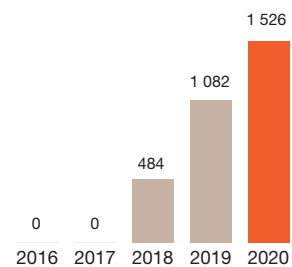
### Nyckeltal

Mkr

	2020	2019	2018	2017	2016
Verkligt värde	3 716	2 292	703	–	–
Hysesintäkter	101	21	5	–	–
Driftnetto	32	13	-1	–	–
Tillväxt jämförbart bestånd, %	3,6	–	–	–	–
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,5	97,4	93,8	–	–
Överskottsgrad, %	31,4	58,8	–	–	–
Genomsnittligt avkastningskrav i värderingar, %	1,9	2,2	2,7	–	–

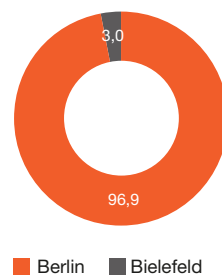
### Bostäder

Lägenheter



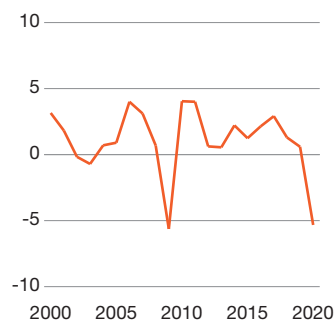
### Verkligt värde utifrån region

%



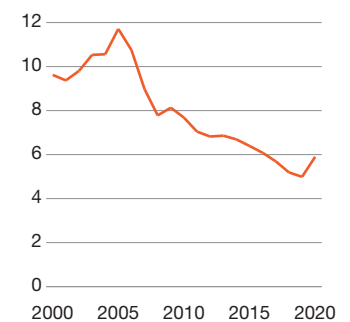
### Reell BNP-tillväxt

%



### Arbetslöshetsnivå

%



# Väl avvägd kapitalstruktur

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

Av vår fastighetsportfölj utgör bostäder 93 procent av total uthyrningsbar yta. Nettouthyrningsgraden för våra befintliga bostäder uppgick till 97,5 procent vid årsskiftet. 53 procent av kassaflödet genereras dessutom på marknader med reglerad hyra, det vill säga med mycket begränsad risk för framtida negativa hyresjusteringar. Portföljen kännetecknas därmed av stabila och höga kassaflöden. Dessa förutsägbara kassaflöden är en viktig anledning till att bostadsfastigheter ses som en attraktiv säkerhet för kreditgivare. Dessutom äger Heimstaden främst centralt belägna bostadsfastigheter i makroekonomiskt stabila tillväxtregioner, vilket ger ytterligare trygghet och minskar Heimstadens kreditrisk.

## Finanspolicy

Vår finanspolicy fastställs av styrelsen och prövas årligen. Den syftar till att begränsa bolagets finansiella risker som i huvudsak utgörs av likviditets-, refinansierings-, valuta- och ränterisk. Den ska fungera som en vägledning för bolagets ekonomiska hantering och säkerställa att bolagets finansiella risker är under kontroll utan att begränsa bolagets affärsmässiga möjligheter. Läs mer om möjligheter och risker inom finansiering på sidorna 68–73.

## 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 förvalta fastigheter. Förändringar i kapitalstrukturen påverkar verksamhetens finansiella risk och dess intjäningsförmåga, varmed vi löpande och proaktivt arbetar för att säkerställa en ändamålsenlig struktur som främjar tillit och förtroende hos kapitalmarknadens aktörer.

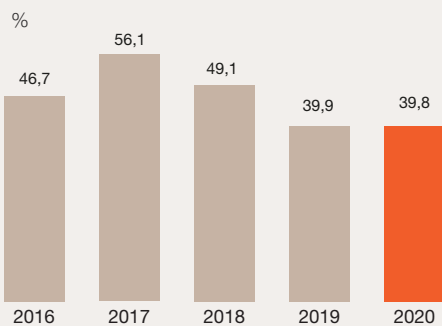
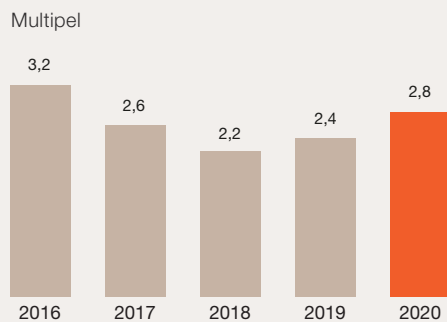
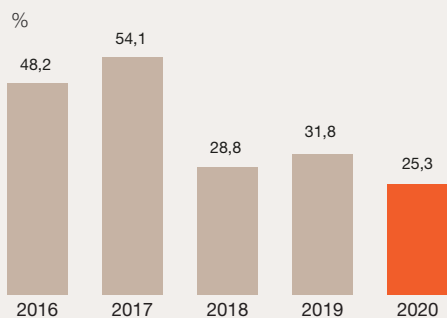
Vid årsskiftet uppgick värdet av våra tillgångar till 161 311 Mkr vilka finansierades av 76 166 Mkr i eget kapital och 85 145 Mkr av skulder. Av skulderna var 75 081 Mkr räntebärande och 10 064 Mkr icke räntebärande, varav 5 446 Mkr avsåg uppskjuten skatt. Belåningsgraden uppgick till 39,8 procent (39,9) och soliditeten uppgick till 47,2 procent (46,6).

## Räntebärande skulder

Under 2020 ökade Heimstadens totala räntebärande skulder med 13 135 Mkr till 75 081 Mkr (61 946), varav 46 procent (34) var icke-säkerställda obligationer, 28 procent (32) var realkreditlån och 26 procent (34) var traditionella banklån. Ökningen berodde främst på fastighetsförvärv. Nettoskulden ökade till 64 175 Mkr från 57 977. Tillgängliga men outnyttjade krediter hos banker uppgick till 14 627 Mkr (10 269) vid årets slut.

## Finanspolicy

	Policy	2020-12-31
Genomsnittlig löptid för lån, månader	>15	121
Andel lån som förfaller under ett enskilt år, %	<40	13
Andel lån från en enskild långivare, %	<50	11
Räntesäkring, %	>25	80
Soliditet, %	>25	47
Räntetäckningsgrad, rullande 12 månader, multipel	>1,4	2,8

**Nettobelåningsgrad****Räntetäckningsgrad****Belåningsgrad säkerställda lån****Officiellt kreditbetyg – rating**

Heimstaden AB:s dotterbolag Heimstaden Bostad AB har sedan 2018 erhållit ett officiellt kreditbetyg av ratinginstitutet Standard & Poor's (S&P). I december 2020 höjde S&P Heimstaden Bostad AB:s kreditbetyg till 'BBB' med så kallad "Stable Outlook". Kreditbetyget fungerar som en kvalitetsstämpel på bolagets kreditvärdighet och ökar således förtroendet hos kreditgivare och andra intressenter. Viktiga ratingkriterier, som nyckeltal och den löpande hanteringen av skuldportföljen, följs kontinuerligt av S&P.

Höjningen till 'BBB' var resultatet av ett stärkt bostadsbestånd, en förbättrad intäktsbas och stark finansiell disciplin. Detta förväntas ytterligare stärka bolagets kreditkvalitet och därmed tillgången på kapital. Heimstaden Bostad har som mål att uppnå kreditbetyget 'BBB+' över tid. En närmare beskrivning av S&P:s ratingkriterier framgår av deras webbplats, [www.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com). För mer information om Heimstaden Bostads kreditbetyg, se [www.heimstadenbostad.com](http://www.heimstadenbostad.com).

### Kapitalmarknadsfrågor – Heimstaden AB

Per den 31 december hade Heimstaden fyra utestående seniora icke-säkerställda obligationer om totalt 4 000 mkr, noterade på Nasdaq Stockholm:

Lån Belopp Mkr	Basränta	Marginal	Startdatum	Förfalldatum	Kortnamn	ISIN-kod
1 250	Stibor 3M	3,15%	2017-05-18	2021-05-18	Heim 2	SE0009895055
1 750	Stibor 3M	3,25%	2019-05-31	2023-05-31	Heim 4	SE0012622249
500	Stibor 3M	3,30%	2020-10-15	2024-01-15	Heim 5	SE0014991345
500	Stibor 3M	4,00%	2020-10-15	2025-10-15	Heim 6	SE0014991352

Heimstaden har också emitterat efterställt hybridkapital med evig löptid om 4,0 mdkr med en årlig fast ränta om 5,9 procent. Hybridkapitalet definieras som 100 procent eget kapital enligt IFRS. Eftersom Heimstaden AB inte har något officiellt kreditbetyg skulle bolaget, allt övrigt lika, betala en något högre riskpremie på emitterat kapital än dotterbolaget Heimstaden Bostad AB.

### Kapitalmarknadsfrågor – Heimstaden Bostad AB

I december 2018, efter att bolaget fått sitt officiella kreditbetyg, inrättade Heimstaden Bostad ett EMTN-program, ett ramverk för att emittera obligationer upp till 4,0 miljarder EUR i nordiska valutor och euro och i augusti 2020 utökades EMTN-programmet till 8 miljarder EUR. År 2020 etablerade Heimstaden Bostad ett bolag i Nederländerna, Heimstaden Bostad Treasury B.V. ("Treasury B.V."), med syftet att emittera obligationer som uppfyller kriterierna för den Europeiska centralbankens ("ECB") program för köp av värdepapper från företagssektorn (CSPP).

Samtliga emissioner av obligationer från Treasury B.V. ingår i EMTN-programmet och garanteras villkorslöst av Heimstaden Bostad AB.

Under 2020 emitterade Heimstaden Bostad obligationer motsvarande 16,5 mdkr med löptider från 2022 till 2036. Det emitterade beloppet användes delvis till refinansiering av befintliga lån och till att finansiera nya förvärv. År 2020 emitterade Heimstaden Bostad hybridkapital denominerat i EUR om 500 mEUR, utöver det befintliga utestående hybridkapitalet denominerat i EUR om cirka 800 mEUR. Det nya hybridkapitalet är en efterställd obligation med evig löptid med en första möjlighet till inlösen 2026. Hybridobligationen klassificeras som 100 procent eget kapital enligt IFRS, och som 50 procent eget kapital och 50 procent lån av S&P. Heimstaden Bostad har också 1 690 Mkr i utestående företagscertifikat denominerade i kronor med löptider på 3–6 månader.

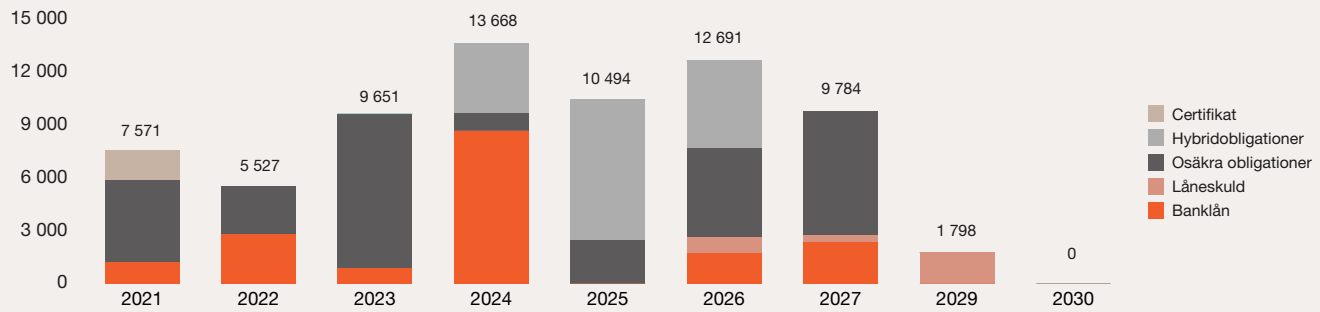
## Kreditbetyg BBB

Heimstaden Bostad AB har tilldelats 'BBB' med stabila framtidsutsikter av S&P Global Ratings.



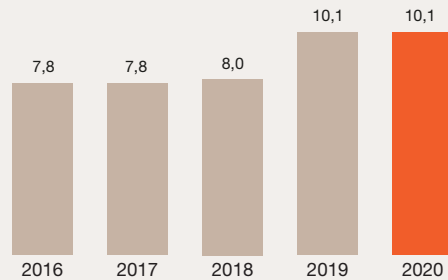
### Förfalloprofil – lån

Mkr



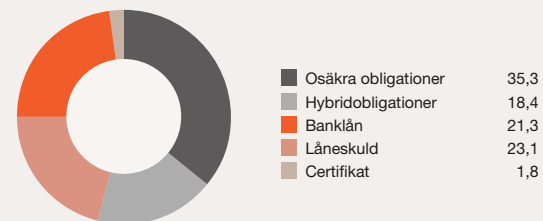
### Genomsnittlig löptid – lån

År



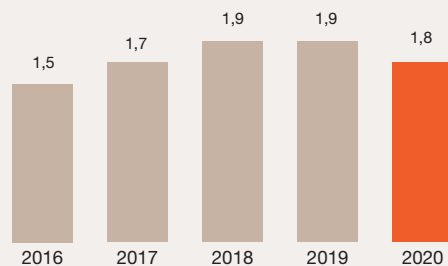
### Fördelning av skuld per instrument

%



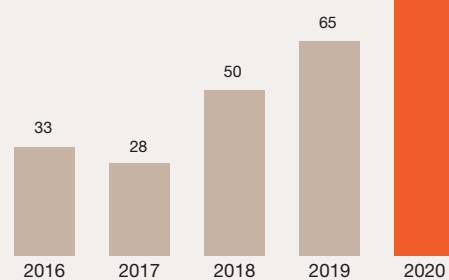
### Genomsnittlig ränta

%



### Räntesäkringsgrad

%



För att höja kreditvärdigheten fattade Heimstaden Bostads styrelse 2020 beslut om att öka den lägsta säkringsgraden till 75 procent.

# Aktieägarinformation

Heimstadens preferensaktie är sedan 11 juni 2015 noterad på Nasdaq First North under förkortningen HEIM PREF. Under 2020 betalades preferensaktien som högst 392 kr den 10 januari, och som lägst 312 kr den 30 mars. Sista handelsdag 2020 stängde kursen på 357 kr. Den totala avkastningen, inklusive utdelning om 20 kr per aktie, uppgick till -0,01 procent (21,9).

## Aktien och aktieägarna

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, fördelade 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 2 225 aktieägare (2 192).

## Utdelningspolicy

Utdelning på stamaktier påverkas av marknadsförutsättningar, investeringsalternativ, finansiell ställning och kapitalstruktur, och utgår, tillsammans med utdelning på preferensaktier, maximalt i sådan omfattning att Heimstaden uppfyller fastlagd finanspolicy och har nödvändiga likvida medel för att driva verksamheten i enlighet med affärsmodell och vision.

## Utdelningar och villkor för inlösen

Till årsstämman 2021 föreslår styrelsen en utdelning om sammanlagt 1 047 Mkr (47) utbetalas, varav 1 000 Mkr (0) på stamaktier, cirka 75,73 kr per aktie, och 47 Mkr (47) på preferensaktier. Utdelningen motsvarar 12,5 procent (0,7) av Heimstadens resultat. Preferensaktierna ger företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 20,00 kr per aktie med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kr per aktie.

Heimstaden AB kan, efter stämmobeslut, fram till den 1 juni 2025 efter den initiala emissionen den 11 juni 2015, lösa in preferensaktierna till kursen 375 kr. Efter den 1 juni 2025 kan Heimstaden AB lösa in aktierna till en kurs om 330 kr per aktie.

## Föreslagna avstämningsdagar för preferensaktien:

- Avstämningsdag: 1 april 2021. Utbetalningsdag: 8 april 2021.
- Avstämningsdag: 5 juli 2021. Utbetalningsdag: 8 juli 2021.
- Avstämningsdag: 5 oktober 2021. Utbetalningsdag: 8 oktober 2021.
- Avstämningsdag: 5 januari 2022. Utbetalningsdag: 11 januari 2022.

## Kommunikation med marknaden

Heimstadens kommunikation med finansmarknaden kännetecknas av transparent, exakt och relevant information och bygger på principen om likabehandling av alla marknadsaktörer. Informationen delges i form av finansiella rapporter, pressmeddelanden och presentationer.

Information inklusive finansiell kalender och uppdaterad aktieägarinformation finns i investeraravsnittet på Heimstadens webbplats.

## IR-ansvarig

Magnus Granerød  
+47 92238407  
ir@heimstaden.com

## Nyckeltal

	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Data per aktie</b>					
Resultat per stamaktie, kr	108	322	139	116	133
Eget kapital per stamaktie, kr	1 614	1 508	1 182	609	504
Eget kapital per preferensaktie, kr	380	380	380	380	380
Kurs per preferensaktie (på balansdagen), kr	357	381	329	336	290
Betald utdelning per preferensaktie (under perioden), kr/aktie	20	20	20	20	20
Betald utdelning för preferensaktierna (under perioden), Mkr	47	47	47	47	47
Direktavkastning per preferensaktie (på balansdagen), %	5,60	5,25	6,08	5,95	6,90
<b>Utestående aktier</b>					
Antal utestående stamaktier vid periodens slut, st	13 204 000	13 204 000	13 204 000	13 204 000	13 204 000
Antal utestående preferensaktier vid periodens slut, st	2 343 750	2 343 750	2 343 750	2 343 750	2 343 750
<b>Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st</b>	<b>13 204 000</b>	<b>13 204 000</b>	<b>13 204 000</b>	<b>13 204 000</b>	<b>13 204 000</b>
<b>Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st</b>	<b>2 343 750</b>	<b>2 343 750</b>	<b>2 343 750</b>	<b>2 343 750</b>	<b>2 343 750</b>

## Största aktieägarna, 2020-12-31

Namn	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Innehav, %	Röster, %
Fredensborg AS	13 204 000	200 000	86,2	98,4
ICA-Handlarnas Förbund Finans AB	0	250 000	1,6	0,2
Stiftelsen Karl Bjerkes Stipendiefond	0	133 036	0,9	0,1
Familjen Kamprads Stiftelse	0	100 000	0,6	0,1
Carl Tryggers, Stiftelse för Vetenskaplig Forskning	0	95 000	0,6	0,1
Futur Pension	0	94 765	0,6	0,1
Nordnet Pensionsförsäkring AB	0	67 273	0,4	0,1
Volvo Pensionsstiftelse	0	62 500	0,4	0,1
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	0	56 206	0,4	0,0
Swedbank Försäkring	0	51 298	0,3	0,0
Övriga aktieägare	0	1 233 672	7,9	0,9
<b>Summa</b>	<b>13 204 000</b>	<b>2 343 750</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

# Heimstadens ramverk för riskhantering

Att äga och förvalta fastigheter exponerar verksamheten för ett antal externa och interna risker som kan påverka Heimstadens lönsamhet och strategiska tillväxt. Oaktsamhet mot miljö, fastigheter, verksamhet eller människor kan leda till oönskad publicitet i media eller skada vårt varumärke och anseende. Heimstaden arbetar därför systematiskt med att kartlägga och begränsa riskerna samtidigt som man uppnår sina mål.

Syftet med riskhantering är att minimera riskerna och optimera möjligheterna. För de risker som identifieras har styrelsen och ledningen utarbetat riktlinjer, instruktioner och ansvarsområden. Heimstaden har infört ett ramverk för riskhantering för att kartlägga, utvärdera och hantera risker som är relevanta för bolaget.

För att utvärdera effekten av de kartlagda riskerna utförs en intern betygsättning där varje enskild risk bedöms ur följande perspektiv: sannolikhet att den inträffar, bedömd påverkan på verksamheten samt förändring av fokusnivå på risken från föregående år.

För att underlätta riskhanteringen har Heimstaden beslutat att dela in riskerna i följande kategorier:

1. Affärsmiljö – externa risker
2. Strategi – risker förknippade med anseende eller ägande
3. Verksamhet – risker förknippade med förvaltning av Heimstadens fastighetsinnehav
4. Hållbarhet och klimat – risker förknippade med miljö och företagsansvar
5. Människor – risker förknippade med våra anställda och människor i och runt våra fastigheter
6. Finansiering – Heimstadens finansieringsrisker

Risker definieras som möjliga händelser som kan få en negativ påverkan på bolagets förväntade ekonomiska utveckling och därmed leda till en negativ avvikelse från kortsiktiga delmål och långsiktiga strategiska mål

#### Riskens bedömda påverkan på verksamheten

! Hög påverkan

#### Förändring av fokusnivå för risken från föregående år

↓ Minskat fokus på risken från föregående år

→ Oförändrat fokus på risken från föregående år

↑ Ökat fokus på risken från föregående år



## Riskbedömning

I tabellen nedan redovisas en sammanfattning av vår interna riskbedömning för våra viktigaste risker efter riskbegränsande faktorer. Se känslighetsanalysen i noterna.

Heimstadens viktigaste risker	Risktyp	Förändring jämfört med föregående år
Medarbetare och nyckelpersonal	Människor	Oförändrat fokus
Miljö och klimatfrågor	Hållbarhet och klimat	Ökat fokus
Finansiella åtaganden	Finansiellt	Ökat fokus
Investeringar	Strategiskt	Oförändrat fokus
Nationell lagstiftning och andra bestämmelser	Omvärld	Ökat fokus
Negativ förändring av fastighetsvärden	Strategiskt	Oförändrat fokus
Utveckling av hyror och uthyrningsgrad	Operativt	Oförändrat fokus

Riskkategori	Exponering mot risk	Ledning och riskbegränsande faktorer
<b>Affärsmiljö – externa risker</b>		
Nationell och överstatlig lagstiftning och andra bestämmelser  ! ↑	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Ändrad hyreslagstiftning och lagstiftning gällande offentliga byggnader kan påverka fastighetsförvaltningen negativt.</li> <li>· Ändrad skattelagstiftning kan påverka framtida skattekostnader.</li> <li>· Ändrade banklagar kan påverka förmågan att erhålla finansiering.</li> <li>· Övuntade ändringar av lokala lagar till följd av lokala förhållanden och politiska oroligheter kan leda till begränsad frihet att styra verksamheten, ökad kundomsättning och försämrat varumärkesanseende.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Aktiv dialog med beslutsfattare och andra intressenter.</li> <li>· Övervaka lagstiftningsförfaranden och aktuella domstolsbeslut.</li> <li>· Kontinuerliga omförhandlingar av kreditavtal.</li> <li>· Bredda finansieringsbasen genom olika finansieringskällor.</li> </ul>

**Strategi – risker förknippade med anseende eller ägande av Heimstadens fastighetsbestånd**

Kundpreferenser →	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Ändrade kundpreferenser där befintliga fastigheter kan bli omoderna. Exempelvis kan preferenserna ändras från innerstad till förort, ökad medvetenhet om hållbarhet och högre krav eller efterfrågan på tekniska lösningar.</li> <li>· En ogynnsam geografisk fördelning av befolkningstillväxt, urbaniseringstrender och ekonomisk utveckling.</li> <li>· Resultatet skulle bli mindre attraktiva fastigheter, vilket skulle påverka hyresnivåer, uthyrningsgrad och direktavkastningskrav och leda till minskade fastighetsvärden på längre sikt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· En avgörande del av investeringsstrategin är att analysera grundläggande risker på de marknader där vi är närvarande eller avser att gå in.</li> <li>· Kontinuerligt övervaka marknadens grundvalar, befolkningsstruktur, socioekonomisk utveckling osv.</li> <li>· Granskning av fastighetsbeståndet med avseende på geografisk exponering och ändrade kundpreferenser.</li> <li>· Övervaka ändrade hållbarhetskrav och klimatrisker.</li> <li>· Bostäder är den stabilaste fastighetstillgången med lägst risk för störningar.</li> </ul>
Varumärke och anseende ↑	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Missriktad kampanj som slår tillbaka, skadar vårt anseende och förtroendet bland kunder, medarbetare och andra målgrupper.</li> <li>· Externa negativa kampanjer mot bolagets varumärke.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Öppen kultur för att skapa förtroendet att sprida information om eventuellt problematiskt läge i ett tidigt skede.</li> <li>· Följa med i traditionella och sociala medier.</li> <li>· Aktivt kommunicera bolagets strategi och värderingar.</li> </ul>
Investeringar ! →	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Nyförvärv medför olika risker ur legala, finansiella, skattemässiga och tekniska perspektiv såsom ägande (anspråk), skatteskulder, dolt tekniskt uppskjutet underhåll osv.</li> <li>· Vid förvärv av hela rörelser (M&amp;A) kan ytterligare bolagsspecifika risker uppstå under processen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Alla förvärv omfattas av sedvanliga due diligence-granskningar ur legala, finansiella, skattemässiga och tekniska perspektiv. Extern expertis anlitas på områden där de interna resurserna inte räcker till.</li> <li>· Om nödvändigt kan en ansvarsförsäkring inkluderas som en del i förvärvet för att ytterligare minska risken.</li> </ul>
Negativ förändring av fastighetsvärden ! →	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Det verkliga värdet på våra fastigheter beror på flera faktorer varav några är tillgångsspecifika såsom hyresintäkter, driftkostnader och uthyrningsgrad, medan andra är marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och rabatter.</li> <li>· Minskat värde på fastighetstillgångar som innehas till verkligt värde får en negativ påverkan på resultaträkningen.</li> <li>· Väsentliga negativa värdeförändringar kan i slutänden leda till brott mot lånevillkor, ökade kapitalkostnader eller att lån måste återbetalas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Väldiversifierat fastighetsbestånd i sex länder (makronärvaro) och ytterligare regional diversifiering (mikronärvaro) med starka grundvalar.</li> <li>· Intern och extern kvalitetssäkring av fastighetsvärderingar.</li> <li>· Aktiv tillgångsförvaltning av den interna organisationen för att säkra smidiga åtgärder vid behov.</li> <li>· Kontinuerlig analys av transaktionsmarknaden och granskning av fastighetsbeståndet för att upptäcka tidiga varningssignaler.</li> </ul>
Digitalisering av arbetsprocesserna ↑	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Risk att tappa marknadsandelar till konkurrenterna på grund av bristande innovationer inom kundkontakter och tjänster.</li> <li>· Produktivitetstjänster och ökad kundomsättning om ny teknik inte införs eller anpassas korrekt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Investeringar i en samordnad digital infrastruktur för koncernen stödjer vårt innovationsarbete, våra kundkontakter och minskar kundomsättningen.</li> <li>· Öka fokus på och investeringarna i de nationella organisationerna, däribland bolagens infrastruktur, systemen för fastighetsförvaltning, internrapportering och resursfördelning.</li> </ul>

Riskkategori	Exponering mot risk	Ledning och riskbegränsande faktorer
<b>Verksamhet</b> – risker förknippade med förvaltning av Heimstadens fastighetsinnehav		
Utveckling av hyror och uthyrningsgrad 	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Undermålig kundservice och fastighetsförvaltning kan leda till missnöjda hyresgäster och ökade vakanser.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Kontinuerlig övervakning av hyresmarknaderna.</li> <li>· Aktiv dialog med hyresgästföreningar.</li> <li>· Fokus på kundupplevelsen.</li> <li>· Erfarna och kompetenta fastighetsskötare och uthyrningspersonal.</li> </ul>
Fastighets- och underhålls-kostnader 	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Riskerna hänförliga till fastighetskostnader avser främst kostnadsökningar som Heimstaden inte kan kompensera för genom avtalsenliga hyror, indexering och tilläggsavgifter för merkostnaderna.</li> <li>· En ökad kundomsättning (eventuellt till följd av en förlängd covid-19-pandemi) leder till högre fastighetskostnader och minskade intäkter.</li> <li>· Heimstadens användning av externa entreprenörer för fastighetsskötseln minskar vår förmåga att hantera kostnader och styra kundupplevelsen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Kontinuerlig förbättring av kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, praktiska initiativ och kontinuerlig uppföljning.</li> <li>· Långsiktig underhållsplanering.</li> <li>· Decentralisera ansvaret för fastighetsunderhållet.</li> <li>· Att ha lokal närvaro ökar kunskaperna om varje fastighets behov av förebyggande åtgärder.</li> <li>· Att återföra verksamhet inom bolaget ökar vår kontroll över kundresan, minskar kostnaderna och sänker vår kundomsättning.</li> <li>· Investeringar i vår internrapportering och infrastruktur för ledningskontroll som möjliggör bättre styrning av våra nyckeltal, kostnadskontroll och gör oss mer förberedda inför framtida händelser genom interna prognoser.</li> </ul>
IT-infrastruktur och IT-säkerhet 	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Bristfällig IT-säkerhet kan få stora konsekvenser i form av att data förstörs eller raderas, eller att konfidentiell information och personuppgifter sprids till allmänheten.</li> <li>· Fel i IT-system och hårdvara kan påverka verksamheten negativt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Säkerhetsprincip med flera lager och tvåfaktorautentisering för att minimera intrångsvägar.</li> <li>· Säkerhetssystem för dataprogram, brandväggar, antivirusprogram och system för säkerhetskopiering.</li> <li>· Hantering av fordonspark, plattform för hantering av säkerhet i telefoner, datorer med mera.</li> <li>· Samling av servrar i en molnbaserad serverstruktur.</li> </ul>
<b>Hållbarhet och klimat</b> – risker förknippade med miljö och företagsansvar och/eller ansvarsrisker		
Miljö och klimatfrågor 	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Miljörisker hänförliga till Heimstadens verksamhet kan påverka den fysiska miljön runt människor och fastigheter, och även påverka klimatet negativt.</li> <li>· Oförmåga att uppfylla investerarnas kriterier för miljö, socialt ansvar och styrning (ESG) kan öka svårigheterna att anskaffa kapital.</li> <li>· Olämplig hantering av miljörisker kan påverka Heimstadens varumärke, regelefterlevnad och vinst.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Koncernövergripande hållbarhetsstrategi som inkluderar åtgärder för miljö, klimat, energi och avfall.</li> <li>· Ökat fokus på effekten från transporter.</li> <li>· Ökad andel förnybar el.</li> <li>· Sweden Green Building Councils Miljöbyggnad Silver, eller motsvarande energiprestanda, i nybyggnation.</li> <li>· Ramverk för gröna obligationer inrättat för att mobilisera lånekapital till miljömässigt hållbara ändamål.</li> <li>· Detaljerad övervakning av lagstiftningens utveckling inom ESG-området.</li> <li>· Ålägga leverantörer och underentreprenörer att följa ESG.</li> </ul>
Klimatförändringar 	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Underlåtenhet att hantera klimatrisker kan leda till höga oförutsedda direkta kostnader i form av fastighetsskador och/eller akutinsatser samt indirekta kostnader såsom avbrott i leverantörskedjan.</li> <li>· Risk för olönsamma förvärv om inte hänsyn tas till klimatförändringar i investeringsprocessen.</li> <li>· Klimatförändringar och energipolitik kan påverka vår bransch eller bolaget.</li> <li>· Risk för högre kostnader för fastighetsförsäkringar, råvaror, varor och tjänster.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Infört specifika klimatmål i koncernens strategi för att minska bolagets miljöpåverkan, öka motståndskraften och anpassa oss till klimatförändringarna.</li> <li>· Medvetenhet om klimatfrågorna genomsyrar hela ledningsstrukturen, från styrelsen och koncernledningen till enskilda anställda.</li> <li>· Inventera beståndet för att kartlägga var det finns risk för större påverkan och ta fram handlingsplaner.</li> <li>· Potentiella förvärv granskas ur ett klimatperspektiv.</li> <li>· Proaktiva i förhållande till utveckling av energiteknik.</li> <li>· Följa klimatforskning, ha en proaktiv hållning samt analysera effekterna av politisk utveckling.</li> </ul>
Affärsetik 	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Underlåtenhet att följa normerna för företagsansvar kan orsaka stora skador på Heimstadens anseende och verksamhet, öka risken att tappa hyresgäster och strategiska investerare samt lida ekonomisk skada i form av böter eller viten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Heimstaden bedriver sin verksamhet med hög etik och integritet och nolltolerans mot korruption, bedrägeri, mutor, hot eller osunda anställningsavtal.</li> <li>· Genomarbetat ledningssystem för efterlevnad med uppförandekod, Goes Without Saying-policy, efterlevnadsriktlinjer samt uppförandekod för samarbetspartners.</li> <li>· Koncernövergripande initiativ för att implementera företagskultur och värderingar som lyfter fram riktlinjer inom affärsetik, mänskliga rättigheter och arbetsvillkor bland medarbetarna.</li> </ul>

Riskkategori	Exponering mot risk	Ledning och riskbegränsande faktorer
<b>Människor</b> – risker förknippade med våra anställda och människor i och runt våra fastigheter		
Medarbetare och nyckelpersonal ! →	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Heimstaden Bostad anlitar Heimstaden AB som leverantör av alla fastighetsförvaltningstjänster som utförs i de ägda fastigheterna.</li> <li>· Förlusten av nyckelmedarbetare inom ledning eller andra nyckelbefattningar utgör en väsentlig risk för negativ påverkan på verksamhet och lönsamhet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Vi arbetar med månatliga medarbetarundersökningar och månatliga uppföljningar från ansvariga för att skapa en aktiv, pågående dialog och fånga upp tendenser inom medarbetarnöjdhet.</li> <li>· Successionsplanering – för att säkra att vi har strategier för att tillsätta centrala tjänster på kort och lång sikt, ska upprättas under 2021 i och med införandet av ett nytt HR-system.</li> <li>· Våra kärnvärden – CARE, DARE och SHARE – som främjar engagemang i hela organisationen.</li> <li>· Marknadsmässiga ersättningspaket.</li> <li>· Mercer IPE-modellen ska införas under 2021 för att ge oss både internationella och lokala referensvärden.</li> </ul>
Arbetsmiljö →	<ul style="list-style-type: none"> <li>· En dålig arbetsmiljö ökar risken för olyckor, ökad sjukfrånvaro, ökade kostnader, dålig kundupplevelse, negativ påverkan på vårt anseende som arbetsgivare och lägre intern effektivitet.</li> <li>· Risker både i vår interna arbetsmiljö (fysisk och psykosocial) samt externa (t.ex. hot från kunder eller aktivistgrupper).</li> <li>· Under 2020 ställdes vi inför en ny risk i form av det ytterst smittsamma coronaviruset som ger covid-19.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Ökat fokus på och uppföljning av olycksrapportering.</li> <li>· Lansering av koncerngemensamma nyckeltal med nollvision.</li> <li>· Aktivt arbeta för en god arbetsmiljö genom att underlätta transparens och inkludering bland medarbetarna.</li> <li>· Månatliga medarbetarundersökningar där vi snabbt kan fånga upp missnöje, diskriminering, trakasserier osv och omedelbart vidta åtgärder.</li> <li>· Verka för balans mellan arbete och privatliv.</li> <li>· Lokala arbetsmiljöråd och arbetsgrupper som träffas regelbundet för att diskutera arbetsmiljö och kartlägga behov av förbättringar.</li> <li>· Nya arbetsrutiner med fokus på hygien och säkerhet samt verktyg för att möjliggöra arbetsledning på distans och hemarbete.</li> <li>· Se till att våra medarbetare har rätt verktyg/utrustning när de ställs inför hot eller risker.</li> <li>· Se till att våra medarbetare har rätt kunskaper om vad de ska göra och får stöd att hantera och rapportera potentiellt riskfyllda situationer.</li> </ul>
Behov av omskolning /fortbildning →	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Eftersom den tekniska utvecklingen går snabbt och vi verkar inom en traditionell bransch måste vi se till att våra medarbetare får de kunskaper de behöver för att bedriva verksamheten på bästa möjliga sätt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· I år har vi sett organisationen anpassa sig mycket snabbt till nya arbetssätt, och vår digitala kompetens och mognad har ökat betydligt.</li> <li>· Vi kommer att använda denna nya erfarenhet och styrka för att fortsätta att införa digitala verktyg och mer effektiva arbetsrutiner.</li> <li>· Ett nytt verktyg som införs under 2021 kommer att göra att vi snabbare kan dela kunskaper mellan våra marknader.</li> <li>· Fortsatt arbete med utbildning och utveckling, till exempel ledarskapsutveckling, särskilda program för vissa funktioner och ett introduktionsprogram på koncernnivå.</li> </ul>



Riskkategori	Exponering mot risk	Ledning och riskbegränsande faktorer
<b>Finansiering – Heimstadens finansieringsrisker</b>		
Kreditrisk →	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Risken att motparter inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot Heimstaden.</li> <li>· Om ett stort antal hyresgäster inte betalar hyran leder det till förluster och sämre likviditet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Heimstaden bedömer regelbundet kreditvärdigheten hos leverantörer och finansiella motparter.</li> <li>· Heimstaden investerar primärt i bostadsfastigheter där hyran erhålls i förskott.</li> <li>· Kreditrisken är mycket spridd till följd av det stora antalet hyresgäster.</li> </ul>
Ränterisk →	<ul style="list-style-type: none"> <li>· En ökning av räntorna kan öka finansieringskostnaderna för Heimstaden och leda till lägre lönsamhet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Heimstaden använder finansiella derivat, såsom räntederivat, för att säkra merparten av sina rörliga räntor.</li> <li>· Per den 31 mars 2020 ändrades finanspolicyen så att minst 75 procent av det totala lånebeloppet ska vara till fast ränta, antingen genom att lånen är fasta eller genom räntesäkring.</li> </ul>
Refinansierings- och finansieringsrisk ↑	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Det finns en risk att finansiering inte kan erhållas helt eller delvis, eller erhålls till ogynnsamma villkor.</li> <li>· Motsvarande risk föreligger när befintlig finansiering löper ut och ska återbetalas, vilket kallas refinansieringsrisk.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· För att minimera finansieringsrisken arbetar Heimstaden med flertalet solida finansieringskällor.</li> <li>· Lång genomsnittlig löptid för lån.</li> <li>· Spridd förfallostruktur på lånen.</li> <li>· Stora likviditetsreserver och outnyttjade kreditkällor.</li> <li>· Balanserad belåningsgrad.</li> </ul>
Värdeförändringar – derivat ↑	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Värdeförändringar i Heimstadens räntederivat eller valutaderivat uppstår vid förändringar av marknadsräntorna eller växelkursen SEK/NOK, NOK/EUR eller SEK/EUR.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· I finanspolicyen fastställs vilka derivatinstrument som får nyttjas som säkringsstrategier.</li> <li>· Enbart omsättningsbara instrument för vilka noterade priser kan inhämtas får användas.</li> <li>· Kontinuerlig övervakning av marknadsrörelser.</li> <li>· Avstämning mellan externa och interna värderingar.</li> </ul>
Finansiella åtaganden ! ↑	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Heimstadens låneavtal omfattar finansiella villkor, s.k. covenant, som koncernen måste uppfylla.</li> <li>· Om Heimstaden bryter mot något av dessa villkor i låneavtalen skulle det kunna leda till att lånen sägs upp, krav på omedelbar återbetalning av lånen eller att aktuell långivare gör anspråk på de säkerställda tillgångarna.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Fastställd finanspolicy som reglerar riskmandatet för kreditinstitut och kapitalmarknad.</li> <li>· Compliance-funktion som löpande säkerställer att Heimstaden följer de åtaganden som finns i låneavtalen.</li> <li>· Interna kontroller och externa revisioner säkerställer korrekt rapportering och information.</li> </ul>
Osäkerhet på finansmarknaden eller en hårdare reglering av bankerna →	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Ökad osäkerhet på finansmarknaden eller lagar som begränsar bankernas utlåning skulle kunna inskränka implementeringen av bolagets antagna tillväxtstrategi och verksamhet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Kontinuerlig dialog med långgivarna för att säkerställa ändamålsenlig och långsiktig finansiering.</li> <li>· Flera finansieringskällor.</li> <li>· En finanspolicy som fastställer riskmandat.</li> </ul>





## Vi bryr oss om dig

Covid-19-pandemin har satt press på såväl vårdpersonal som småföretagare. I Tjeckien lanserade Heimstaden projektet "We think of you", där vi köpte mat och dryck från många av våra hårt arbetande kommersiella kunder och levererade detta gratis till läkare och sjuksköterskor på sjukhus för att stötta dem i deras kamp mot pandemin.



# Bolagsstyrning och intern kontroll

God bolagsstyrning är ett viktigt inslag i Heimstadens företagskultur och i koncernens värderingar eftersom det ökar förtroendet hos våra aktieägare, kunder, medarbetare och i samhällena där vi är verksamma. Modellen för bolagsstyrningen är uppford i syfte att stödja styrelsen och koncernledningen i sitt arbete med att säkerställa en hållbar framgång för bolaget genom den dagliga förvaltningen.

Heimstaden AB (publ) är ett publikt aktiebolag med säte i Malmö och vars preferensaktie är noterad på Nasdaq First North, därtill finns företagsobligationer noterade på Nasdaq Stockholm. Heimstaden AB styrs enligt de regler för bolagsstyrning som föreskrivs i aktiebolagslagen, bolagsordningen och noteringsavtalet med Nasdaq. Heimstaden AB tillämpar årsredovisningslagens regler för bolagsstyrning och överlämnar härmed sin bolagsstyrningsrapport för 2020.

Ansvar för styrning 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 fastighetsägande 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.

Svensk kod för bolagsstyrning bygger på principen följ eller förklara, vilket innebär att alla regler inte alltid måste följas om det finns ett skäl att frågå dem och detta förklaras. Vissa av kodens principer är till för att skapa en god grund för ett aktivt och ansvarsfullt ägarskap samt en god maktbalans mellan ägarna, styrelsen och ledningen, vilket Heimstaden ser som en naturlig del av sina verksamhetsprinciper. Koden innebär också att viss information ska finnas tillgänglig på bolagets webbplats. Heimstaden tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning med undantag för de specifika bestämmelser i koden som anges nedan:

- En valberedning enligt koden skulle öka administrationskostnaderna och minska majoritetsägarens kontroll över bolaget. Dessutom riktas förslag från ledamöterna direkt till årsstämman, där samtliga aktieägare har rätt att delta.
- För att ta tillvara övriga aktieägares intressen ska styrelsen alltid ha minst en styrelseledamot som är oberoende i förhållande till bolaget och majoritetsägaren.

- Heimstaden arbetar med att uppnå en för verksamheten balanserad blandning vad gäller etnicitet, ålder och kön. Bolagets mångfald behandlas i policydokumentet, "Lika rättigheter", som antogs i maj 2020, 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. Läs mer på sidorna 24–27.

## Ägarstruktur

Samtliga stamaktier i Heimstaden AB ägs av Fredensborg AS, organisationsnummer 929 301 684, med säte i Norge. Aktierna löper med tio röster och en andel per aktie och uppgår på balansdagen till 13 204 000 aktier med ett kvotvärde om 5,00 kr, vilket ger totalt 66 020 00 kr i stamaktiekapital.

Bolaget har även preferensaktier noterade på Nasdaq First North, tillväxtmarknad. Preferensaktierna löper med 1 röst och en andel per aktie och uppgår på balansdagen till 2 343 750 stycken med ett kvotvärde om 5,00 kr, vilket ger 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 2020 ägde rum den 28 maj 2020 i bolagets lokaler på Östra Promenaden i Malmö. Vid stämman närvarade sex aktieägare personligen eller genom ombud. Dessa representerade 98,41 procent av de totala rösterna. En aktieägare, Fredensborg AS, representerade ensam 99,99 procent av rösterna företrädda på stämman. Till stämmans ordförande valdes Heimstadens VD Patrik Hall.

### Beslut på årsstämman 2020

Fullständigt protokoll och information om årsstämman 2020 finns på [www.ir.heimstaden.com](http://www.ir.heimstaden.com).

Stämman fattade bland annat beslut om följande:

- Att utdelning ska utbetalas till preferensaktieägarna i enlighet med styrelsens och VD:s förslag om 20,00 kr per preferensaktie och att ingen utdelning ska utbetalas till stamaktieägaren.
- Styrelsen och VD beviljades ansvarsfrihet för det gångna räkenskapsåret. Omval av Patrik Hall, Magnus Nordholm, Ivar Tollefsen och John Giverholt som styrelseledamöter.
- Omval av styrelseordförande.
- Val av revisor.
- Fastställande av ersättning till styrelse och revisorer.

### Årsstämma 2021

Heimstadens årsstämma kommer att hållas den 8 april 2021 i Malmö. För mer information om årsstämman, besök [www.ir.heimstaden.com](http://www.ir.heimstaden.com).

### Aktieägare, aktien och obligationslån

För information om aktieägare, Heimstadens preferensaktie och obligationslån, se sidorna 66–67 eller besök [www.ir.heimstaden.com](http://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 VD:ns arbete och ansvar regleras av den arbetsordning och den instruktion för VD:n 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 VD, köp och försäljning av fastigheter samt finansieringsfrågor. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget på fastighets- och kreditmarknaderna. Styrelsens arbete har fördelats över 11 fysiska möten och 7 möten per capsulam, totalt 18 möten under året.

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 2020

Heimstadens styrelse 2020 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 81.

### Styrelseordförande

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 81. Som framgår härav är en av fyra styrelseledamöter oberoende i förhållande till bolaget.

### Revisionskommitté

Styrelsen har inte tillsatt någon revisionskommitté. Utan hela styrelsen bär ansvaret att granska verksamheten inför aktieägarna och övriga i fråga om:

1. kvalitet och integritet i
  - a. den finansiella rapporteringen
  - b. bolagets processer för redovisning och finansiell rapportering
  - c. revisionerna av den finansiella rapporteringen
2. bolagets efterlevnad av tillämplig lagstiftning
3. bolagets oberoende revisorers kvalifikationer och oberoende
4. säkerställande av att bolaget har en lämplig finansiell riskhantering och effektiva interna kontrollsystem.

**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 minst en och högst två revisorer.

**Revisor under 2020**

Heimstadens revisor är auktoriserade revisionsfirman EY, med auktoriserade revisorererna Peter von Knorring och Ingemar Rindstig. Peter von Knorring är huvudrevisor. EY är av årsstämman 2019 valda som Heimstadens revisor för en period om ett år.

**Peter von Knorring**

Auktoriserad revisor, huvudansvarig, revisor för Heimstaden sedan 2015.

**Ingemar Rindstig**

Auktoriserad revisor, ordinarie revisor för Heimstaden sedan 2015.

**Ersättning till revisorer, koncernen**

Summa, mkr	2020	2019
Revisionsuppdrag	15	13
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	2	4
Skatterådgivning	1	1
Övriga uppdrag	0	1
<b>Summa</b>	<b>18</b>	<b>19</b>

**VD och ledande befattningshavare**

Styrelsen utser VD och fastställer årligen en instruktion som reglerar arbets- och ansvarsfördelningen mellan styrelse och VD. VD ansvarar för den löpande verksamheten och för finansiell rapportering och ska löpande rapportera till styrelsen om bolagets utveckling i förhållande till fastställda styrdokument. VD består av en grupp ledande befattningshavare bestående av stabschefer.

**Ledande befattningshavare 2020**

Vid utgången av 2020 bestod gruppen ledande befattningshavare av 13 individer inklusive VD Patrik Hall. Under 2020 hade gruppen haft 11 möten. Mötena är fokuserade på bolagets strategiska och operativa utveckling samt resultatuppföljning. De ledande befattningshavarna företräds av 11 avdelningar. För mer information om ledande befattningshavare, se sidorna 82–83.

**Styrning av hållbarhetsarbetet**

Sustainable Mindset är en av våra fyra strategiska hörnstenar. Gruppen av ledande befattningshavare har tagit fram riktlinjer, instruktioner och delegerat ansvar som följs upp kontinuerligt. VD har ansvar för att presentera, förankra och följa upp hållbarhetsrisker på styrelsemötena. VD får stöd i sina hållbarhetsrelaterade arbetsuppgifter av CSO. Styrelsen förväntas godkänna redovisningsstandarderna i enlighet med EU:s taxonomi i början av 2021.

**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 VD.

Affärsplaner tillsammans med policyer, riktlinjer och instruktioner utgör ett ramverk för styrning och kontroll av verksamheten. För att säkerställa att den finansiella rapporteringen ger en sanningsenlig och rättvisande bild av bolagets resultat och finansiella ställning, 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 den årliga revisionen bedöms som tillräckliga för styrelsens utvärdering och för effektiv intern kontroll och riskhantering.







# Styrelsen



## Ivar Tollefsen

**Huvudsysselsättning:**  
Styrelseordförande Fredensborg AS

**Invald:** 2005

**Befattning i styrelsen:**  
Styrelseordförande

**Egna och närståendes innehav:**  
Indirekt innehav om 13 204 000 stamaktier  
och 200 000 preferensaktier

**Oberoende från företag:** Nej

**Oberoende från huvudägare:** Nej

**Nationalitet:** Norsk



## Magnus Nordholm

**Huvudsysselsättning:**  
Vice VD Heimstaden AB

**Invald:** 2008

**Befattning i styrelsen:** Styrelseledamot

**Egna och närståendes innehav:**  
Inget

**Oberoende från företag:** Nej

**Oberoende från huvudägare:** Nej

**Nationalitet:** Svensk



## Patrik Hall

**Huvudsysselsättning:** VD Heimstaden AB

**Invald:** 2005

**Befattning i styrelsen:** Styrelseledamot

**Egna och närståendes innehav:**  
Preferensaktier, 900

**Oberoende från företag:** Nej

**Oberoende från huvudägare:** Ja

**Nationalitet:** Svensk



## John Giverholt

**Huvudsysselsättning:** Styrelseledamot i Fredensborg AS  
och Heimstaden Bostad AB. Styrelseordförande i Formica  
Capital AB.

**Invald:** 2018

**Befattning i styrelsen:** Styrelseledamot

**Egna och närståendes innehav:** Inget

**Oberoende från företag:** Ja

**Oberoende från huvudägare:** Nej

**Nationalitet:** Norsk

# Ledande befattningshavare



Patrik Hall

**Titel:** Chief Executive Officer  
**Anställd sedan:** 2001  
**I nuvarande position sedan:** 2003  
**Utbildning:** Officershögskolan, Skövde och Stockholm  
**Tidigare erfarenhet:** Förhandlingschef, Hyresgästföreningen, yrkesofficer  
**Innehav preferensaktier:** 900



Magnus Nordholm

**Titel:** Deputy Chief Executive Officer  
**Anställd sedan:** 2008  
**I nuvarande position sedan:** 2018  
**Utbildning:** Civilekonom, Göteborgs universitet  
**Tidigare erfarenhet:** Tillförordnad chef för Nordic Real Estate Products & chef för Structured Real Estate Financing, HSH Nordbank AG, affärschef, HSH Nordic Finance AB  
**Innehav preferensaktier:** Inget



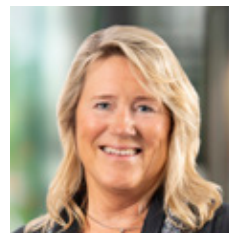
Arve Regland

**Titel:** Chief Financial Officer  
**Anställd sedan:** 2019  
**I nuvarande position sedan:** 2019  
**Utbildning:** Msc i Business, Handelshögskolen BI och MBA/Auktoriserad revisor Norges Handelshøyskole  
**Tidigare erfarenhet:** VD och CFO Entra ASA, Partner Corporate Finance ABG Sundal Collier, chef EY  
**Innehav preferensaktier:** Inget



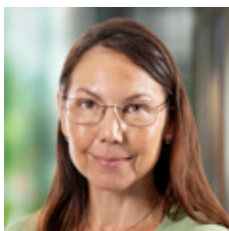
Helge Krogsbøl

**Titel:** Chief Operating Officer  
**Anställd sedan:** 2018  
**I nuvarande position sedan:** 2018  
**Utbildning:** Markedsføringsskolen, Oslo  
**Tidigare erfarenhet:** SVP, Pandox AB GM / RDO, Benelux Thon Hotels, MP Room2Room, VPO / CEO First Hotels  
**Innehav preferensaktier:** Inget



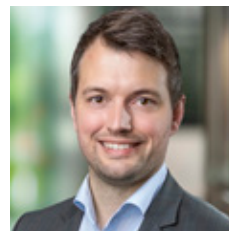
Katarina Skalare

**Titel:** Chief Sustainability Officer  
**Anställd sedan:** 2018  
**I nuvarande position sedan:** 2018  
**Utbildning:** Fil.kand. samhällsvetenskap, Malmö universitet  
**Tidigare erfarenhet:** Grundare, Hållbart by Skalare; Hållbarhetsstrateg, Kraftingen; Chef för hållbara affärslösningar, PwC; Chef för Corporate Responsibility, E.ON Nordic; Kommunikationschef, AstraZeneca  
**Innehav preferensaktier:** Inget



Suzanna Malmgren

**Titel:** Chief Human Resources Officer  
**Anställd sedan:** 2017  
**I nuvarande position sedan:** 2017  
**Utbildning:** Civilekonom, Uppsala universitet  
**Tidigare erfarenhet:** Partner, Alumni och Impact Executives  
**Innehav preferensaktier:** Inget



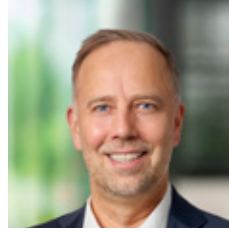
Christian Fladeland

**Titel:** Co-Chief Investment Officer  
**Anställd sedan:** 2019  
**I nuvarande position sedan:** 2019  
**Utbildning:** Ekonomi masterexamen, Köpenhamns universitet  
**Tidigare erfarenhet:** Partner, Colliers International Denmark  
**Innehav preferensaktier:** Inget



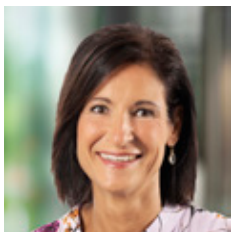
Søren  
Vendelbo  
Jacobsen

**Titel:** Co-Chief Investment Officer  
**Anställd sedan:** 2020  
**I nuvarande position sedan:** 2020  
**Utbildning:** Ekonomie masterexamen, Köpenhamns universitet  
**Tidigare erfarenhet:** Fastighets- och infrastrukturchef, Sampension  
**Innehav preferensaktier:** Inget



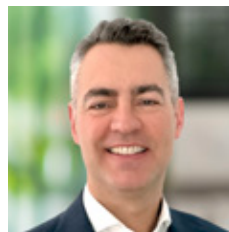
Christian  
Vammervold  
Dreyer

**Titel:** Chief Communications Officer  
**Anställd sedan:** 2020  
**I nuvarande position sedan:** 2020  
**Utbildning:** Ekonomi och fastigheter, Handelshøyskolen BI  
**Tidigare erfarenhet:** Chef för kommunikation och offentliga frågor, Fredensborg Group; VD, Real Estate Norway; VD, Eie Eiendoms-megling; Styrelseordförande, NEF; Ågare och VD, In-Vest Eiendomsmegling AS  
**Innehav preferensaktier:** Inget



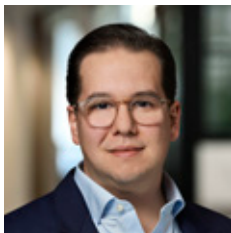
Karmen  
Mandic

**Titel:** Chief Marketing Communications Officer  
**Anställd sedan:** 2015  
**I nuvarande position sedan:** 2015  
**Utbildning:** Civilekonom, Lunds universitet  
**Tidigare erfarenhet:** Global direktör, marknadsföring och kommunikation, OctoFrost Group; Chef för Global Brand Licensing Partnerships och Global Marketing Activation Manager, Sony Mobile  
**Innehav preferensaktier:** Inget



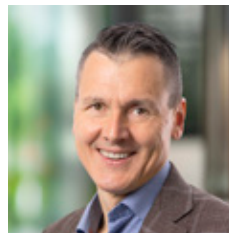
Roger  
Reksten Stølsnes

**Titel:** Chief Risk Officer  
**Anställd sedan:** 2021  
**I nuvarande position sedan:** 2021  
**Utbildning:** Doktorsexamen i riskbedömning och krishantering och masterexamen (offshore-teknologi) Stavanger universitetet, examen i byggnad och konstruktion, Bergen universitetet  
**Tidigare erfarenhet:** Ledande befattningar på Telenor, Equinor, Realkapital Partners, Holte Consulting  
**Innehav preferensaktier:** Inget



Paul  
Spina

**Titel:** Chief Asset Management and Development Officer  
**Anställd sedan:** 2020  
**I nuvarande position sedan:** 2020  
**Utbildning:** Fil.kand. nationalekonomi, Fordham University  
**Tidigare erfarenhet:** Projektchef på WeWork International; Utvecklingschef, Tri-State på WeWork; Projektchef Van Wagner Sports & Entertainment  
**Innehav preferensaktier:** Inget



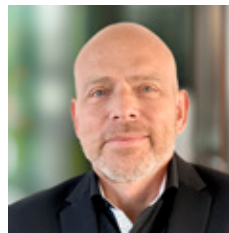
Rodin  
Lie

**Titel:** Chief Technology Officer  
**Anställd sedan:** 2020  
**I nuvarande position sedan:** 2020  
**Utbildning:** Datavetenskap och psykologi, Bergens universitet; Officersskolan, Norges kustartilleri (nu marinen)  
**Tidigare erfarenhet:** CDO Innovation Norway, CIO Lindorff-koncernen (nu Intrum), CTO Imarex-Nos (nu en del av Nasdaq), medgrundare Conduct AS (nu Nagarro Norway), mjukvaruutvecklare och IT-arkitekt i olika projekt  
**Innehav preferensaktier:** Inget



Erik  
Glæsel Gullestad

**Titel:** Head of Business Development  
**Anställd sedan:** 2020  
**I nuvarande position sedan:** 2020  
**Utbildning:** Masterexamen finans, NHH Norges handelshøyskole  
**Tidigare erfarenhet:** VD, Fredensborgs investmentteam; Företagsfinansiering, Arctic Securities; Senior partner, Arkwright  
**Innehav preferensaktier:** Inget



Anders  
Thorsson

**Titel:** Chief Procurement Officer  
**Anställd sedan:** 2019  
**I nuvarande position sedan:** 2020  
**Utbildning:** Civilingenjör, Lunds universitet  
**Tidigare erfarenhet:** Strategisk inköpschef Lindab, inköpschef råvaror Lindab, Chef NCC Supply NCC AB, Inköpsansvarig NCC Purchasing Group Shanghai, olika inköpscheffsbefattningar inom NCC  
**Innehav preferensaktier:** 125

# Finansiell information

Definitioner och ordlista	86	<b>S</b> Skatt	109
Flerårsöversikt	88	S 1 Aktuell skatt	
		S 2 Uppskjuten skatt	
<b>K</b> Koncernens räkningar	90	<b>T</b> Tillgångar	111
Rapporter över totalresultat		T 1 Förvaltningsfastigheter	
Rapporter över finansiell ställning		T 2 Imateriella tillgångar	
Rapporter över förändringar i eget kapital		T 3 Leasing	
Rapporter över kassaflöde		T 4 Materiella anläggningstillgångar	
		T 5 Exploateringsfastigheter	
		T 6 Kundfordringar	
		T 7 Fordringar hos intressebolag	
		T 8 Övriga kortfristiga fordringar	
		T 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER		<b>EK</b> Eget Kapital	118
<b>A</b> Allmän information och övergripande redovisningsregler	99	EK 1 Eget Kapital	
A 1 Allmän information		<b>OS</b> Operativa skulder	119
A 2 Koncernredovisningens upprättande		OS 1 Övriga kortfristiga skulder	
A 3 Fastighetsförvärv och rörelseförvärv		OS 2 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
A 4 Konsolidering		OS 3 Ställda säkerheter	
A 5 Utländsk valuta		OS 4 Eventualförpliktelser	
A 6 Viktiga antaganden och bedömningar		<b>F</b> Finansiering och kapitalstruktur	120
A 7 Rapporter över kassaflöde		F 1 Finansiella instrument	
A 8 Nya redovisningsprinciper		F 2 Finansiell riskhantering	
A 9 Upplysningar om närstående		F 3 Räntebärande skulder	
A 10 Händelser efter balansdagen		F 4 Likvida medel	
<b>IK</b> Intäkter och kostnader	103	F 5 Värdeförändring räntederivat	
IK 1 Segmentredovisning		F 6 Andra långfristiga fordringar	
IK 2 Hyresintäkter		F 7 Finansiella intäkter och kostnader	
IK 3 Fastighetskostnader		F 8 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	
IK 4 Centrala administrationskostnader			
IK 5 Personal och ledande befattningshavare			
IK 6 Övriga rörelseintäkter			
IK 7 Värdeförändring fastigheter			
IK 8 Övrigt totalresultat			

<b>AN</b>	Alternativa nyckeltal	128	<b>MB-S</b>	Skatt	138
<b>KS</b>	Koncernstruktur	129	MB-S 1	Skatt	
KS 1	Andelar i intressebolag och joint ventures		<b>MB-T</b>	Tillgångar	139
KS 2	Andra långfristiga värdepappersinnehav		MB-T 1	Materiella anläggningstillgångar	
<b>MB</b>	Moderbolagets räkningar	131	MB-T 2	Andelar i dotterbolag	
	Rapporter över totalresultat		MB-T 3	Andra långfristiga värdepappersinnehav	
	Rapporter över finansiell ställning		MB-T 4	Fordringar hos dotterbolag	
	Rapporter över förändringar i eget kapital		<b>MB-EK</b>	Eget kapital	140
	Rapporter över kassaflöde		MB-EK 1	Eget kapital	
	MODERBOLAGETS		<b>MB-OS</b>	Operativa skulder	140
	REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER		MB-OS 1	Kortfristiga skulder, dotterbolag	
<b>MB-A</b>	Allmän information	136	MB-OS 2	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
	och övergripande redovisningsregler		MB-OS 3	Ställda säkerheter och eventuella förpliktelser	
MB-A 1	Allmän information		<b>MB-FS</b>	Finansiella skulder	141
MB-A 2	Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper		MB-FL 1	Likvida medel	
MB-A 3	Uppställningsform		MB-FL 2	Obligationslån	
MB-A 4	Nya redovisningsprinciper		MB-FL 3	Skulder till dotterbolag	
MB-A 5	Koncernuppgifter		MB-FL 4	Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	
MB-A 6	Upplysningar om närstående		Förslag till vinstdisposition		142
<b>MB-IK</b>	Intäkter och kostnader	137	Undertecknande		144
MB-IK 1	Intäkter		Revisionsberättelse		145
MB-IK 2	Centrala administrationskostnader		GRI		148
MB-IK 3	Personal och ledande befattningshavare				
MB-IK 4	Resultat från andelar i dotterbolag				
MB-IK 5	Ränteintäkter och räntekostnader				
MB-IK 6	Bokslutsdispositioner				

## Definitioner och ordlista<sup>1</sup>

### *Uthyrningsgrad bostäder (antal), %*

Uthyrda bostäder dividerat med totala antalet bostäder.

### *Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %*

Hysesintäkter netto dividerat med hyresintäkter brutto plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda lägenheter.

### *Realekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %*

Hysesintäkter netto dividerat med hyresintäkter brutto plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda lägenheter, justerat för frivilliga vakanser till följd av standardhöjningar.

### *Driftnetto, %*

Driftnetto i procent av hyresintäkterna

### *Bostadsyta på balansdagen, %*

Bostadsyta dividerat med total fastighetsyta.

### *Räntetäckningsgrad (ICR), ggr*

Resultat före finansiella poster plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader hänförliga till räntebärande skulder. Beräknas på rullande 12 månaders utfall.

### *Soliditet, %*

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

### *Nettobelåningsgrad (villkor för icke säkerställda obligationer), %*

Nettoskuld som andel av totala tillgångar.

### *Nettobelåningsgrad säkerställda lån, %*

Säkerställda lån som andel av totala tillgångar.

### *Nettoskuld*

Räntebärande skulder minus finansiella tillgångar och likvida medel.

### *Genomsnittlig ränta, %*

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

### *Räntabilitet på eget kapital efter skatt, %*

Resultat efter skatt (rullande tolv månaders utfall) i procent av genomsnittligt eget kapital.

### *Substansvärde på balansdagen, Mkr SEK*

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld.

### *SKULD/EBITDA, ggr*

12 månaders genomsnittliga räntebärande skulder dividerat med resultat före finansiella poster 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 preferens- samt hybridkapital.

### *Eget kapital per preferensaktie, kr*

Preferensaktiens företrädesrätt vid likvidation av bolaget samt aktiens kvarvarande rätt till utdelning.

### *Resultat efter skatt per stamaktie, kr*

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier sedan hänsyn tagits till preferensaktiernas och hybridkapitalets del av resultatet för perioden.

### *Jämförbar tillväxt, %*

Hysesintäkter, justerat för förvärv och avyttringar.

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 i förhållande till IFRS.

<sup>1</sup> Vissa nyckeltal beräknas med särskild hänsyn till räntebärande efterställda aktieägarlån vilka mot bakgrund av dess finansiella struktur omklassificeras och definieras som eget kapital.

# Flerårsöversikt

Koncernen i sammandrag 2016–2020	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Resultaträkning</b>					
Hysesintäkter	6 992	4 863	3 393	2 013	1 057
Driftskostnader	-3 125	-2 138	-1 582	-986	-528
Central administration	-229	-172	-107	-85	-48
Övriga rörelseintäkter och kostnader	55	-20	-32	19	12
Resultat från andel i intressebolag	56	196	20	12	67
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>3 749</b>	<b>2 729</b>	<b>1 692</b>	<b>974</b>	<b>561</b>
Finansiella intäkter	500	63	53	6	28
Finansiella kostnader	-1 595	-1 500	-806	-465	-221
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>2 654</b>	<b>1 292</b>	<b>939</b>	<b>515</b>	<b>368</b>
Värdeförändring fastigheter	8 165	6 517	2 744	2 202	2 316
Värdeförändring räntederivat	-178	-107	11	24	36
Aktuell skatt	-395	-259	-145	-76	-56
Uppskjuten skatt	-1 892	-1 443	-396	-601	-449
<b>Årets resultat</b>	<b>8 353</b>	<b>6 001</b>	<b>3 153</b>	<b>2 064</b>	<b>2 215</b>
Övrigt totalresultat	-4 493	432	-255	99	15
<b>Årets totalresultat</b>	<b>3 860</b>	<b>6 433</b>	<b>2 949</b>	<b>2 163</b>	<b>2 230</b>
<b>Balansräkning</b>					
Förvaltningsfastigheter	144 428	113 719	76 249	50 285	26 330
Övriga anläggningstillgångar	2 185	1 914	432	402	53
Finansiella derivatinstrument	–	–	18	–	–
Omsättningstillgångar	14 698	12 974	6 588	1 956	1 823
<b>Summa tillgångar</b>	<b>161 311</b>	<b>128 606</b>	<b>83 286</b>	<b>52 642 508</b>	<b>28 206</b>
Eget Kapital	76 166	59 942	33 936	18 807	8 975
Uppskjuten skatt	5 446	3 640	2 218	1 741	1 119
Räntebärande efterställda aktieägarlån	–	–	–	–	2 722
Räntebärande skulder	75 081	61 946	45 687	30 936	14 779
Räntederivat	433	65	–	31	56
Ej räntebärande skulder	4 185	3 014	1 446	1 128	553
<b>Summa skulder</b>	<b>161 311</b>	<b>128 606</b>	<b>83 286</b>	<b>52 643</b>	<b>28 206</b>



Koncernen i sammandrag 2016–2020	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>					
Uthyrningsbar area på balansdagen, kvm	7 058 161	4 031 310	2 732 359	2 128 616	1 457 559
Antal bostadslägenheter på balansdagen	103 345	54 863	39 006	30 549	19 797
Andel bostadsyta på balansdagen, %	93	91	89	90	88
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	6 461	3 562	1 700	1 701	965
Hysesintäkter per kvm, kr	1 083	1 365	1 996	1 184	1 096
Driftskostnader per kvm, kr	-484	-600	-931	-580	-547
Driftskostnader exkl administration och fastighetsskatt, per kvm, kr	-305	-94	-832	-482	-473
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	94,4	97,6	97,3	98,7	99,5
Överskottsgrad, %	55,3	56,0	53,4	51,0	50,1
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Kassaflöde, tkr	546	5 863	3 489	-219	827
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr <sup>1</sup>	2,4	2,4	2,5	2,6	3,2
Nettoelåningsgrad (LTV), % <sup>1</sup>	39,8	39,9	49,1	58,8	50,0
Soliditet, % exklusive aktieägarlån i eget kapital	47,2	46,6	40,7	35,7	31,8
Soliditet, % inklusive aktieägarlån i eget kapital <sup>1</sup>	47,2	46,6	40,7	35,7	41,5
Genomsnittlig ränta, %	1,8	1,9	1,8	1,7	1,5
Genomsnittlig räntebindningstid lån efter derivat, år	2,8	2,6	2,1	1,2	1,3
Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år	10,1	10,1	8,0	7,8	9,5
Substansvärde på balansdagen	81 611	63 582	36 154	20 548	10 095
DEBT/EBITDA, ggr	19,5	21,3	20,1	20,0	19,0
<b>Data per aktie</b>					
Resultat per stamaktie, kr	109	322	139	116	133
Eget kapital per stamaktie, kr	1 614	1 508	1 182	609	504
Eget kapital per preferensaktie, kr	380	380	380	380	380
Antal utestående stamaktier vid periodens slut, st	13 204 000	13 204 000	13 204 000	13 204 000	13 204 000
Antal utestående preferensaktier vid periodens slut, st	2 343 750	2 343 750	2 343 750	2 343 750	2 343 750
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	13 204 000	13 204 000	13 204 000	13 204 000	13 204 000
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	2 343 750	2 343 750	2 343 750	2 343 750	2 343 750

<sup>1</sup> Räntebärande efterställda aktieägarlån från ägare utan bestämmande inflytande är klassificerade som eget kapital vid beräkning av nyckeltal.

## Rapporter över totalresultat – koncernen

Belopp i Mkr	Not	2020	2019
Hysesintäkter	IK 2	6 992	4 863
Fastighetskostnader	IK 3 IK 5	-3 125	-2 138
<b>Driftnetto</b>		<b>3 867</b>	<b>2 725</b>
Centrala administrationskostnader	IK 4 IK 5	-229	-172
Övriga rörelseintäkter	IK 6	57	27
Övriga rörelsekostnader	T 2	-2	-46
Resultat från andel i intressebolag	KS 1	56	196
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>3 749</b>	<b>2 729</b>
Finansiella intäkter	F 7	99	57
Finansiella kostnader - räntebärande skulder	F 7	-1 371	-1 152
Räntekostnader, leasing	T 3	-36	-29
Övriga finansiella poster, netto	F 7	-188	-180
Valutakursvinster och -förluster	F 7	400	-133
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>2 654</b>	<b>1 293</b>
Värdeförändring fastigheter	IK 7	8 165	6 517
Värdeförändring räntederivat	F 5	-178	-107
<b>Resultat före skatt</b>		<b>10 640</b>	<b>7 703</b>
Aktuell skatt	S 1	-395	-259
Uppskjuten skatt	S 1 S 2	-1 892	-1 443
<b>Årets resultat</b>		<b>8 353</b>	<b>6 001</b>
Övrigt totalresultat, netto (som kan omklassificeras till resultatet i efterföljande perioder)	IK 8	-4 493	432
<b>Övrigt totalresultat</b>	IK 8	<b>-4 493</b>	<b>432</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>3 860</b>	<b>6 433</b>
<i>Årets resultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets aktieägare		4 431	4 099
Innehav utan bestämmande inflytande		3 922	1 902
<i>Årets totalresultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets Stamaktieägare		1 699	4 378
Moderbolagets Preferensaktieägare		47	47
Innehav utan bestämmande inflytande		2 144	2 008
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	AN	13 204 000	13 204 000
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	AN	2 343 750	2 343 750
Resultat per stamaktie, kr	AN	108	322
Ingen utspädningseffekt föreligger.			

**Hysesintäkter**

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 6 992 Mkr (4 863), vilket motsvarar en ökning om 44 procent, som främst beror på fastighetsförvärv i Nederländerna och Tjeckien. Det jämförbara fastighetsbeståndet uppvisade en fyra-procentig ökning under perioden.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder var 96 procent (97) för perioden. Justerat för avsiktligt tomställda bostäder var den reella ekonomiska uthyrningsgraden 97 procent (99).

**Fastighetskostnader**

Fastighetskostnaderna uppgick till 3 125 Mkr (2 138). Ökningen beror främst på att bolaget har vuxit till följd av förvärv gjorda under året.

**Driftnetto**

Driftnetto uppgick till 3 867 Mkr (2 275) för perioden, vilket motsvarar en överskottsgrad om 55,3 procent (56,0).

**Centrala administrationskostnader**

Kostnaderna för central administration uppgick till 229 Mkr (172). Ökningen beror främst på att bolaget har vuxit till följd av förvärv gjorda under året.

**Finansiella kostnader, räntebärande skulder**

Finansiella kostnader för räntebärande skulder för perioden uppgick till 1 371 Mkr (1 152), vilket beror på en ökning i vår skuldportfölj. Vid utgången av perioden var 80 procent (65) av Heimstadens räntor säkrade. Trots ökning- en minskade den genomsnittliga räntan per balansdagen, inklusive derivat och avgifter för outnyttjade krediter, till 1,8 procent (1,9) till följd av lägre kreditmarginaler på banklån och företagsobligationer, samt ändrade basräntor. Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna var 2,8 (2,4).

Räntorna på omkring 40 procent (49) av låneportföljen kommer att ändras inom ett år. Allt övrigt lika skulle en ökning av basräntorna (Euribor, Stibor, Cibor, Nibor) med 1 procent öka Heimstadens räntekostnader med omkring 191 Mkr (179) per år. Vid 1 procents minskning av basräntorna skulle räntekostnaderna minska med omkring 70 Mkr (-58).

Skillnaden i känslighet beror på räntesäkring och på flera låneavtal som innehåller klausuler som begränsar ränteförändringarna på nedsidan. Vid negativa marknadsräntor kan kostnaden för räntederivat öka på grund av att de rörliga positiva kassaflödena istället blir negativa.

**Övriga finansiella kostnader**

Övriga finansiella kostnader avser främst engångskostnader för nya lån och inlösen av lån.

**Valutakursvinster och -förluster**

Valutavinster och -förluster uppgick till en nettovinst om 400 Mkr (-133) och avser främst realiserade kursdifferenser för likvida medel, skulder och tillhörande valutasäkringar.

**Förvaltningsresultat**

Förvaltningsresultatet ökade till 2 654 Mkr (1 293), främst beroende på förvärv. Justerat för valutavinster och -förluster ökade förvaltningsresultatet med 58 procent jämfört med föregående år, främst beroende på förvärv och lägre genomsnittliga lånekostnader.

**Värdeförändring fastigheter**

Efter valutajusteringar uppgick värdeförändringen för fastigheter till 8 165 Mkr (6 517), varav 7 977 (6 463) avser förvaltningsfastigheter och 188 (53) exploateringsfastigheter. Det motsvarar en ökning om 5,9 procent under året. Direktavkastningskravet i värderingen var i genomsnitt 3,62 procent för kvartalet, jämfört med 3,63 procent vid utgången av 2019. Exklusive förvärvet i Tjeckien var direktavkastningskravet 3,45 procent i det övriga beståndet.

**Värdeförändring finansiella instrument**

I enlighet med den fastställda finanspolicy och räntesäkringsstrategin utnyttjar Heimstaden räntederivat och valutaswappar för att hantera ränte- och valutarisker. Värdeförändringen av räntederivat under perioden uppgick till 178 Mkr (107). Valutaeffekter avseende valutasäkring för icke säkerställda obligationer redovisas under posten Valutavinster och -förluster.

**Skatt**

Den positiva utvecklingen av Heimstadens fastighetsbestånd har lett till en ökning av den uppskjutna skatteskulden med 1 892 Mkr (1 443). Aktuell skatt uppgick till 395 Mkr (259).

**Övrigt totalresultat**

Övrigt totalresultat består av realiserade valutaomräkningsdifferenser från konsolideringen av utländska dotterbolag samt koncerninterna lån som behandlas som utökad eget kapital och uppgick till -4 493 Mkr (432), drivet av en starkare SEK. Totalbeloppet kan återföras till resultatet i följande perioder.

## Rapporter över finansiell ställning – koncernen

Belopp i Mkr	Not	2020	2019
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Imateriella anläggningstillgångar	T 2	74	72
Förvaltningsfastigheter	T 1 OS 3	144 428	113 719
Nyttjanderättstillgångar, leasingavtal	T 3	749	895
Materiella anläggningstillgångar	T 4	60	30
Andelar i intressebolag och joint ventures	KS 1	370	333
Övriga finansiella anläggningstillgångar	F 6 KS 2 T 7	932	584
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>146 613</b>	<b>115 633</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Exploateringsfastigheter	T 5	1 292	865
Kundfordringar	T 6	86	23
Övriga kortfristiga fordringar	T 8	2 106	1 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	T 9	308	337
Likvida medel	F 1 F 4	10 906	10 687
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 698</b>	<b>12 974</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>161 311</b>	<b>128 606</b>

### Förvaltningsfastigheter

På balansdagen uppgick det verkliga marknadsvärdet för Heimstadens fastighetsbestånd till 144 428 Mkr, jämfört med 113 719 Mkr vid utgången av 2019. Under perioden förvärvades fastigheter till ett värde om 25 634 Mkr, varav huvuddelen avser förvärvet i Tjeckien. Den totala värdeförändringen för fastigheterna exklusive exploateringsfastigheter för perioden uppgick till 7 977 Mkr, vilket motsvarar en förändring på 5,8 procent. 1 866 Mkr är hänförligt till förvärvet i Tjeckien. Den återstående förändringen är en effekt av investeringar i befintliga bestånd och valutakurseffekter.

En närmare beskrivning av Heimstadens metod för fastighetsvärdering återfinns på sidorna 111–113. Dessutom skedde återföring av tidigare års nedskrivningar av lagerfastigheter på totalt 168 Mkr under 2020 på denna rad.

### Leasingavtal, nyttjanderätt

Leasingtillgångar avser främst leasing av mark.

### Andelar i intressebolag

Heimstaden har andelar i Rosengård Fastigheter och i ett antal mindre exploateringsprojekt.

### Övriga finansiella anläggningstillgångar

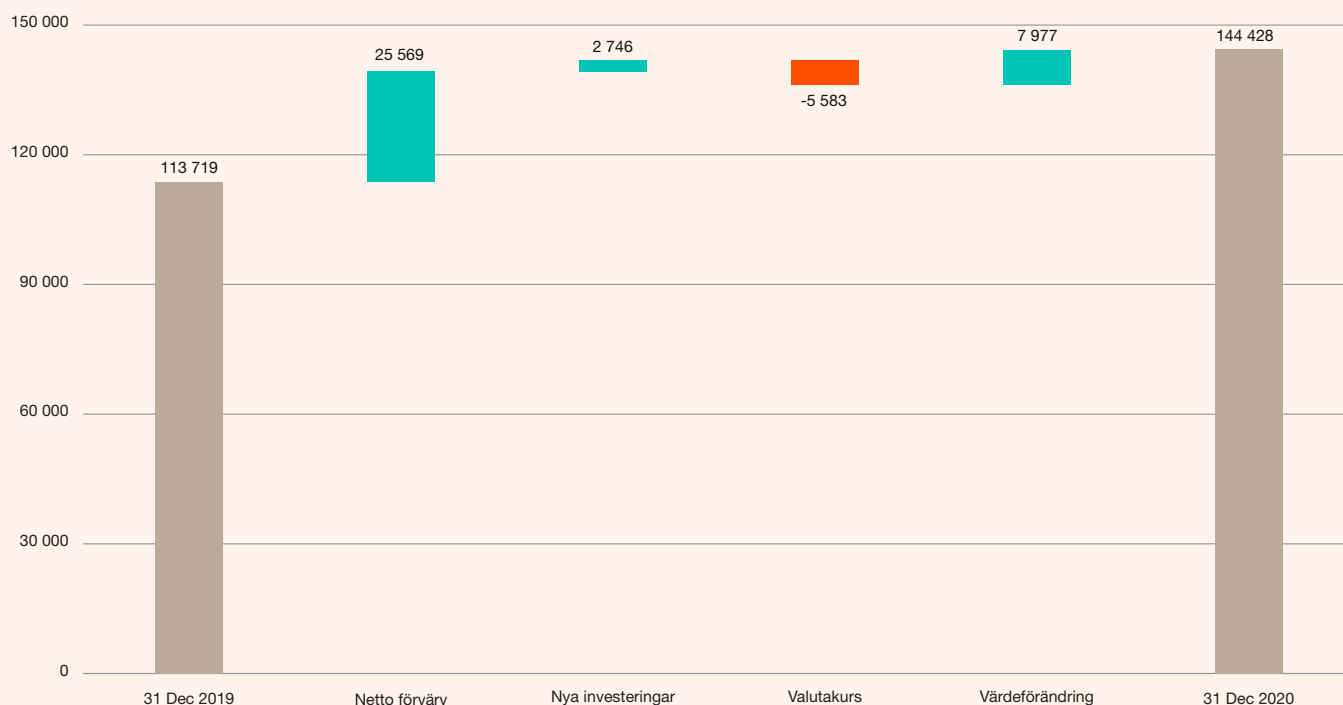
Övriga finansiella tillgångar avser lån som har tillhandahållits till närstående, samt förvärvade projekt under byggnad till vilka Heimstaden ännu inte har fått tillträde. Dessa uppgick till 931 Mkr (580) vid periodens utgång.

### Exploateringsfastigheter

I samband med förvärvet av förvaltningsfastigheter i Norge år 2017 förvärvades även byggrätter och pågående byggprojekt. Posten som uppgår till 1 292 Mkr (865) avser utveckling och byggande av ägarlägenheter i Oslo som ska avyttras när de är färdiga.

### Årets utveckling av förvaltningsfastigheter

Mkr



## Rapporter över finansiell ställning – koncernen

Belopp i Mkr	Not	2020	2019
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
	EK 1		
Aktiekapital		78	78
Övrigt tillskjutet kapital		6 466	6 466
Valutaomräkningsreserv		-2 380	326
Hybridobligation		3 867	2 975
Balanserade vinstmedel (inkl årets resultat)		18 166	13 963
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>26 197</b>	<b>23 808</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		49 969	36 134
<b>Summa eget kapital</b>		<b>76 166</b>	<b>59 942</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	F 1 - 3	67 116	56 809
Långfristig skuld, finansiell leasing	T 3	748	896
Finansiella derivatinstrument	F 1	433	65
Uppskjuten skatteskuld	S 2	5 446	3 640
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>73 743</b>	<b>61 411</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	F 1 - 3	7 965	5 137
Finansiella derivatinstrument	F 1	14	–
Leverantörsskulder	F 1	477	332
Aktuella skatteskulder		237	202
Övriga kortfristiga skulder	OS 1	1 584	994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	OS 2	1 125	589
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 402</b>	<b>7 254</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>161 311</b>	<b>128 606</b>

## Rapporter över förändringar i eget kapital – koncernen

Belopp i Mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid- obligation	Valuta omräknings- reserv	Balanserad vinst	Hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>78</b>	<b>6 466</b>	<b>2 975</b>	<b>326</b>	<b>13 963</b>	<b>23 808</b>	<b>36 133</b>	<b>59 942</b>
Årets resultat	-	-	222	-	4 200	4 422	3 931	8 353
Övrigt totalresultat	-	-	-	-2 706	0	-2 706	-1 787	-4 493
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>222</b>	<b>-2 706</b>	<b>4 200</b>	<b>1 716</b>	<b>2 144</b>	<b>3 860</b>
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-	7 610	7 610
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-	-963	-963
Emission hybridobligation	-	-	1 030	-	-	1 030	5 189	6 219
Överkurs hybridobligation	-	-	-30	-	30	-	-	-
Återköp hybridobligation	-	-	-100	-	20	-80	-	-80
Emissionskostnader	-	-	-8	-	-	-8	-146	-154
Utdelning	-	-	-222	-	-47	-269	-	-269
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>670</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>673</b>	<b>11 690</b>	<b>12 363</b>
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>78</b>	<b>6 466</b>	<b>3 867</b>	<b>-2 380</b>	<b>18 166</b>	<b>26 197</b>	<b>49 967</b>	<b>76 165</b>
<b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>	<b>78</b>	<b>6 466</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>9 952</b>	<b>16 500</b>	<b>17 436</b>	<b>33 936</b>
Årets resultat	-	-	45	-	4 054	4 099	1 902	6 001
Övrigt totalresultat	-	-	-	322	4	326	106	432
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>45</b>	<b>322</b>	<b>4 058</b>	<b>4 425</b>	<b>2 008</b>	<b>6 433</b>
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-	8 644	8 644
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-	-465	-465
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-	52	52
Emission hybridobligation	-	-	3 000	-	-	3 000	8 523	11 523
Emissionskostnader	-	-	-25	-	-	-25	-9	-34
Utdelning	-	-	-45	-	-47	-92	-56	-147
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 930</b>	<b>0</b>	<b>-47</b>	<b>2 883</b>	<b>16 689</b>	<b>19 573</b>
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	<b>78</b>	<b>6 466</b>	<b>2 975</b>	<b>326</b>	<b>13 963</b>	<b>23 808</b>	<b>36 133</b>	<b>59 942</b>

### Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden hade Heimstaden en nettobelåningsgrad på 40 procent (40). Av totala räntebärande skulder var 54 procent (66) säkerställda, vilket ger en nettobelåningsgrad för säkerställda lån på 25 procent (23).

Per balansdagen uppgick den totala låneportföljen till 75 369 Mkr (61 946). Av detta belopp avser 46 procent (34) icke säkerställda obligationslån, 28 procent (32) realkreditlån och 26 procent (34) traditionella banklån. Det fanns också outnyttjade krediter om 14 627 Mkr (10 269).

Den genomsnittliga löptiden för Heimstadens räntebärande skulder var 10,1 år (10,1). Den största andelen lån som förfaller under ett och samma år inträffar inom 3–4 år och utgör 13 procent (17) av hela låneportföljen. Den genomsnittliga räntebindingstiden, inklusive effekten från derivat, är 2,8 år (2,6).

### Finansiella instrument

Finansiella instrument består av derivatinstrument för ränte- och valutasäkring och avser främst Heimstadens icke säkerställda obligationer.

### Uppskjuten skatteskuld

Den positiva värdeförändringen i Heimstadens fastighetsbestånd har lett till en ökad uppskjuten skatteskuld, som per balansdagen uppgick till 5 446 Mkr (3 640).

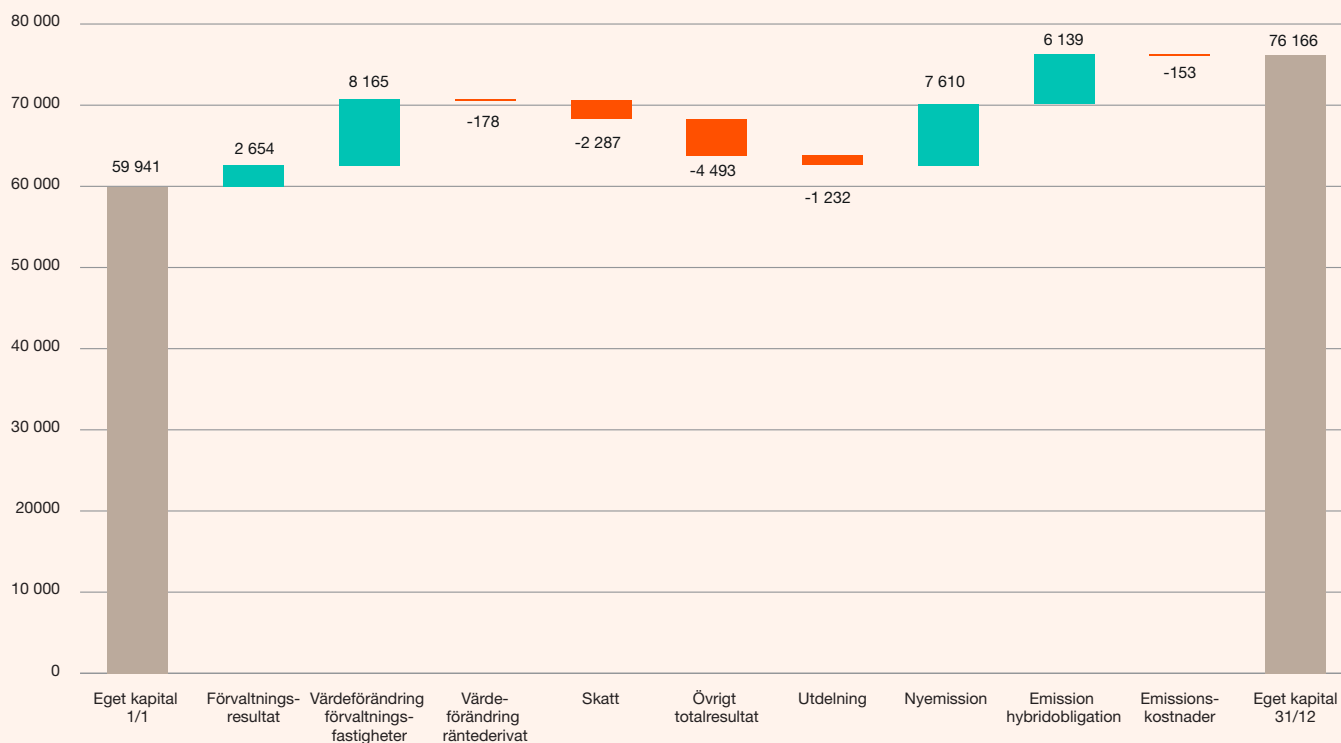
### Eget kapital

Eget kapital uppgick till 76 166 Mkr (59 942), vilket motsvarar en soliditet om 47 procent (47). Förändringen av eget kapital över perioden beror främst på en nyemission under andra kvartalet 2020.

Heimstaden är exponerat för valutarisk i EUR, DKK, NOK och CZK. Risken är knuten till den utländska verksamheten samt till finansiering noterad i EUR i moderbolaget. Moderbolagets icke säkerställda obligationslån i EUR har delvis säkrats genom swappar till samma valuta som de tillgångar som lånen är avsedda att finansiera. Valutarisken hänförlig till den utländska verksamheten är begränsad till nettokapitalet i respektive valuta.

## Årets utveckling av eget kapital<sup>1</sup>

MKR



<sup>1</sup> Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures är fördelad till respektive post.



# Rapporter över kassaflöde – koncernen

Belopp i Mkr	Not	2020	2019
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		10 640	7 703
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
– Värdeförändring fastigheter	IK 7	-8 165	-6 517
– Värdeförändring derivatinstrument	F 5	178	107
– Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		-370	-51
Betald skatt		-364	-159
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 919</b>	<b>1 082</b>
<b>Förändring rörelsekapital</b>			
Förändring av exploateringsfastigheter	T 5	-293	-113
Förändring av kortfristiga fordringar		–	-62
Förändring av kortfristiga skulder		-92	360
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 534</b>	<b>1 267</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	T 1	-12 894	-10 990
Investering i befintliga fastigheter och projekt	T 1	-2 988	-2 607
Förvärv övriga anläggningstillgångar		–	-16
Erlagd handpeng förvärv		-1 025	-536
Övriga investeringar		140	-4
Övriga fordringar kommande förvärv		–	-231
Försäljning av fastigheter	T 1	–	14
Förvärv dotterbolag		–	-72
Förvärv av andelar i intressebolag	KS 1	-14	-14
Upptagna lån till intressebolag		-401	-361
Amortering/lösen av lån till intressebolag		20	–
Förändring av finansiella tillgångar		-28	-47
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-17 190</b>	<b>-14 864</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	F 8	7 610	8 644
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande		-894	-465
Utdelning preferensaktier		-47	-47
Utdelning/tillskott moderbolag		-294	-100
Nyemission hybridobligation		6 139	11 523
Ränta och emissionskostnader hybridobligation		-153	-135
Upptagna lån		16 132	12 705
Amortering/lösen av lån		-12 404	-12 764
Lösen finansiella derivatinstrument		113	–
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>16 202</b>	<b>19 461</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>546</b>	<b>5 864</b>
Likvida medel vid årets början		10 687	4 775
Valutakursförändring i likvida medel		-327	48
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>10 906</b>	<b>10 687</b>
<b>Upplysningar om räntor</b>			
Betald ränta uppgår till		1 194	577
Erhållen ränta uppgår till		217	63

**Löpande verksamheten**

Kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapitalet, uppgick till 1 920 Mkr (1 082). Ökningen berodde främst på ett större fastighetsbestånd. Efter en minskning av rörelsekapitalet uppgick kassaflöde från den löpande verksamheten till 1 535 Mkr (1 267).

**Investeringsverksamheten**

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -17 189 Mkr (-14 864). Huvuddelen av det negativa kassaflödet från investeringsverksamheten avser fastighetsförväret i Tjeckien.

**Finansieringsverksamheten**

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 16 201 Mkr (19 461). Beloppet är främst hänförligt till nyemissionen av en hybridobligation samt till kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande.

**Kassaflöde**

Kassaflöde för perioden uppgick till 546 Mkr (5 863) och likvida medel vid periodens slut uppgick till 10 906 Mkr (10 687).

# 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 verksamhet består av att äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter.

Årsredovisningen och koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2020 har godkänts för offentliggörande enligt ett styrelsebeslut från den 17 mars 2021. Årsredovisningen och koncernredovisningen föreslås fastställas på årsstämman den 8 april 2021.

#### A 2

##### Koncernredovisningens upprättande

Koncernredovisningen har upprättats enligt av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

På grund av avrundningar i presenterade siffror kan det medföra att vissa summeringar och procenttal inte visar exakta siffror.

Koncernredovisningen har upprättats med antagandet om fortsatt drift, applicerat med en historisk kostnadsnivå, förutom vad gäller värderingen av förvaltningsfastigheter och derivatinstrument vilka värderats till verkligt värde.

Koncernen redovisar tillgångar och skulder i rapporten över finansiell ställning baserat på långfristig/kortfristig klassificering. En tillgång bedöms som kortfristig när den:

- Förväntas bli förverkligad eller avses att säljas eller konsumeras under den normala driftscykeln
- Hålls främst i syfte att handla
- Förväntas realiseras inom tolv månader efter rapportperioden, eller
- är i form av kontanter eller likvida medel, såvida de inte begränsas från att bytas ut eller användas för att reglera en skuld i minst tolv månader efter rapportperioden.

Alla andra tillgångar klassificeras som långfristiga.

En skuld bedöms som kortfristig när:

- Förväntas avvecklas under den normala driftscykeln
- Hålls främst i syfte att handla
- Förväntas realiseras inom tolv månader efter rapportperioden, eller
- det finns ingen ovillkorlig rätt att skjuta upp betalningen av skulden i minst tolv månader efter rapportperioden. Villkoren för skulden som, enligt motpartens val, kan leda till dess avveckling genom emission av egetkapitalinstrument påverkar inte dess klassificering.

Heimstaden klassificerar alla andra skulder som långfristiga.

Uppskjutna skattefordringar och skulder klassificeras som långfristiga tillgångar och skulder.

De angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter.

#### A 3

##### Fastighetsförvärv och rörelseförvärv

När ett fastighetsförvärv sker via företagsförvärv eller liknande, gör ledningen en bedömning om det är ett tillgångs- eller ett rörelseförvärv (se redovisningsprinciper bredvid). Grunden för beslutet presenteras i not [A 6](#).

När förvärvet inte anses vara ett rörelseförvärv allokeras kostnaden för det förvärvade bolaget mellan tillgångar och skulder hos företags identifierbara tillgångar och skulder baserat på deras värden vid förvärvstillfallet.

##### Redovisning av rörelseförvärv

Heimstaden fastställer att det har förvärvats ett företag när den förvärvade uppsättningen aktiviteter och tillgångar inkluderar en indata och en väsentlig process som tillsammans väsentligt bidrar till förmågan att skapa utdata. Den förvärvade processen anses vara väsentlig om den är avgörande för förmågan att fortsätta producera utdata och de förvärvade insatserna inkluderar en organiserad arbetskraft med nödvändiga färdigheter, kunskap eller erfarenhet för att utföra den processen eller det bidrar väsentligt till förmågan att fortsätta producera utdata och anses vara unik eller knapp eller kan inte ersättas utan betydande kostnad, ansträngning eller fördröjning i förmågan att fortsätta producera utdata. När Heimstaden förvärvat ett företag bedömer det de finansiella tillgångar och skulder som antas för lämplig klassificering och beteckning i enlighet med avtalsvillkoren, ekonomiska förhållanden och relevanta förhållanden per förvärvsdagen. Detta inkluderar den förvärvade fördelningen av inbäddade derivat i förvärvet. Eventuella villkorade ersättningar som överlätits av förvärvaren kommer att redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Goodwill värderas initialt till anskaffningsvärde (som överstiger summan av den överförda ersättningen och det belopp som redovisas för innehav utan bestämmande inflytande och eventuell tidigare ränta som innehas över förvärvade nettotillgångar och övertagna skulder). Om det verkliga värdet på de förvärvade nettotillgångarna överstiger den sammanlagda överförda ersättningen, bedömer Heimstaden om det korrekt har identifierat alla förvärvade tillgångar och alla skulder som antagits och granskar de förfaranden som används för att mäta beloppen som ska redovisas vid förvärvstidpunkten. Om omvärderingen fortfarande leder till ett överskott av verkligt värde på nettotillgångar som förvärvats över den sammanlagda överförda ersättningen redovisas vinsten i resultatet. Efter första redovisningen värderas goodwill till anskaffningsvärde minus eventuella ackumulerade nedskrivningar. I syfte att testa nedskrivningsbehov fördelas goodwill som förvärvats i en rörelseförvärv från förvärvstidpunkten till var och en av Heimstadens kassagenererande enheter (CGU) som förväntas dra nytta av sammanslagningen, oavsett om andra tillgångar eller skulder förvärvet tilldelas dessa enheter. Om goodwill har allokats till en CGU och en del av verksamheten inom den enheten avyttras, inkluderar den goodwill som är förknippad med den avyttrade verksamheten i det redovisade värdet av verksamheten vid bestämning av vinst eller förlust vid avyttring. Goodwill som avyttras under dessa omständigheter mäts utifrån de relativa värdena för den avyttrade verksamheten och den del av CGU.

##### Redovisning av tillgångsförvärv

För förvärv av ett dotterbolag som inte uppfyller definitionen av en verksamhet fördelar Heimstaden kostnaden mellan de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna i Heimstaden baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Sådana transaktioner eller händelser ger inte upphov till goodwill.

## A 4 Konsolidering

Dotterbolag är alla enheter som Heimstaden har kontroll över. Heimstaden kontrollerar en enhet när Heimstaden exponeras för, eller har rättigheter till, variabel avkastning från sitt engagemang i enheten och har förmågan att påverka dessa avkastningar genom sin kontroll över enheten. Dotterföretag konsolideras helt från det datum då kontrollen överförs till Heimstaden. De avkonsolideras från det att kontrollen upphör. Alla Heimstadens företag kommer att ha 31 december som räkenskapsår. Nyförvärvade företag som har ett annat räkenskapsår ändras till den 31 december så snart som möjligt.

Koncernredovisningen upprättas enligt enhetliga redovisningsprinciper för liknande transaktioner. Dotterbolagens redovisningsprinciper har ändrats vid behov för att säkerställa överensstämmelse med Heimstadens policyer.

Koncerninterna transaktioner, saldon och realiserade vinster eller förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras, utom när det finns indikationer på nedskrivning.

Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som aktietransaktioner - det vill säga som transaktioner med ägarna i egenskap av ägare. Skillnaden mellan det verkliga värdet på en betald ersättning och den relevanta förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar redovisas i eget kapital. Vinster eller förluster vid avyttringar till innehav utan bestämmande inflytande redovisas också mot eget kapital.

När Heimstaden upphör att ha kontroll, mäts eventuellt kvarvarande andel i företaget till dess verkliga värde vid tidpunkten då kontrollen upphör, med förändring av redovisat värde redovisat i resultaträkningen. Verkligt värde är det initiala redovisade värdet i syfte att därefter redovisa den behållna räntan som intresseföretag, joint venture eller finansiell tillgång. Dessutom redovisas alla belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat avseende den enheten som om Heimstaden direkt hade avyttrat tillhörande tillgångar eller skulder. Detta kan innebära att belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat omklassificeras till resultatet.

Innehav utan bestämmande inflytande i dotterföretagens resultat och eget kapital redovisas separat i koncernens resultaträkning, rapport över totalresultat, rapport över förändringar i eget kapital respektive rapport över finansiell ställning.

### Intresseföretag och joint ventures

Intresseföretag och joint ventures är alla enheter över vilka Heimstaden har betydande inflytande men inte kontroll eller gemensam kontroll. Detta är i allmänhet fallet där Heimstaden har mellan 20% och 50% av rösträtten. Investeringar i intresseföretag och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden, efter att de initialt redovisats till förvärvskostnaden. Enligt kapitalandelsmetoden redovisas investeringarna inledningsvis till anskaffningsvärde, och justeras därefter för att redovisa Heimstadens andel av vinsterna eller förlusterna för den investerade andelen i resultatet, eller Heimstadens andel av rörelserna i övrigt totalresultat. Beslutad eller erhållen utdelning från intresseföretag och joint ventures redovisas som en minskning av investeringens redovisade värde. Om Heimstadens andel av förluster i en kapitalbaserad investering motsvarar eller överstiger dess andel i företaget, inklusive andra osäkra långfristiga fordringar, redovisar Heimstaden inte ytterligare förluster, såvida det inte har åtagit sig eller gjort betalningar på uppdrag av annan enhet. Realiserade vinster på transaktioner mellan Heimstaden och dess intresseföretag och joint ventures elimineras i den utsträckning det är Heimstaden intressat för dessa enheter. Realiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen ger bevis för en nedskrivning av den överförda tillgången. Redovisningsprinciper för aktierelaterade investeringar har ändrats vid behov för att säkerställa överensstämmelse med de policyer som Heimstaden antagit. Det redovisade värdet på aktierelaterade investeringar testas för nedskrivning om det finns objektiva bevis för nedskrivning. Nettoinvesteringen testas som en enda tillgång enligt IAS 36 genom att jämföra dess redovisade värde med återvinningsvärdet. Återvinningsvärde är det högsta av nyttjandevärdet och verkligt värde minus försäljningskostnader.

När Heimstaden upphör med en kapitalinvestering för en investering på grund av förlustkontroll eller betydande inflytande, mäts eventuellt kvarvarande andel i företaget till verkligt värde, med förändring av redovisat värde i resultaträkningen. Detta verkliga värde blir det initiala redovisade värdet för att därefter redovisa den kvarvarande ränta som intresseföretag, joint venture eller finansiell tillgång. Dessutom redovisas alla belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat avseende den enheten som om Heimstaden direkt hade avyttrat tillhörande tillgångar eller skulder. Detta kan innebära att belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat omklassificeras till resultatet. Om ägarandelen i ett joint venture eller ett intresseföretag minskas men gemensam kontroll eller betydande inflytande bibehålls är endast en proportionell andel av beloppen som tidigare redovisats i övrigt totalresultat omklassificeras till resultaträkningen där så är lämpligt.

## A 5 Utländsk valuta

### Utländsk valuta

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.

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer som bolagen bedriver sin verksamhet. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Icke monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs vid transaktionstillfället. Icke monetära tillgångar och skulder som redovisas till verkliga värden omräknas till den funktionella valutan till den kurs som råder vid tidpunkten för värdering till verkligt värde.

Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter omräknas till svenska kronor till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs som utgör en approximation av kurserna vid respektive transaktionstidpunkt, valutaeffekten kopplad till baswappar redovisas på raden Valutakursvinster och -förluster, valutaeffekten avseende lån och motsvarande säkring redovisas därmed på samma rad i resultaträkningen.

Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas via övrigt totalresultat. Valutakurserna för de valutor som är av väsentlighet för Heimstaden har utvecklats enligt nedan:

Valutakurser använda i redovisningen	Balansdagskurs		Genomsnittskurs	
	2020-12-31	2019-12-31	2020	2019
CZK	0,3824	-	0,3963	-
DKK	1,3484	1,3982	1,4064	1,4181
EUR	10,0338	10,4467	10,4838	10,5875
NOK	0,9583	1,0591	0,9779	1,0746

## A 6 Viktiga antaganden och bedömningar

För att upprätta finansiella rapporter 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 andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Antaganden och bedömningar som bedöms mest betydande omfattar huvudsakligen värderingar 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.

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** Förvaltningsfastigheter.

## A 7 Rapportering över kassaflöde

Kassaflödesanalyser har upprättats enligt indirekt metod i enlighet med IAS 7. Det innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt intäkt och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamhet.

## A 8 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 2020 eller senare. Ingen av de nya och ändrade standarder och tolkningar som ska tillämpas från den 1 januari 2020 har någon väsentlig inverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter. Inga nya eller ändrade IFRS har förtidstillämpats.

### Ändringar av IFRS 3: Definition av ett företag

Ändringarna till IFRS 3 Rörelseförvärv klargör att en integrerad uppsättning aktiviteter och tillgångar måste åtminstone innehålla en indata och en väsentlig process som tillsammans väsentligt bidrar till förmågan att skapa utdata. Dessutom klargör de att ett företag kan existera utan att inkludera alla de ingångar och processer som behövs för att skapa resultat. De andra viktiga ändringarna inkluderar:

- Avlägsnande av bedömningen av om marknadsaktörerna kan ersätta eventuellt utdata eller processer som saknas och fortsätta att producera utdata.
- Lägg till vägledning och illustrativa exempel för att hjälpa enheter att bedöma om en väsentlig process har förvärvats.
- Begränsa definitionerna av företag och produktion genom att fokusera på varor eller tjänster som tillhandahålls till kunder och genom att ta bort hänvisningen till en förmåga att sänka kostnaderna.
- Lägg till ett valfritt "concentration test" som möjliggör en förenklad bedömning av om en förvärvad uppsättning aktiviteter och tillgångar inte är ett företag.

Ändringarna måste tillämpas på transaktioner som antingen är rörelseförvärv eller tillgångsförvärv för vilka förvärvstidpunkten är på eller efter den första årsredovisningsperioden som börjar den 1 januari 2020 eller senare. Dessa ändringar hade ingen inverkan på koncernredovisningen för Heimstaden men kan påverka framtida perioder om Heimstaden gör något förvärv. Heimstaden förväntar sig att ändringarna kommer att minska antalet transaktioner som redovisas som en rörelseförvärv.

### IFRS 16 Leasing (covid-19)

En effekt av covid-19-pandemin är att IASB i maj publicerade en temporär lättnad av IFRS 16, detta med anledning av att IASB ansåg att redovisning av hyresrabatter enligt IFRS 16 under pågående pandemi kan bli administrativt svårt och dyrt för leasetagare.

Den temporära lättnaden innebär att för reducerande hyresbetalningar, som erhålls som en direkt följd av covid-19, behöver leasetagare inte göra nya beräkningar av redovisad leasingsskuld och redovisad nyttjanderättstillgång utan kan istället hantera ändringen som att den inte utgjorde en ändring av leasingavtalet. Det innebär att i de fall det sker en ovillkorad eftergift av skulden reduceras skulden vid den tidpunkten. Om lättnaden tillämpas ska detta framgå av den finansiella rapporten. Lättnaden avser reducerade hyresbetalningar med förfalldatum 30 juni 2021 eller tidigare. Heimstaden har, per utgången av 2020, inte redovisat några hyreslättnader.

### IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och IAS 8 Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel

Koncernen tillämpar sedan 1 januari 2020 tydliggörandet, i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och IAS 8 Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel, kring vilken information som är väsentlig vid upprättande av de finansiella rapporterna. IAS 1 kräver att bolag upplyser om "signifikanta" redovisningsprinciper. IASB föreslog att IAS 1 kompletteras med en vägledning som ska hjälpa företag att förstå vad som gör en redovisningsprincip väsentlig; information är väsentlig, om utelämnande, felaktig redovisning eller om informationen döljs, så att den rimligen kan antas påverka de beslut som de primära användarna av de allmänna finansiella rapporterna fattar på grundval av dessa finansiella rapporter, som innehåller finansiell information om ett särskilt rapporterende företag. Då Heimstadens upplysningar bedöms som väsentliga påverkar inte ändringarna redovisningsprinciperna.

### IAS 20 Redovisning av statliga bidrag och upplysningar om statligt stöd

Förutom de redovisningsprinciper som framgår av årsredovisningen har IAS 20 Redovisning av statliga bidrag och upplysningar om statligt stöd tillämpats. Företaget erhölet en del bidrag för reducerade hyror. Detta bidrag betalades av regeringen i form av statligt stöd, därmed bedöms detta stöd möta kriterierna i IAS 20. Det totala beloppet som erhölet i bidrag under 2020 var inte materiellt för koncernredovisningen.

### IFRS 7, IFRS 9 and IAS 39 Referensräntereformen

Kopplingar till referensräntor av betalningsströmmar finns i flera olika typer av finansiella avtal och leasingavtal. Instrument med "rörlig ränta" (kort räntebidnings-tid) tex obligationer, företagsutlåning och ränteswappar är ofta kopplade till en IBOR. Förändringar av referensräntor ger upphov till en rad konsekvenser i redovisningen vilket IASB har adresserat i en "tvåstegsraket" med förändringar av IAS 39, IFRS 7, och IFRS 9. Det första fasen av förändringar avser att adressera oönskade konsekvenser som kan uppstå under tiden en reform pågår. Dessa förändringar trädde obligatoriskt i kraft per 1 januari 2020.

#### Fas 1

Ändringarna i Fas 1 hanterar främst frågeställningar inom ramen för säkringsredovisning av ränterisk. De genomförda lättnaderna från grundreglerna om säkringsredovisning gör det möjligt för ett företag som tillämpar säkringsredovisning för ränterisk att utgå från den förenklade antagandet att den redan existerande (och oreformerade) referensräntan kommer att förbli oförändrad under säkringsperioden för existerande säkringar och/eller fram till dess att reformen är genomförd.

#### Fas 2

EFRAG (EU) har godkänt förändringar den 14 jan 2021, med ikraftträdande 1 jan 2021.

Förändringarna kan övergripande sammanfattas att ha genomförts på följande sätt:

Förändring	Vilken IFRS som ändras				
	IFRS 9	IAS 39	IFRS 7	IFRS 4	IFRS 16
A. Modifiering av avtalsvillkor	x			x	x
B. Lättnader i säkringsredovisning	x	x			
C. Upplysningskrav			x		

## A 9 Upplysningar om närstående

Med närstående avses både juridiska och fysiska personer enligt definitionen i IAS 24. Transaktioner med närstående ska i likhet med övriga transaktioner genomföras på affärsmässiga villkor. Vid transaktionerna ska även särskilt beaktas de riktlinjer som finns för intressekonflikter.

Som närstående definieras:

- Samtliga bolag inom Heimstaden-koncernen
- Styrelseledamöter och företagsledning
- Nära familjemedlemmar till styrelseledamöter eller företagsledning
- Bolag kontrollerade av styrelseledamöter eller företagsledning
- Aktieägare som kontrollerar mer än 10% av aktierna eller rösterna i bolaget

### 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 1994 AS. Utöver de närstående relationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not [PC-A2](#) i moderbolagets balansräkning.

### Sammanställning över närstående relationer

Heimstaden AB:s nettofordringar på dotterbolag uppgick vid räkenskapsårets utgång till 0 Mkr (0).

Heimstaden AB och dess dotterbolag har under året sålt förvaltnings- och administrativa tjänster till koncernen uppgående till 964 Mkr (614).

Under 2020 erhöll Ivar Tollefsen och hans familj totalt 13 Mkr för markhyra (14 Mkr).

### Intressebolag och joint ventures

Utöver närstående relationer äger Heimstadenkoncernen intressebolag enligt not [KS 1](#). Andelar i intressebolag och joint ventures.

Under verksamhetsåret har Heimstaden AB förvärvat 50% av Atriet A/S. Syftet med bolaget är att utveckla ett studentbostadsprojekt bestående av totalt 208 studentbostäder i Köpenhamn.

### Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Bolagets styrelseordförande, samt bolag ägda av denna, kontrollerar 98,4 procent av rösterna i Heimstaden AB. VD och vVD äger andelar i dotterbolaget Heimstaden Bostad AB och har därigenom under 2020 erhållit utdelning samt deltagit i nyemission. Styrelseledamot Stefan Attefall har under året erhållit ersättning för konsultarvode om 1 Mkr (1).

### Övrigt

Transaktioner med närstående har skett till marknadsmässiga villkor.

För uppgift om ersättning till styrelse och ledande befattningshavare, se not [IK 5](#).

För uppgifter om koncerninterna ränteintäkter och räntekostnader, se not [F 7](#).

Inga övriga transaktioner mellan närstående och Heimstaden har skett under året.

## A 10 Händelser efter balansdagen

Den 12 januari 2021 tecknade sig Heimstaden för 1,5 Mdkr i en riktad nyemission från Heimstaden Bostad AB om 4 Mdkr. Befintliga institutionella investerare i Heimstaden Bostad AB, Alecta, Ericsson och Folksam, deltog också i aktieemissionen.

Den 20 januari 2021 slutförde Heimstaden ett återköp om 896 Mkr av en utestående senior icke säkerställd obligation om 1 250 Mkr som förfaller den 18 maj 2021 och meddelade en förtida inlösen av det återstående beloppet, vilket förväntas ske den 16 februari 2021.

Den 20 januari 2021 emitterade Heimstaden två seniora icke säkerställda obligationer om 700 Mkr som förfaller den 15 januari 2024 respektive den 15 oktober 2025. Emissionslikviden användes huvudsakligen för att finansiera återköp och förtida inlösen av den obligation om 1 250 Mkr som förfaller den 18 maj 2021.

Den 28 januari 2021 inrättade Heimstaden ett inhemskt program för skuldebrev på medellång sikt (MTN-program). Inom MTN-programmet kan Heimstaden emittera skuldebrev på medellångsikt till ett belopp av totalt 10 Mdkr i antingen SEK, EUR eller NOK, med minst ett års löptid.

Den 26 februari 2021 utfärdade Heimstaden sina första euro icke säkerställda obligationer om 350 meur med en löptid på 5 år och en årlig fast räntekupon på 4,250%. Intäkterna kommer att användas för allmänna företagsändamål och för att delta i framtida aktieemissioner i Heimstaden Bostad.

För information om förvärv under 2021, se not [T 1](#) Förvaltningsfastigheter.

De finansiella rapporterna utgör en del av årsredovisningen och undertecknades av styrelsen och verkställande direktören den 17 mars 2021.

---

**IK** INTÄKTER OCH KOSTNADER

---

**Förvaltningsresultat**

I IAS 1 föreskrivs vilken information som ska redovisas i resultaträkningen och hur informationen kan ställas upp. 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 förvaltningsresultat 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 resultat 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 i Heimstaden AB följer upp driftnetto och värdeförändring fastigheter på de identifierbara segmenten, övriga resultatposter fördelas ej per segment. På tillgångssidan sker uppföljning av förvaltningsfastigheter samt räntebärande skulder.

Heimstaden har identifierat fem segment som utgörs av de geografiska områdena Sverige, Norge, Danmark, Nederländerna, Tyskland, Tjeckien och Polen. 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	Norge	Danmark	Tyskland	Nederländerna	Tjeckien	Justering	Koncernen totalt
	2020-12	2020-12	2020-12	2020-12	2020-12	2020-12	2020-12	2020-12
<b>RESULTATRÄKNING</b>								
Hysesintäkter	2 502	668	1 485	101	1 028	1 208	–	6 992
Driftskostnader	-1 278	-213	-530	-69	-471	-563	–	-3 126
<b>Driftnetto</b>	<b>1 224</b>	<b>455</b>	<b>956</b>	<b>32</b>	<b>557</b>	<b>645</b>	<b>0</b>	<b>3 867</b>
Centrala administrationskostnader, ofördelad	–	–	–	–	–	–	–	-229
Övriga intäkter och kostnader, ofördelad	–	–	–	–	–	–	–	111
Finansiella intäkter och kostnader	793	-254	-390	-128	-342	-772	–	-1 094
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>2 016</b>	<b>201</b>	<b>566</b>	<b>-97</b>	<b>215</b>	<b>-128</b>	<b>0</b>	<b>2 654</b>
Värdeförändring fastigheter	2 410	1 487	1 092	265	1 044	1 866	–	8 165
Värdeförändring derivat	-74	-81	21	–	-44	–	–	-178
<b>Resultat före skatt</b>	<b>4 119</b>	<b>1 607</b>	<b>1 679</b>	<b>169</b>	<b>1 449</b>	<b>1 738</b>	<b>0</b>	<b>10 640</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>								
Goodwill, ofördelad	–	–	–	–	–	–	–	74
Förvaltningsfastigheter	50 312	17 008	36 200	3 716	23 365	13 826	–	144 428
Exploateringsfastigheter	–	1 165	–	–	–	–	127	1 292
Tillgångar, ofördelad	–	–	–	–	–	–	–	15 517
<b>Summa tillgångar</b>	<b>50 312</b>	<b>18 173</b>	<b>36 191</b>	<b>3 716</b>	<b>23 365</b>	<b>13 826</b>	<b>127</b>	<b>161 311</b>
Eget kapital, ofördelad	–	–	–	–	–	–	–	76 166
Skulder till kreditinstitut	15 477	479	19 015	580	9 213	–	–	44 764
Obligationsslån	23 293	–	–	–	7 024	–	–	30 317
Övriga skulder, ofördelad	–	–	–	–	–	–	–	10 064
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>38 711</b>	<b>479</b>	<b>19 015</b>	<b>580</b>	<b>16 237</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>161 311</b>
Investeringar i förvaltningsfastigheter	<b>1 654</b>	<b>20</b>	<b>538</b>	<b>27</b>	<b>199</b>	<b>309</b>		<b>2 745</b>



	Sverige	Norge	Danmark	Tyskland	Nederländerna	Tjeckien	Koncernen totalt
	2019-12	2019-12	2019-12	2019-12	2019-12	2019-12	2019-12
<b>RESULTATRÄKNING</b>							
Hysesintäkter	2 231	702	1 292	21	617	-	4 863
Driftskostnader	-1 146	-233	-467	-9	-283	-	-2 138
<b>Driftnetto</b>	<b>1 084</b>	<b>469</b>	<b>825</b>	<b>12</b>	<b>334</b>	<b>-</b>	<b>2 725</b>
Centrala administrationskostnader, ofördelad	-	-	-	-	-	-	-218
Övriga intäkter och kostnader, ofördelad	-	-	-	-	-	-	222
Finansiella intäkter och kostnader	-577	-415	-299	9	-154	-	-1 436
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>507</b>	<b>54</b>	<b>526</b>	<b>21</b>	<b>180</b>	<b>-</b>	<b>1 293</b>
Värdeförändring fastigheter	2 222	487	1 463	250	2 095	-	6 517
Värdeförändring derivat	80	15	-113	-	-89	-	-107
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 811</b>	<b>556</b>	<b>1 876</b>	<b>271</b>	<b>2 186</b>	<b>-</b>	<b>7 703</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>							
Goodwill, ofördelad	-	-	-	-	-	-	72
Förvaltningsfastigheter	41 630	17 372	34 643	2 292	17 781	-	113 719
Exploateringsfastigheter	-	865	-	-	-	-	865
Tillgångar, ofördelad	-	-	-	-	-	-	13 936
<b>Summa tillgångar</b>	<b>41 630</b>	<b>18 237</b>	<b>34 643</b>	<b>2 292</b>	<b>17 781</b>	<b>-</b>	<b>128 606</b>
Eget kapital, ofördelad	-	-	-	-	-	-	59 942
Skulder till kreditinstitut	12 565	823	17 809	382	9 301	-	40 880
Obligationslån	21 066	-	-	-	-	-	21 066
Övriga skulder, ofördelad	-	-	-	-	-	-	6 719
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>36 631</b>	<b>823</b>	<b>17 809</b>	<b>382</b>	<b>9 301</b>	<b>-</b>	<b>128 606</b>
Investeringar i förvaltningsfastigheter	1 444	239	901	13	10	-	2 607

## IK 2 Hyresintäkter

### Redovisningsprinciper

Heimstadens intäkter består i princip uteslutande av hyresintäkter genom att agera som uthyrare i operationella leasingavtal som huvudsakligen inte överför alla risker och värden som är förknippade med ägandet av en förvaltningsfastighet.

Hyresintäkter från operationell leasing på förvaltningsfastigheter redovisas linjärt över leasingperioden och ingår i intäkterna i resultaträkningen på grund av dess operativa karaktär, utom för villkorade hyresintäkter som redovisas när de uppstår.

Ingen uppdelning görs mellan hyresintäkter och serviceavgifter till hyresgäster, eftersom intäkterna från serviceavgifter till hyresgäster inte är betydande. Serviceavgifter till hyresgäster består främst av nyttjandekostnader och digitala tjänster.

Hyresavtal avseende bostäder, vilka utgör 92 procent (83) av det totala kontraktsvärdet, ingås normalt i tillsvidareform med en normal uppsägningstid för kunden om tre månader.

Leasingavtal för kommersiella enheter tecknas normalt med en kontraktstid på tre till fem år och är normalt indexjusterade.

Hyresintäkter fördelat på fastighetskategori	2020	2019
Bostäder	6 432	4 401
Lokaler	478	391
P-plats och garage	82	71
<b>Summa</b>	<b>6 992</b>	<b>4 863</b>

Förfallostruktur hyreskontrakt	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2021	858	24
2022	263	7
2023	341	10
2024	52	1
2025 och senare	1 584	45
Lokaler	343	10
P-plats och garage	7	2
<b>Summa</b>	<b>3 511</b>	<b>100</b>

Uthyrningsgrad	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %
Bostäder	6 343	1 059	96
Lokaler	526	1 022	91
P-plats och garage	108	–	77
<b>Summa</b>	<b>6 977</b>	<b>1 074</b>	<b>95</b>

## IK 3 Fastighetskostnader

Driftskostnader inkluderar kostnader för bland annat el, värme, vatten, fastighetskötsel, renhållning och försäkring. Reparationer och underhåll omfattar utgifter som vidmakthåller fastigheternas driftstillstånd och utgifter som återställer fastigheter till sitt tidigare skick.

Alla dessa kostnader kostnadsförs när de uppkommer.

Fastighetskostnader	2020	2019
Driftskostnader	1 374	960
Reparations- och underhållskostnader	586	546
Fastighetsskatt	291	202
<b>Direkta fastighetskostnader</b>	<b>2 251</b>	<b>1 708</b>
Fastighetsadministration	863	422
Avskrivningar	12	8
<b>Summa</b>	<b>3 125</b>	<b>2 138</b>

Fastighetskostnader, kr/kvm	2020	2019
Driftskostnader	213	269
Reparations- och underhållskostnader	91	153
Fastighetsskatt	45	57
Tomträttsavgäld	–	–
<b>Direkta fastighetskostnader</b>	<b>348</b>	<b>479</b>
Fastighetsadministration	134	118
Avskrivningar	2	2
<b>Summa</b>	<b>484</b>	<b>599</b>

Driftskostnader, kr/kvm är beräknad på tidsvägd yta.

## IK 4 Centrala administrationskostnader

Till central administration 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 framtagande av årsredovisning och kvartalsrapporter. I kostnader för central administration ingår även ersättning till revisorerna enligt tabell nedan:

EY	2020	2019
Revisionsuppdrag	13	10
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	2	4
Skatterådgivning	1	1
Övriga uppdrag	0	1
<b>Summa</b>	<b>16</b>	<b>16</b>
<b>Moore</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Revisionsuppdrag	2	3
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	–	–
Övriga uppdrag	–	–
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Totalt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Revisionsuppdrag	15	13
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	2	4
Skatterådgivning	1	1
Övriga uppdrag	0	1
<b>Summa</b>	<b>18</b>	<b>19</b>

Revisionsuppdraget avser granskning av finansiella rapporter och bokföring. Övriga certifieringstjänster avser främst granskning av kvartalsbokslut och bokföring.

## 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.

Medelantal anställda	2020-12-31			2019-12-31		
	Kvinnor	Män	Summa	Kvinnor	Män	Summa
Sverige	158	233	391	117	190	307
Norge	42	73	115	36	69	105
Danmark	48	72	120	34	45	79
Tyskland	10	13	23	–	–	–
Nederländerna	40	64	104	5	13	18
Tjeckien	277	299	576	–	–	–
<b>Summa</b>	<b>575</b>	<b>754</b>	<b>1 328</b>	<b>192</b>	<b>317</b>	<b>509</b>

Vid årets slut var 1 372 (571) anställda i Heimstaden-koncernen.

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

	2020	2019
<b>Styrelsens ordförande</b>	0	0
<b>VD (styrelseledamot)</b>		
Grundlön	2	2
Förmåner	0	0
Pensionskostnader	1	1
	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>VD (styrelseledamot)</b>		
Grundlön	2	1
Förmåner	0	0
Pensionskostnader	1	1
	<b>3</b>	<b>2</b>
<b>Styrelseledamot, John Giverholt</b>		
Styrelsearvode	–	–
	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Övriga ledande befattningshavare:</b>		
Grundlön	13	25
Förmåner	1	1
Pensionskostnader	1	2
	<b>15</b>	<b>28</b>

Under 2020 har styrelseordförande i Heimstaden Bostad erhållit ersättning om 0,5 MSEK. Ingen annan ersättning har utgått till styrelsens ledamöter under räkenskapsåret eller föregående år.

### Övriga anställda:

	2020	2019
Löner	396	270
Förmåner	10	6
Pensionskostnader	26	7
	<b>432</b>	<b>283</b>

Sociala kostnader

	2020	2019
Sociala kostnader	117	49

### Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2020	2019
Styrelseledamöter	4	4
varav kvinnor	–	–
VD och ledande befattningshavare	15	12
varav kvinnor	4	4

### Ersättningar

Mellan bolaget och VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhålls avgångsvederlag motsvarande 18 månadslöner. 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 81–83.

**IK 6** Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Externa förvaltningsuppdrag	57	27
Övriga intäkter	–	–
<b>Summa</b>	<b>57</b>	<b>27</b>

**IK 7** Värdeförändring fastigheter

	2020	2019
Orealiserad värdeförändring pga förändring av avkastningskrav	5 429	4 152
Orealiserad värdeförändring pga förändring av driftnetto	2 548	2 312
<b>Summa</b>	<b>7 977</b>	<b>6 464</b>

Värdeförändringen på exploateringsfastigheter uppgår till 188 (53) och består av en återförd nedskrivning.

**IK 8** Övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat består av valutaomräkningsdifferenser som uppstår vid konsolidering av koncernens utländska dotterbolag.

	2020	2019
Valutakursdifferens	-4 493	432
<b>Summa</b>	<b>-4 493</b>	<b>432</b>

**S** SKATT**Redovisningsprinciper**

Periodens skatteintäkt och kostnad består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas direkt mot övrigt totalresultat eller eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

	2020	2019
Aktuell skatt	-395	-259
Uppskjuten skatt	-1 892	-1 443
<b>Summa</b>	<b>-2 287</b>	<b>-1 702</b>

**S 1** Aktuell skatt**Redovisningsprinciper**

Den aktuella inkomstskatten beräknas baserat på de skattelagar som antagits eller fastställts vid dagen för koncernredovisningen i de länder där Heimstaden är verksam. Ledningen utvärderar regelbundet skattepositioner som tas med avseende på situationer där tillämplig skattereglering kan tolkas och fastställer avsättningar där så är lämpligt baserat på de belopp som förväntas betalas till skattemyndigheterna.

	2020	2019
Redovisat resultat före skatt	10 640	7 703
Skatt enligt gällande skattesats	-2 240	-1 681
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	27	98
Ej avdragsgilla kostnader	-78	-69
Ej avdragsgillt räntenetto	-305	-121
Skatteeffekt av hybridobligation	-79	48
Skatt på andel i resultat från intressebolag	7	42
Transaktioner i Övrigt total resultat	417	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-44	-19
Övrigt	8	-
<b>Summa</b>	<b>-2 287</b>	<b>-1 702</b>

## S 2 Uppskjuten skatt

### Redovisningsprinciper

Uppskjuten inkomstskatt tillhandahålls i sin helhet enligt balansräkningsmetoden på temporära skillnader som uppstår mellan skattemässiga tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten skatt redovisas dock inte om den härrör från första redovisningstillfället av en tillgång eller skuld i en annan transaktion än en rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar varken redovisning eller skattepliktig vinst eller förlust.

Uppskjuten inkomstskatt fastställs med hjälp av skattesatser (och lagar) som har antagits eller väsentligen antagits vid tidpunkten för koncernredovisningen och förväntas gälla när den relaterade uppskjutna skattefordran realiserar eller uppskjuten inkomstskatt är fast.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den utsträckning det är troligt att framtida skattepliktiga vinster kommer att finnas tillgängliga mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas. Det redovisade värdet på Heimstadens förvaltningsfastigheter antas realiserar genom försäljning vid slutet av nyttjandeperioden.

Tillämpad skattesats för kapitalvinst är den som skulle tillämpas vid direktförsäljning av fastigheten som redovisas i koncernredovisningen oavsett om Heimstaden skulle strukturera försäljningen genom avyttring av dotterbolaget som innehar tillgången, till vilken en annan skatt kan gälla. Den uppskjutna skatten beräknas sedan utifrån respektive temporära skillnader och skattekonsekvenser som uppstår vid återvinning genom försäljning. Uppskjuten inkomstskatt tillhandahålls på temporära skillnader som uppstår vid investeringar i dotterbolag, utom när tidpunkten för återföringen av den temporära skillnaden kontrolleras av Heimstaden och det är troligt att den temporära skillnaden inte kommer att reverseras inom överskådlig framtid. Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns en juridiskt verkställbar rätt att kvitta aktuella skattefordringar mot aktuella skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skulderna hänför sig till inkomstskatt som tas ut av samma skattemyndighet på antingen samma skattepliktiga enhet.

	2020		2019	
	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt
<b>Uppskjuten skattefordran</b>				
Vid årets ingång	-1 429	-308	-1 548	-333
Bolagsförvärv	-	-	-	-
Förändrad skattesats	-	-	-	-
Årets förändring	762	161	119	25
<b>Vid årets utgång</b>	<b>-667</b>	<b>-147</b>	<b>-1 429</b>	<b>-308</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>				
Vid årets ingång	18 732	3 962	12 177	2 547
Bolagsförvärv	-	-	-154	-35
Årets avskrivningar	136	31	192	51
Årets värdeförändring	8 165	1 722	6 517	1 399
Förändrad skattesats	-263	-28	-	-
<b>Vid årets utgång</b>	<b>26 770</b>	<b>5 686</b>	<b>18 732</b>	<b>3 962</b>
<b>Räntederivat</b>				
Vid årets ingång	-65	-15	18	3
Årets förändring	-382	-80	-83	-18
<b>Vid årets utgång</b>	<b>-447</b>	<b>-95</b>	<b>-65</b>	<b>-15</b>
<b>Netto uppskjuten skatt</b>				
Vid årets ingång	17 238	3 640	10 647	2 218
Bolagsförvärv	-	-	-154	-35
Förändrad skattesats	-263	-28	-	-
Årets förändring	8 681	1 834	6 745	1 457
<b>Vid årets utgång</b>	<b>25 656</b>	<b>5 446</b>	<b>17 238</b>	<b>3 640</b>

2020 uppgår aktiverade underskott till 667 Mkr (1 429). Ej aktiverade underskott uppgår till 477 Mkr.

## T TILLGÅNGAR

### T 1 Förvaltningsfastigheter

#### Redovisningsprinciper

Förvaltningsfastigheter består av bostadsfastigheter (stående tillgångar), fastigheter under utveckling (byggnation eller ombyggnad) och mark- och byggrättigheter som innehas eller ska innehas för att tjäna hyror, kapitalförstärkning eller båda.

Fastigheter som innehas under hyresavtal klassificeras som förvaltningsfastigheter när de innehas för att tjäna hyror, kapitalförstärkning eller båda, snarare än för försäljning i normal verksamhet eller för användning i produktions- eller administrativa funktioner.

Förvaltningsfastigheter värderas initialt till anskaffningsvärde inklusive transaktionskostnader. Transaktionskostnaderna inkluderar överföringsskatter, mäklaravgifter och professionella avgifter för juridiska tjänster.

Lånekostnader som direkt kan hänföras till konstruktion eller ombyggnad av tillgångar och som tar en lång tid att färdigställa för dess avsedda bruk, aktiveras.

Efter första redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde, vilket återspeglar marknadsförhållandena vid rapporteringstillfället. Vinst eller förluster till följd av förändringar i verkligt värde på förvaltningsfastigheter ingår i resultaträkningen i den period de uppkommer, inklusive motsvarande skatteeffekt.

Efterföljande utgifter aktiveras endast i samband med tillgångens redovisade värde när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgifterna kommer att tillföras företaget och kostnad kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra reparations- och underhållskostnader kostnadsförs när de uppstår. När en del av en förvaltningsfastighet byts ut, ingår kostnaden för ersättningen i fastighetens redovisade värde och det verkliga värdet omvärderas.

Förvaltningsfastigheter under uppförande värderas till verkligt värde, om verkligt värde bedöms vara tillförlitligt bestämbar. Förvaltningsfastigheter under uppförande för vilka det verkliga värdet inte kan fastställas på ett tillförlitligt sätt, men för vilket bolaget förväntar sig att det verkliga värdet på fastigheten kommer att kunna bestämmas på ett tillförlitligt sätt när byggandet är färdigställt, värderas till anskaffningsvärde minus nedskrivning tills det verkliga värdet blir pålitligt bestämbar eller byggande är klar - beroende på vilket som inträffar tidigast.

Ibland kan det vara svårt att på ett tillförlitligt sätt fastställa det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten under uppförande. För att utvärdera om det verkliga värdet på en förvaltningsfastighet under uppbyggnad kan fastställas på ett tillförlitligt sätt anser ledningen bland annat följande faktorer:

- bestämmelserna i byggavtalet
- avslutningsstadiet
- om projektet/fastigheten är standard eller icke-standard
- tillförlitligheten hos kassaflödena efter avslutad
- fastighetsspecifika utvecklingsrisk
- tidigare erfarenhet av liknande konstruktion
- status för bygglov

Ledningen har beslutat att förvaltningsfastigheter under uppförande är berättigade till värderingar till verkligt värde när alla tre följande kriterier är uppfyllda:

- Administrativa behörigheter som krävs för att slutföra projektet erhålls
- Konstruktionen har börjat och kostnaderna åtagits gentemot konstruktören
- Väsentlig osäkerhet i framtida hyresintäkter har eliminerats

Överföringar görs till (eller från) förvaltningsfastigheter endast när det finns tecken på ändrad användning. För en överföring från förvaltningsfastigheter till varulager är den bedömda kostnaden för efterföljande redovisning det verkliga värdet vid tidpunkten för ändring av användningen. Om en lagerfastighet blir en förvaltningsfastighet redovisas skillnaden mellan fastighetens verkliga värde vid överlåtelsedatumet och dess tidigare redovisade värde i resultatet. Företaget betraktar som bevis påbörjande av utveckling i syfte att sälja (eller inleda ett operationellt leasingavtal till en annan part.)

Investeringsfastigheter tas bort när den har avyttrats eller när den permanent tas ur bruk och ingen framtida ekonomisk nytta förväntas av dess avyttring. Skillnaden mellan nettodispositionen och tillgångens redovisade värde redovisas i resultaträkningen under avskrivningsperioden.

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Verkligt värde vid periodens början</b>	113 719	76 249
Förvärv	25 634	27 746
Investeringar	2 747	2 720
Försäljningar	-65	-14
Valutaförändring	-5 583	554
Orealiserad värdeförändring	7 977	6 463
<b>Verkligt värde vid periodens slut</b>	<b>144 428</b>	<b>113 719</b>
<b>Fördelning mellan kategori</b>		
Bostadsfastigheter	142 055	112 486
Projektfastigheter	2 075	1 152
Mark- och Byggrätter	298	81
<b>Summa</b>	<b>144 428</b>	<b>113 719</b>

#### Extern värdering

Heimstadens förvaltningsfastigheter värderades individuellt per den 31 december 2020 av oberoende kvalificerade värderare som har en erkänd relevant yrkeskvalifikation och som har erfarenhet av placeringen och segmenten av de värderade förvaltningsfastigheterna.

Land	Värderare
Danmark	CBRE
Sverige	Newsec
Norge	Cuashman Wakefield, Nyverdi, Eie, Aktiv
Nederländerna	Cuashman Wakefield, Nyverdi, Eie, Aktiv
Tyskland	CBRE
Tjeckien	JLL

#### Värderingsantaganden

Värderingarna baseras på "högsta och bästa användning", vilket innebär att värderingarna är gjorda utifrån ett återuthyrningsscenario och ett avyttringsscenario.

Återuthyrning: Marknadsvärdet baseras på ett kassaflöde som genereras genom återuthyrning av fastigheten till marknadshyran vid hyresgästfluktuationer.

Avyttring: Marknadsvärdet baseras på ett kassaflöde som genereras genom att successivt avyttra fastighetens enheter som ägarbostäder vid hyresgästfluktuationer.

I allmänhet bestäms värderingarna med hjälp av icke observerbara insatser i ett diskonterat kassaflöde (DCF).

#### Dessa inkluderar:

**Framtida hyreskontanter:** inflöden baserat på den faktiska platsen, typen och kvaliteten på fastigheterna och stöds av villkoren för eventuellt befintligt hyresavtal, andra kontrakt eller externa bevis, såsom nuvarande marknadshyra för liknande fastigheter;

**Framtida försäljningspriser för lediga positioner (endast avyttringsscenario):** inflöden baserade på försäljningspriser som stöds av externt bevis, såsom försäljningspriser för liknande fastighetsenheter;

**Diskonteringsräntor:** återspeglar nuvarande marknadsbedömningar av osäkerheten i kassaflödenas storlek och tidpunkt;

**Uppskattad vakansgrad** baserade på nuvarande och förväntade framtida marknadsförhållanden efter utgången av eventuell aktuell leasing.

**Fastighetskostnader inklusive underhåll** och nödvändiga investeringar för att bibehålla fastighetens funktionalitet under dess förväntade livslängd samt fasta kostnader såsom fastighetsskatt, försäkring etc. (Uppskattningar av drift- och underhållskostnader baseras på fastighetens historiska kostnad, gjorda investeringar och den externa värderarens kunskap om kostnader för jämförbara poster. Den senare är en viktig del av värderingen, eftersom aktiva beslut och ägarens organisation påverkar den redovisade kostnaden. Följaktligen kan driftskostnaderna i en värdering skilja sig, antingen positivt eller negativt, från rapporterad kostnad);

**Kapitaliseringsnivåer** baserade på fastigheternas faktiska läge, storlek och kvalitet och med hänsyn till marknadsdata vid värderingsdagen; och

**Terminalvärde** med hänsyn till antaganden om underhållskostnader, vakansgrader och marknadshyror.

För norska bostadsfastigheter med ett sammanlagt redovisat värde på 17 008 MSEK (17 372) fastställdes värderingen enligt försäljningsjämförelsemetoden.

Fastigheter värderade enligt försäljningsjämförelsemetoden tar hänsyn till jämförbara fastigheter i närheten. Dessa värden justeras för skillnader i viktiga attribut som fastighetsstorlek och kvalitet på inredningen. Den viktigaste inmatningen i denna värderingsmetod är priset per kvadratmeter.

Det gjordes inga förändringar i värderingsteknikerna under året.

För fastigheter under uppförande eller ombyggnad baserades värderingen på en DCF-modell med beaktande av följande uppskattningar (utöver de insatser som noterats ovan förutom kapitaliseringsräntor eftersom aktiveringsgraden som används för förvaltningsfastigheter under uppförande är justerad för risker, och inkluderar därför en riskpremie):

**Kostnader för att slutföra** baserat på intern prognos och ledningens erfarenhet och kunskap om marknadsförhållandena. I kostnader som ska slutföras ingår också vinstmarginal;

**Avslutningsdatum** fastigheter under uppförande kräver godkännande eller tillstånd från tillsynsorgan vid olika punkter i utvecklingsprocessen, inklusive godkännande

eller tillstånd avseende initial design, zonindelning, idrifttagning och efterlevnad av miljöbestämmelser. Baserat på ledningens erfarenhet av liknande utveckling förväntas alla relevanta tillstånd och godkännanden erhållas. Utvecklingsdatumet för utvecklingen kan dock variera beroende på, bland andra faktorer, aktualiteten för att erhålla godkännanden och eventuella korrigerande åtgärder som krävs av företaget.

#### Värderingshierarki

Verkligt värde på majoriteten om fastighetsportföljen baseras på nivå tre indata (DCF) med undantag för norska bostadsfastighetstillgångar, som baseras på nivå två, under värderingshierarkin i IFRS 13.

#### Information om värderingar till verkligt värde med betydande icke observerbara ingångar

Tabellen nedan visar följande för varje klass av förvaltningsfastigheten:

1. Verkliga värderingar vid slutet av rapportperioden
2. Nivån för hierarkin för verkligt värde (t.ex. nivå 2 eller nivå 3) inom vilken värderingarna till verkligt värde kategoriseras i sin helhet
3. Värderingsteknik tillämpad
4. Ingångarna som används vid värdering av verkligt värde
5. Kvantitativ information om betydande icke observerbara ingångar som används vid värdering av verkligt värde
6. Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

Det verkliga verkliga värdet på en fastighet kan endast fastställas när den säljs. Fastighetsvärderingar är uppskattningar som bygger på accepterade principer baserat på vissa antaganden, som förklarats ovan. Följaktligen inkluderar värderingen en viss osäkerhet i de antaganden som gjorts. Värderingen säkerställs och osäkerheten minimeras genom löpande värderingsarbete och genom att utvärdera genomförd försäljning i Heimstadens fastighetsportföljer och andras.

För att återspegla känsligheter kopplade till ovan nämnda betydande antaganden om avkastningskrav och nettoresultat, visas en kvantitativ känslighetsanalys i nedanstående tabell. Observera att känslighetsanalysen har upprättats i enlighet med nuvärdemetoden och att förändringen i avkastningskrav och nettoresultat endast avser det aktuella året.

Kategori	Värdering	Värderingsteknik	Verkligt värde hierarkinivå	Förelse-resultat	Varav icke reglerat	Varav reglerat	Diskonterings-ränta	Uppskattning	Lägre påverkan	Högre påverkan
Sverige	50 312	DCF	Nivå 3	1 786	0	100 %	3,59 %			
Danmark	36 200	DCF	Nivå 3	1 317	84 %	16 %	3,64 %			
Norge	17 009	Försäljningspris jämförelse	Nivå 2	517	100 %	0	3,04 %	Försäljningspris per. kvm +/- 10%	-1 701	1 701
Tyskland	3 716	DCF	Nivå 3	70			1,90 %			
Nederländerna	23 365	DCF	Nivå 3	831	40 %	60 %	3,56 %			
Tjeckien	13 826	DCF	Nivå 3	731	62 %	38 %	5,29 %			
	<b>144 428</b>			<b>5 252</b>			<b>3,65 %</b>			



Kategori	Känsligheter i diskonterings- och takränta						Känsligheter i NOI I					
	0,75 %	0,50 %	0,25 %	-0,25 %	-0,50 %	-0,75 %	-2,00 %	-1,50 %	-1,00 %	1,00 %	1,50 %	2,00 %
Sverige	-8 579	-6 068	-3 231	3 715	8 029	13 103	-994	-745	-497	497	745	994
Danmark	-6 185	-4 373	-2 327	2 670	5 765	9 396	-724	-543	-362	362	543	724
Norge	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tyskland	-1 053	-775	-433	564	1 331	2 431	-74	-56	-37	37	56	74
Nederländerna	-4 070	-2 881	-1 535	1 767	3 823	6 246	-467	-350	-234	234	350	467
Tjeckien	-1 718	-1 195	-624	686	1 444	2 286	-277	-207	-138	138	207	277

**Förvärv efter balansdagen**

Efter balansdagen har Heimstaden avtalat att förvärva fastigheter med innehavsdatum under kommande eller kommande år.

Segment	Beräknat tillträde	Avtalat fastighetsvärde
Danmark	Q2-Q4 2021	709
Sverige	Q2 2021	931
Polen	Q3 2021	842
Tyskland	Q1 2021	146
Nederländerna	2023	287
<b>Summa</b>		<b>2 915</b>

**Totalt fastighetsvärde och fördelat per segment**

Det totala fastighetsvärdet, värderat till verkligt värde, uppgår till 144 427 MSEK (113 719). I detta värde ingår realiserad värdeökning för 2020 på 7 977 MSEK (6 463). Urealiserat värdeökning uttryckt i procent är 5,5 procent (5,7) av det totala fastighetsvärdet före värdeförändringar. Det totala fastighetsvärdet per segment visas nedan.

Förändring marknadsvärde förvaltningsfastigheter	Summa	Sverige	Danmark	Norge	Tyskland	Nederländerna	Tjeckien
<b>Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2019-12-31</b>	<b>113 719</b>	<b>41 630</b>	<b>34 643</b>	<b>17 372</b>	<b>2 291</b>	<b>17 781</b>	<b>-</b>
Försäljningar under perioden	-65	-	-	-	-	-65	-
Förvärv under perioden	25 634	4 618	1 279	-	1 272	5 480	12 985
Investeringar under perioden	2 745	1 654	538	20	27	199	309
Valutaförändring	-5 584	-	-1 354	-1 684	-140	-1 073	-1 333
<b>Marknadsvärde efter transaktioner</b>	<b>136 450</b>	<b>47 901</b>	<b>35 108</b>	<b>15 708</b>	<b>3 449</b>	<b>22 322</b>	<b>11 960</b>
Orealiserad värdeförändring	7 977	2 410	1 092	1 299	265	1 044	1 866
<b>Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2020-12-31</b>	<b>144 428</b>	<b>50 312</b>	<b>36 200</b>	<b>17 007</b>	<b>3 715</b>	<b>23 366</b>	<b>13 826</b>
<b>Förändring marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr</b>	<b>Summa</b>	<b>Sverige</b>	<b>Danmark</b>	<b>Norge</b>	<b>Tyskland</b>	<b>Nederländerna</b>	<b>Tjeckien</b>
<b>Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2019-12-31</b>	<b>76 249</b>	<b>36 005</b>	<b>23 782</b>	<b>15 521</b>	<b>703</b>	<b>236</b>	<b>-</b>
Försäljningar under perioden	-14	-14	-	-	-	-	-
Förvärv under perioden	27 859	1 973	8 080	757	1 311	15 738	-
Investeringar under perioden	2 607	1 444	901	239	13	10	-
Valutaförändring	554	-	417	421	14	-299	-
<b>Marknadsvärde efter transaktioner</b>	<b>107 256</b>	<b>39 408</b>	<b>33 180</b>	<b>16 938</b>	<b>2 041</b>	<b>15 685</b>	<b>0</b>
Orealiserad värdeförändring	6 463	2 222	1 463	434	250	2 095	-
<b>Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2020-12-31</b>	<b>113 719</b>	<b>41 630</b>	<b>34 643</b>	<b>17 372</b>	<b>2 291</b>	<b>17 780</b>	<b>0</b>

## T 2 Imateriella tillgångar

### 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. I koncernen är redovisad goodwill hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och den beräknade kalkylmässiga skatten som tillämpats. Bolagets goodwill är därmed kopplad till den uppskjutna skatten. Vid förvärvstidpunkten redovisas goodwill till anskaffningsvärde. Därefter värderas den till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar.

Goodwill prövas minst årligen avseende eventuella nedskrivningsbehov, eller oftare när det finns en indikator på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart

**Licenser:** Separat förvärvade licenser redovisas till anskaffningskostnad. Licenser som inkluderade vid ett rörelseförvärv redovisas till verkligt värde vid förvärvstillfället. Licenser har en begränsad nyttjandeperiod och redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för ackumulerad av- och nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över nyttjandeperioden tre till fem år.

	Goodwill	Licenser	Summa
<b>Ingående balans</b>	72	–	72
Rörelseförvärv	–	37	37
Årets investeringar	–	4	4
Valutaförändringar	-6	-2	-8
<b>Utgående balans ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>66</b>	<b>39</b>	<b>105</b>
<b>Rörelseförvärv</b>			
Årets avskrivningar	–	-29	-29
Valutaförändringar	–	-3	-3
Utgående ackumulerade avskrivningar	–	1	1
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>0</b>	<b>-31</b>	<b>-31</b>
<b>Utgående planenligt restvärde per 31 december 2020</b>	<b>66</b>	<b>8</b>	<b>74</b>

### T 3 Leasing

#### Redovisningsprinciper

Heimstaden har hyresåtagande för tomträtter, lokaler och fordon. Leasetagare redovisar åtagandet som en leasingsskuld i balansräkningen, rätten att nyttja den underliggande tillgången under leasingperioden redovisas som en tillgång. Avskrivning på tillgången redovisas i resultatet, liksom en ränta på leasingsskulden. Erlagda leasingavgifter redovisas dels som betalning av ränta och dels som amortering av leasingsskulden. Leasingbetalningarna omförhandlas vid avtalens slut för att reflektera marknadshyrorna. Avtalen förfaller huvudsakligen till omförhandling om mer än 5 år och uppgår till 749 Mkr.

Tomträtter betraktas ur ett IFRS 16-perspektiv som eviga hyresavtal, dessa redovisas till verkligt värde och kommer därmed inte att skrivas av utan värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Tomträttsavgälden som betalas redovisas i sin helhet som räntekostnad under Finansiella intäkter och kostnader, dessa avtal betraktas som eviga avtal. I bokslutet 2020 redovisas en kostnad i koncernen på 13 Mkr avseende tomträttsavgäld.

Lokaler och fordon redovisas till diskonterade värden i balansräkningen som en nyttjanderättstillgång och en leasingsskuld. I resultaträkningen skrivs nyttjanderättstillgången av över avtalstiden och betalning som sker till hyresvärd/leasinggivare redovisas dels som amortering på leasingsskulden och dels som räntekostnad i resultaträkningen.

Leasingsskulden odiskonterad förfaller enligt följande:

	2020	2019
Inom ett år	50	49
1–5 år	117	133
> 5 år	438	762
<b>Summa</b>	<b>605</b>	<b>944</b>

Tabellen nedan visar nyttjanderättstillgångarna per kategori:

	Tomträtter	Lokaler	Bilar	Övrigt	Summa
<b>Ingående värde 2020-01-01</b>	629	239	26	1	895
Nya kontrakt	52	28	24	–	104
Förvärv	–	17	2	–	19
Avslutade kontrakt	-25	–	-1	–	-26
Omklassificering	–	-169	-2	–	-171
Avskrivningar	–	-20	-15	-1	-36
Valutaförändringar	-31	-4	-1	–	-36
<b>Utgående värde 2020-12-31</b>	<b>625</b>	<b>91</b>	<b>33</b>	<b>0</b>	<b>749</b>

**T 4** Materiella anläggningstillgångar**Redovisningsprinciper**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter direkt hänförliga till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde mäts på ett tillförlitligt sätt.

Nyttjandeperioden har bedömts vara tre år för datorutrustning och fem år för övriga maskiner och inventarier. Avskrivning sker linjärt över nyttjandeperioden och redovisas i resultaträkningen. Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperiod prövas varje balansdag och justeras vid behov.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	56	42
Årets bolagsförvärv	31	11
Årets investeringar	33	3
Valutaförändringar	-4	-
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>116</b>	<b>56</b>
Ingående avskrivningar	-26	-20
Årets bolagsförvärv	-15	-
Årets avskrivningar	-17	-6
Valutaförändringar	2	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-56</b>	<b>-26</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>60</b>	<b>30</b>

Materiella anläggningstillgångar utgörs främst av maskiner, kontorsinventarier och datorutrustning.

**T 5** Exploateringsfastigheter**Redovisningsprinciper**

Fastigheter som har förvärvats, är under produktion eller ombyggnation för försäljning snarare än att innehas för uthyrning eller kapitalökning, redovisas som Exploateringsfastigheter och värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet eller nettoförsäljningsvärdet. Detta är i huvudsak bostadsfastigheter som Heimstaden utvecklar och avser att sälja före eller efter avslutad utveckling.

Exploateringsfastigheter är enbart hänförligt till Norges portföljen i Oslo. Ur en ekonomisk synvinkel är det mer attraktivt att avyttra dessa tillgångar än att behålla dem för uthyrning.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	865	680
Årets bolagsförvärv	326	113
Valutaförändring	-86	19
Återförd nedskrivning/Nedskrivning	187	53
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 292</b>	<b>865</b>

**T 6** Kundfordringar**Redovisningsprinciper**

Kundfordringar redovisas initialt till verkligt värde och värderas därefter till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden, en avsättning för förväntade kreditförluster. Heimstaden innehar kundfordringarna med målet att samla in de avtalsenliga kassaflödena.

Kundfordringar uppgår per 2020-12-31 till 86 Mkr (23). 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 framåtriktad 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.

Åldersfördelning kundfordringar, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
-30 dagar	61	23
31-60 dagar	13	11
61 dagar -	29	24
<b>Summa</b>	<b>103</b>	<b>58</b>
Kreditförlustreserv	-17	-35
<b>Kundfordringar, netto</b>	<b>86</b>	<b>23</b>

**T 7** Fordringar hos intressebolag

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	504	122
Lämnade lån	401	382
Återbetalta lån	-39	-
<b>Utgående balans</b>	<b>866</b>	<b>504</b>
<b>Bolag/Org.nr/Fordran</b>		
Gamlebro AB, 556791-3990	74	74
Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB, 559175-4915	172	114
Magnolia Projekt 5222 AB, 559175-4907	128	128
Slagteristræde A/S, 38632035	-	39
A Place 2, 39754134	458	149
Atriet A/S, 41938927	35	-
<b>Summa</b>	<b>866</b>	<b>504</b>

**T 8** Övriga kortfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	23	11
Deposition, förvärv	1 830	910
Övriga poster	253	140
<b>Utgående balans</b>	<b>2 106</b>	<b>1 062</b>

**T 9** Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkringspremie	42	5
Förutbetalda räntekostnader	–	118
Övriga upplupna poster	266	214
<b>Utgående balans</b>	<b>308</b>	<b>337</b>

**EK** EGET KAPITAL**EK 1** Eget kapital**Aktiekapitalets utveckling**

Aktiekapitalet per den 31 december 2020 bestod av 13 204 000 stamaktier och 2 343 750 preferensaktier med ett kvotvärde om 5 kronor per aktie. Varje preferensaktie har en röst vardera, medan varje stamaktie har tio röster.

Samtliga aktier är fullt betalda.

Inga restriktioner vad avser utdelning eller andra typer av återbetalning föreligger.

Datum	Händelse	Antal aktier	Kvotvärde/ aktie	Aktiekapital, kr
01.01.2020	Årets ingång	15 547 750	5	78
31.12.2020	Årets utgång	15 547 750	5	78

**Övrigt tillskjutet kapital**

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

**Hybridobligation**

Heimstaden har emitterat hybridobligationer uppgående till 17,5 Mdkr. Hybridobligationerna har en evig löptid med en rörlig kupongränta. Heimstaden har en möjlighet att lösa in utestående hybridobligationer fr.o.m. första möjliga inlösendag som infaller 2024 år efter emissionsdagen.

Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som ett egetkapitalinstrument och inte som en finansiell skuld. Den bedömning som ligger till grund för klassificeringen är att det inte finns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlagga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Det finns inte heller några andra omständigheter som indikerar att avtalet kommer att regleras i kontanter eller annan finansiell tillgång. Heimstaden har rätt att skjuta utbetalningar avseende ränta på obestämd tid såtillvida hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid och hybridobligationen är efterställd samtliga andra fordringsägare.

**Valutaomräkningsreserv**

Valutaomräkningsdifferenser som uppstår till följd av omräkning av utlandsverksamhet som har upprättat sina finansiella rapporter i en annan valuta än den valuta som koncernens finansiella rapporter presenteras i.

**Balanserad vinst**

Balanserad vinst avser intjänade vinstmedel i koncernen. I denna post ingår även tidigare avsättning till reservfond.

**Innehav utan bestämmande inflytande**

Innehav utan bestämmande inflytande består av externa ägarintressen i dotterföretag och deras dotterbolag. Majoriteten av koncernens verksamheter är helägda.

Minoritetens andel av	2020	2019
Driftresultatet	1 624	583
Årets resultat	2 144	2 008
<b>Fördelning av innehav utan bestämmande inflytande</b>		
Innehav utan bestämmande inflytande	36 021	27 611
Hybridobligation	13 948	8 523
<b>Summa innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>49 969</b>	<b>36 134</b>

**OS** OPERATIVA SKULDER**OS 1** Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Depositioner från hyresgäster	514	406
Vilande lagfartskostnader	48	48
Skulder fastighetstransaktioner	524	198
Moms byggprojekt	105	57
Övriga poster	393	285
<b>Summa</b>	<b>1 584</b>	<b>994</b>

**OS 2** Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Personalkostnader	45	64
Upplupen ränta	244	67
Förutbetald hyra	444	318
Övriga upplupna poster	392	542
<b>Utgående balans</b>	<b>1 125</b>	<b>994</b>

**OS 3** Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar <sup>1</sup>	52 586	48 131
Pantsatta aktier i dotterbolag	35 161	35 552
<b>Summa</b>	<b>87 747</b>	<b>83 683</b>

<sup>1</sup> Säkerheterna har ställts till förmån för räntebärande lån från kreditinstitut.

**OS 4** Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas vid en möjlig förpliktelse för vilken det återstår att få bekräftat om koncernen har en förpliktelse som skulle kunna leda till ett utflöde av resurser, alternativt, vid en befintlig förpliktelse som inte uppfyller kriterierna att redovisas i balansräkningen som avsättning eller annan skuld då det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller då inte en tillräckligt tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Heimstaden har under 2018 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. Fredensborg AS har ifrågasatt det faktum att kommunen hade rätt att använda företrädesrätten i en rättegång som väckts vid domstolen angående fem av fastigheterna men 2020 avgjorde tingsrätten i Oslo till kommunens fördel. Det finns emellertid inget slutgiltigt beslut om värdering av de fem fastigheterna. Per den 31 december 2020 har Heimstaden inte gjort några avsättningar relaterade till denna fråga, baserat på den angivna garantin från Fredensborg AS.

**Investeringsåtaganden**

Heimstaden har under året avtalat om fastighetsförvärv med tillträde efter balansdagen.

Segment	Pris i angiven valuta (miljoner)	Tillkännagivande, kvartal	Förväntat slutförande
Sverige	12 076	Q2 2020-Q4 2020	2021-2023
Danmark	18 140	Q4 2019-Q4 2020	2021
Tyskland	8 828	Q3 2020	2021
Polen	652	Q4 2020	2022-2023
<b>Summa</b>	<b>39 696</b>		

Per den 31 december 2020, hade Heimstaden kommit överens om ett byggavtal med tredjeparter och har därmed åtagit sig till framtida investeringar avseende förvaltningsfastigheter som är under utveckling på 4 458 MSEK. När det gäller exploateringsfastigheter uppgår de framtida utbyggda utbyggnaderna till 90 MSEK.

**Ersättning för förorening eller miljöskada**

Enligt miljöbalken kan en fastighetsägare bli ersättningskyldig för åtgärder på grund av förorening eller allvarig miljöskada. Inför fastighetsförvärv och nya projekt genomförs alltid genomlysningar för att identifiera miljörisiker.

Heimstaden har per balansdagen inte kännedom om sådana föroreningar eller miljöskada som väsentligt kan komma att påverka koncernens finansiella ställning.

**Tvister**

Heimstaden är från tid till annan part i juridiska processer och administrativa förfaranden relaterade till uthyrning, förvaltning och utveckling av fastigheter.

Heimstaden är per balansdagen inte part i någon pågående process som kan få väsentlig påverkan på koncernens finansiella ställning.

## F FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR

### F 1 Finansiella instrument

#### Redovisningsprinciper

Finansiella tillgångar klassificeras vid första redovisningen och värderas därefter till upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt totalresultat eller verkligt värde via resultaträkningen.

Klassificeringen av finansiella tillgångar vid första redovisningen beror på den finansiella tillgångens avtalsenliga kassaflödesegenskaper och Heimstadens affärsmodell för hantering av dem. Med undantag för kundfordringar som inte innehåller någon betydande finansieringskomponent eller för vilka Heimstaden har tillämpat den praktiska ändamålet, mäter Heimstaden initialt en finansiell tillgång till verkligt värde plus, i fallet med en finansiell tillgång som inte är till verkligt värde genom vinst eller förlust, transaktionskostnader.

Eftersom Heimstadens hyra och andra kundfordringar inte innehåller någon väsentlig finansieringskomponent eller för vilken Heimstaden har tillämpat den praktiska ändamålet, mäts de till det transaktionspris som fastställs enligt IFRS 15 (vägledning).

För att en finansiell tillgång ska klassificeras och värderas till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat, måste den ge upphov till kassaflöden som är "enbart betalningar av kapital och ränta" (Solely Payment of Principal and Interest - SPPI) på det utestående huvudbeloppet. Denna bedömning kallas SPPI-testet och utförs på instrumentnivå. Finansiella tillgångar med kassaflöden som inte är SPPI klassificeras och värderas till verkligt värde via resultaträkningen, oavsett affärsmodell. Heimstadens affärsmodell för hantering av finansiella tillgångar avser hur den hanterar sina finansiella tillgångar för att generera kassaflöden. Affärsmodellen avgör om kassaflöden kommer att bero på insamling av avtalsenliga kassaflöden, försäljning av finansiella tillgångar eller båda.

Finansiella tillgångar klassificerade och värderade till upplupet anskaffningsvärde hålls inom en affärsmodell med målet att inneha finansiella tillgångar för att samla upp avtalsenliga kassaflöden.

För efterföljande värdering klassificeras Heimstadens finansiella tillgångar i två kategorier:

- Finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen (derivatinstrument)
- Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde (hyra och andra kundfordringar, övriga fordringar samt kontanter och kortfristiga insättningar)

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas i rapport över finansiell ställning till verkligt värde med nettoförändringar i verkligt värde redovisade i resultaträkningen. Denna kategori inkluderar derivatinstrument som beskrivs närmare nedan.

För efterföljande värdering mäter Heimstaden finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde om båda följande villkor är uppfyllda:

- Den finansiella tillgången hålls inom en affärsmodell med målet att hålla finansiella tillgångar för att samla upp avtalsenliga kassaflöden

Och

- De avtalsmässiga villkoren för den finansiella tillgången ger vid de angivna datumen upphov till kassaflöden som enbart avser betalning av kapital och ränta på utestående kapitalbelopp

Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde värderas därefter enligt effektivräntemetoden och är föremål för nedskrivning. Vinst och förluster redovisas i resultaträkningen när tillgången tas bort, modifieras eller skrivs ned.

Eftersom Heimstadens finansiella tillgångar (hyra och andra kundfordringar, övriga fordringar, kontanter och kortfristiga insättningar) uppfyller dessa villkor, mäts de därefter till upplupet anskaffningsvärde.

En finansiell tillgång tas bort främst när rättigheterna att ta emot kassaflöden från tillgången har upphört att gälla eller när Heimstaden har överfört sina rättigheter att ta emot kassaflöden från tillgången och antingen Heimstaden har överfört väsentligen alla risker och fördelar med tillgången, eller Heimstaden har varken överfört eller behållit väsentligen alla risker och fördelar med tillgången men har överfört kontrollen över tillgången.

#### Nedskrivning av finansiella tillgångar

Heimstaden redovisar en ersättning för förväntade kreditförluster. För alla skuldinstrument utom de som hålls till verkligt värde via resultaträkningen.

Förväntade kreditförluster baseras på skillnaden mellan de avtalsenliga kassaflödena som förfaller i enlighet med avtalet och alla de kassaflöden som Heimstaden förväntar sig att få, diskonterade till en approximation av den ursprungliga effektiva räntan. De förväntade kassaflödena kommer att inkludera kassaflöden från försäljning av innehav av säkerheter eller andra kreditförbättringar som är integrerade i avtalsvillkoren.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Övriga fordringar och tillgångar, som inte omfattas av den förenklade metoden (se not 16 Kundfordringar), 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 om 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 försämring 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.

Heimstaden anser att en finansiell tillgång har ett nedskrivningsbehov när avtalsenliga betalningar är förfallna 90 dagar. I vissa fall kan Heimstaden dock också betrakta en finansiell tillgång som försumbar när intern eller extern information indikerar att Heimstaden sannolikt inte kommer att få de utestående avtalsbeloppen fullt ut innan hänsyn tas till kreditförbättringar som innehas av Heimstaden. En finansiell tillgång skrivs av när det inte finns någon rimlig förväntan att återvinna de avtalsenliga kassaflödena.



Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2020-12-31	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Kundfordringar	86	–
Övriga finansiella fordringar	2 106	–
Likvida medel	10 906	–
<b>Summa</b>	<b>13 098</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
Långfristiga räntebärande skulder	67 116	–
Finansiella derivatinstrument	–	447
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7 965	–
Leverantörsskulder	477	–
Övriga kortfristiga skulder	1 584	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 125	–
<b>Summa</b>	<b>78 267</b>	<b>447</b>

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2019-12-31	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Kundfordringar	23	–
Övriga finansiella fordringar	1 062	–
Likvida medel	10 687	–
<b>Summa</b>	<b>11 772</b>	<b>–</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
Långfristiga räntebärande skulder	56 809	–
Finansiella derivatinstrument	–	65
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 137	–
Leverantörsskulder	332	–
Övriga kortfristiga skulder	994	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	589	–
<b>Summa</b>	<b>63 861</b>	<b>65</b>

### Finansiella skulder

Heimstadens finansiella skulder består av räntebärande lån och lån, företagsobligationer, leasingsskulder, derivatinstrument samt leverantörs- och övriga skulder. Alla finansiella skulder redovisas initialt till verkligt värde och, med undantag av derivatinstrument, netto efter direkt hänförliga transaktionskostnader. Vid efterföljande värdering värderas alla finansiella skulder, med undantag av derivatinstrument, därefter till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Vinster och förluster redovisas i resultaträkningen när skulder tas bort från redovisningen samt genom effektiv ränteavskrivningsprocess. Upplupet anskaffningsvärde beräknas genom att ta hänsyn till eventuell rabatt eller premie vid förvärf samt avgifter eller kostnader som är en integrerad del av den effektiva räntan. Den effektiva ränteavskrivningen ingår som finansieringskostnad i resultaträkningen.

En finansiell skuld tas bort från bokföringen när förpliktelsen enligt skulden uppfylls eller upphävs eller upphör att gälla. När en befintlig finansiell skuld ersätts av en annan från samma långivare på väsentligt olika villkor, eller villkoren för en befintlig skuld väsentligen modifieras, behandlas ett sådant byte eller modifiering som borttagande av den ursprungliga skulden och redovisning av en ny skuld. Skillnaden i respektive redovisat värde redovisas i resultaträkningen.

### Nettoredovisning av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och finansiella skulder kvittas och nettobeloppet redovisas i koncernredovisningen om det för närvarande finns en verkställande laglig rätt att kvitta de redovisade beloppen och det finns en avsikt att avveckla nettobasis, att realisera tillgångarna reglera skulderna samtidigt.

### Derivatinstrument

#### Redovisningsprinciper

Heimstaden tillämpar inte säkringsredovisning i enlighet med IFRS 9. Derivatinstrument klassificeras som finansiella tillgångar eller skulder till verkligt värde via resultaträkningen. Derivatinstrument består huvudsakligen av ränteswappar och valutaterminskontrakt för ekonomiska säkringsändamål. Redovisning av derivatinstrumenten sker när de ekonomiska säkringsavtalen ingår. De värderas initialt och därefter till verkligt värde. transaktionskostnader ingår direkt i finansieringskostnader. Vinster eller förluster på derivat redovisas i resultaträkningen i nettoförändring av verkligt värde på finansiella instrument genom verkligt värde via resultaträkningen.

Ränteförfall, år	Typ	2020-12-31			2019-12-31		
		Nominellt belopp	Andel, % <sup>1</sup>	Snittränta, %	Nominellt belopp	Andel, % <sup>1</sup>	Snittränta, %
Inom 1 år efter balansdagen	Betalar fast	5 733	16 %	0,10 %	4 592	12%	0,10%
Inom 1–5 år efter balansdagen	Betalar fast	24 934	71 %	0,18 %	26 882	71%	0,20%
Senare än 5 år efter balansdagen	Betalar fast	4 646	13 %	0,22 %	6 231	17%	0,50%
<b>Summa räntederivat</b>		<b>35 313</b>	<b>100 %</b>	<b>0,17 %</b>	<b>37 705</b>	<b>100%</b>	<b>0,20%</b>
Inom 1 år efter balansdagen	Betalar rörlig	5 167	51 %	1,90 %	5 223	42%	3,20%
Inom 1–5 år efter balansdagen	Betalar rörlig	5 017	49 %	2,13 %	7 313	58%	2,80%
Senare än 5 år efter balansdagen	Betalar rörlig	–	0 %	0,00 %	–	–	–
<b>Summa basswappar</b>		<b>10 184</b>	<b>100 %</b>	<b>2,01 %</b>	<b>12 536</b>	<b>100%</b>	<b>3,00%</b>

<sup>1</sup> Räntan indikerar den avtalade genomsnittliga fasta räntan i kontrakten. En negativ ränta indikerar att vi tar emot fast ränta.

## F 2 Finansiell riskhantering

### Finansiella riskfaktorer

Heimstaden-koncernen utsätts löpande för ett antal riskfaktorer. Ledningen och anställda arbetar aktivt med att kvantifiera och styra dessa risker. Riskhanteringen avrapporteras och diskuteras löpande på styrelsemöten.

De övergripande målen i finanspolicyen sammanfattas enligt nedan:

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

### Kapitalstruktur

Valet av kapitalstruktur (dvs. förhållandet mellan eget kapital och lånat kapital) är av stor betydelse för verksamheten. Tillgången till långsiktigt kapital är grundläggande för oss att framgångsrikt förvärva, utveckla och förvalta fastigheter. Förändringar i kapitalstrukturen påverkar verksamhetens finansiella risk och resultatkapacitet, vilket innebär att vi kontinuerligt och proaktivt arbetar för att säkerställa en adekvat struktur. För att uppnå detta strävar koncernen efter att säkerställa att den uppfyller sin finanspolicy som bland annat innehåller en soliditet på minst 25 procent. Det har inte förekommit några överträdelse av finanspolicyen under innevarande period.

Soliditet (procent)	2020	2019
Eget Kapital	76 166	59 942
Räntebärande suborinerade aktieägarlån	0	0
Eget kapital inklusive räntebärande aktieägarlån	0	0
Totala tillgångar	161 311	128 606
<b>Soliditet (procent)</b>	<b>47 %</b>	<b>47 %</b>

### Finansiella villkor (sk covenants)

Heimstadens låneavtal innehåller lån-till-värde-klausuler och räntetäckningsklausuler, vilket kan kräva att man ställer ytterligare säkerhet eller förskottsbetalar några av de utestående lånen, om värdet på säkerheten faller under satta nivåer enligt avtal, eller om intäkterna på pantsatta fastigheter understiger det erforderliga förhållandet till räntekostnaderna på lånet. Dessutom innehåller låneavtalen finansiella villkor, som kan innefatta ett krav på att upprätthålla en viss kontantnivå eller att upprätthålla en lägsta nivå av investeringar relaterade till de pantsatta fastigheterna. Enligt Heimstadens skuldfaciliteter får det utestående skuldbeloppet aldrig överstiga 65% av säkerhetsbeloppet i varje kontrakt, och intäkterna från den fastställda säkerheten måste alltid överstiga 1,4 gånger räntekostnaden på den relaterade skulden. Dessutom får inget av Heimstadens fastighetsägande dotterbolag sälja, överföra eller på annat sätt avyttra sitt innehav i den pantsatta egendomen utan skriftligt medgivande från långgivare, såvida inte de utestående lånen under kreditfaciliteten vid en fastighetsförsäljning återbetalas i sin helhet. Att inte följa villkoren i låneavtalen kan leda till tvärvillkor, vilket gör det möjligt för långgivaren att påskynda skuldens löptid och utesluta garantier som säkrar skulden. Under dessa omständigheter skulle man inte ha tillräckligt med medel eller andra resurser för att uppfylla bolagets skyldigheter.

Per den 31 december 2020 och den 31 december 2019 uppfyllde Heimstaden samtliga villkor.

### MARKNADSRISK

#### Valutarisk

Heimstaden äger fastigheter i Danmark till ett värde av 36 200 Mkr (34 643), Norge 17 007 Mkr (17 372), Tyskland 3 715 Mkr (2 291), Nederländerna om 23 366 Mkr (17 781) samt Tjeckien uppgående till 13 826 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.

## Känslighetsanalys vid valutakursförändringar

Valuta	Nettotillgångar i mSEK	Effekt på nettotillgångar vid 10 % starkare SEK	Effekt på nettotillgångar vid 10 % svagare SEK
CZK	9 128	-913	913
DKK	5 610	-561	561
EUR	10 958	-1 096	1 096
NOK	7 582	-758	758
<b>Summa</b>	<b>33 278</b>	<b>-3 328</b>	<b>3 328</b>
+ 10 procent	-3 328		
- 10 procent	3 328		

## 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 finanspolicyen 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.

## Ränterisk

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 derivat-instrument. Räntebindning sker enligt finanspolicyen 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 kreditriskebetyg, förutom för likvida medel där motparterna utgörs av nordiska banker med kreditriskebetyg i intervallet A till AA-.

## LIKVIDITETSRIK

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.

Tabellen visar förfallostruktur på Heimstadens finansiella skuldinstrument. Siffrorna är odiskonterade kassaflöden baserade på avtalstidpunkt och inkluderar både ränta och nominellt belopp.

Förfallostruktur 2020-12-31	0-1 år	1-5 år	>5 år
Räntebärande skulder	7 571	27 313	40 485
Leasingskulder	50	117	438
Derivat	5 733	24 934	4 646
Leverantörsskulder	477	–	–
Övriga skulder	1 584	–	–
<b>Summa</b>	<b>15 415</b>	<b>52 364</b>	<b>45 569</b>
Förfallostruktur 2019-12-31	0-1 år	1-5 år	>5 år
Räntebärande skulder	5 137	34 607	22 201
Leasingskulder	49	133	762
Derivat	4 592	26 882	6 231
Leverantörsskulder	332	–	–
Övriga skulder	994	–	–
<b>Summa</b>	<b>11 104</b>	<b>61 622</b>	<b>29 194</b>

För övriga risker, se sidorna 68–73.

### F 3 Räntebärande skulder

#### Redovisningsprinciper

Räntebärande skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Räntebärande skulder fördelat på olika valutor	2020-12-31		2019-12-31	
	SEK	Lokala valutor	SEK	Lokala valutor
SEK	21 355	–	20 565	–
NOK	1 725	1 800	1 353	1 277
EUR	33 274	3 316	22 220	2 127
DKK	19 015	14 101	17 809	12 737
<b>Summa</b>	<b>75 369</b>		<b>61 947</b>	
Förutbetalda kostnader	-288			
<b>Summa</b>	<b>75 081</b>		<b>61 947</b>	

#### Noterade obligationer

Nominellt värde	Marknadsvärde <sup>1</sup>	Förfalldatum	Kreditbetyg	Årlig kupong	Identifieringsnummer	Börs
<b>Räntebärande skulder</b>						
800mSEK	808	2025-02-25	N/A	S3M +1,30%	XS2259800121	Euronext Dublin
400mSEK	403	2025-02-25	N/A	Fixed 1,368%	XS2259781230	Euronext Dublin
400mNOK	400	2025-02-25	N/A	Fixed 2,019%	NO0010906951	Oslo börs
400mNOK	403	2025-02-25	N/A	N3M +1,35%	NO0010906944	Oslo börs
700mEUR	735	2027-03-03	BBB	Fixed 1,375%	XS2225207468	Euronext Dublin
500mSEK	505	2022-12-29	N/A	S3M +1,30%	XS2194280736	Euronext Dublin
1200mSEK	1 219	2022-05-26	N/A	S3M +1,75%	XS2179086983	Euronext Dublin
50mEUR	62	2035-05-04	BBB	Fixed 2,8%	XS2168047087	Euronext Dublin
50mEUR	62	2035-05-04	N/A	Fixed 2,8%	XS2161838276	Euronext Dublin
500mEUR	517	2026-01-21	BBB	Fixed 1,125%	XS2105772201	Euronext Dublin
700mEUR	737	2023-09-05	BBB	Fixed 2,125%	XS1958655745	Euronext Dublin
500mNOK	522	2024-06-07	BBB	N3M +2,40%	NO0010838899	Oslo börs
340mEUR	345	2021-12-07	BBB	Fixed 1,75%	XS1918007458	Euronext Dublin
1000mSEK	1 023	2022-09-07	BBB	S3M+2,00%	XS1918010833	Euronext Dublin
500mSEK	502	2025-10-15	N/A	S3M +4,00%	SE0014991352	Nasdaq Stockholm
500mSEK	502	2024-01-15	N/A	S3M +3,30%	SE0014991345	Nasdaq Stockholm
1750mSEK	1 754	2023-05-31	N/A	S3M +3,25%	SE0012622249	Nasdaq Stockholm
1250mSEK	1 254	2021-05-18	N/A	S3M +3,15%	SE0009895055	Nasdaq Stockholm
<b>Hybridobligation<sup>2</sup></b>						
500mEUR	519	15.04.2026	BB+	Fixed 3,375%	XS2125121769	Euronext Dublin
800mEUR	822	19.02.2025	BB+	Fixed 3,248%	XS2010037765	Euronext Dublin
4000mSEK	4 025	11.10.2024	N/A	S3M +5,90%	SE0012455111	Nasdaq Stockholm

<sup>1</sup> Baserat på noterade marknadspriser värdering per balansdagen.

<sup>2</sup> Hybridobligationer klassificeras som eget kapital.

## Förfallostruktur räntebärande skulder

	Kapitalbindning 2020-12-31			Andel, procent
	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	
<b>Låneförfall</b>				
Inom 1 år efter balansdagen	1 218	6 354	7 571	10 %
Inom 1-5 år efter balansdagen	12 393	14 919	27 313	36 %
Senare än 5 år efter balansdagen	27 441	13 044	40 485	54 %
<b>Summa</b>	<b>41 052</b>	<b>34 317</b>	<b>75 369</b>	<b>100 %</b>

	Kapitalbindning 2019-12-31			Andel, procent
	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	
<b>Låneförfall</b>				
Inom 1 år efter balansdagen	1 137	4 000	5 137	8%
Inom 1-5 år efter balansdagen	17 542	17 066	34 607	56%
Senare än 5 år efter balansdagen	22 201	–	22 201	36%
<b>Summa</b>	<b>40 880</b>	<b>21 066</b>	<b>61 945</b>	<b>100%</b>

	Räntebindning 2020-12-31			Snittränta, % inkl marginal	Andel, procent
	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning		
<b>Ränteförfall</b>					
Inom 1 år efter balansdagen	35 507	18 985	54 492	1,37	72 %
Inom 1-5 år efter balansdagen	3 367	7 807	11 174	2,25	15 %
Senare än 5 år efter balansdagen	2 178	7 525	9 704	1,49	13 %
<b>Summa</b>	<b>41 052</b>	<b>34 317</b>	<b>75 369</b>	<b>1,52</b>	<b>100 %</b>

	Räntebindning 2019-12-31			Snittränta, % inkl marginal	Andel, procent
	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning		
<b>Ränteförfall</b>					
Inom 1 år efter balansdagen	30 586	21 066	51 652	1,61	85%
Inom 1-5 år efter balansdagen	9 800	–	9 800	3,08	15%
Senare än 5 år efter balansdagen	494	–	494	3,23	1%
<b>Summa</b>	<b>40 880</b>	<b>21 066</b>	<b>61 946</b>	<b>1,86</b>	<b>100%</b>

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen per 2020-12-31 uppgår till: 1,63 år

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen inkl. derivat per 2020-12-31 uppgår till: 2,89 år

Den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden per 2020-12-31 uppgår till: 10,07 år

**F 4** Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Banktillgodohavanden och kassa	10 906	10 687
<b>Summa</b>	<b>10 906</b>	<b>10 687</b>

I likvida medel ingår främst banktillgodohavanden. Förändring av likvida medel framgår av kassaflödesanalysen.

Det finns outnyttjade kreditavtal om 14 627 Mkr (10 269) som inte är inkluderade i likvida medel.

**F 5** Värdeförändring räntederivat

	2020-12-31	2019-12-31
Realiserad värdeförändring	113	-146
Förvärvade derivat	-	-
Orealiserad värdeförändring	-291	39
<b>Summa</b>	<b>-178</b>	<b>-107</b>

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

**F 6** Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	76	13
Lämnade lån	-	63
Återbetalning lån	-12	-
<b>Utgående balans</b>	<b>64</b>	<b>76</b>

Posten avser lämnade lån till bostadsrättsföreningar, säljarrevers vid fastighetsförsäljning samt utlån i samband med nyproduktion.

## F 7 Finansiella intäkter och kostnader

### Redovisningsprinciper

Finansiella intäkter, exempelvis ränteintäkter på bankmedel, 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 räntederivatet ingår ej i posten utan redovisas som separat post i resultaträkningen.

Allmänna och specifika lånekostnader direkt hänförliga till förvärv, konstruktion eller produktion av kvalificerade tillgångar, vilka är tillgångar som nödvändigtvis tar en betydande tid att färdigställa för sin avsedda användning eller försäljning. Lånekostnaden för dessa tillgångar aktiveras tills tillgången är väsentligen redo för avsedd användning eller försäljning.

Investeringsintäkter från tillfällig investering av specifika lån i avvaktan på utgifter för kvalificerade tillgångar dras av från lånekostnader som är berättigade till aktivering. Alla övriga lånekostnader redovisas i resultatet under den period de uppkommer.

### Finansiella intäkter och kostnader redovisade i totalresultatet

	2020	2019
<i>Tillgångar och skulder obligatoriskt värderade till verkligt värde i resultatet:</i>		
Nettovinster derivat	233	153
Nettoförluster derivat	-412	-259
<b>Summa redovisat i resultatet (finansiella poster)</b>	<b>-179</b>	<b>-107</b>
<i>Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter revers	27	–
Ränteintäkter intressebolag	62	16
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	10	47
<b>Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod</b>	<b>99</b>	<b>63</b>
Räntekostnader lån	-1 595	-1 367
<b>Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod</b>	<b>-1 595</b>	<b>-1 367</b>
Finansieringskostnader aktiverade inom Förvaltningsfastigheter	26	–
Finansieringskostnader aktiverade inom Exploateringsfastigheter	–	–
<b>Summa</b>	<b>26</b>	<b>0</b>
Valutakursdifferenser, finansiella poster	400	-133
<b>Summa</b>	<b>400</b>	<b>-133</b>
<b>Summa redovisat i totalresultatet</b>	<b>-1 249</b>	<b>-1 544</b>

## F 8 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Obligationer	Skuld till finansiella institut	Leasing-skulder	Övriga finansiella skulder	Summa
<b>Utgående balans 2019-12-31</b>	<b>21 066</b>	<b>40 880</b>	<b>896</b>	<b>–</b>	<b>62 842</b>
Kassaflödespåverkande poster	14 374	1 363	-33	–	–
Ej kassaflödespåverkande poster					
- Valutakursdifferenser	-1 123	-1 191	-60	–	-2 374
- Övriga justeringar	–	-288	-55	–	-343
<b>Utgående balans 2020-12-31</b>	<b>34 317</b>	<b>40 764</b>	<b>748</b>	<b>–</b>	<b>60 125</b>

**AN** ALTERNATIVA NYCKELTAL

Definitionerna av nedanstående mått återfinns på sida 86.

Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	2020-12-31	2019-12-31	DEBT/EBITDA, ggr	2020-12-31	2019-12-31
Antal lediga/tomställda bostäder per balansdagen	5 787	1 336	DEBT	73 426	58 399
Antal uthyrda bostäder per balansdagen	97 558	53 527	Resultat före finansiella poster	3 749	2 729
Totalt antal bostäder per balansdagen	103 345	54 863	Avskrivningar	12	6
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	94,4%	97,6%	EBITDA	3 760	2 735
			DEBT/EBITDA, ggr	19,5	21,3
Andel bostadsyta på balansdagen, %	2020-12-31	2019-12-31	Eget kapital per preferensaktie, kr	2020-12-31	2019-12-31
Bostadsyta per balansdagen	6 546 148	3 660 839	Preferensaktie företrädesrätt vid likvidation av bolaget	375	375
Lokalyta per balansdagen	512 013	370 471	Kvarvarande rätt till utdelning	5	5
Total yta per balansdagen	7 058 161	4 031 310	Eget kapital per preferensaktie A	380	380
Andel bostadsyta på balansdagen, %	92,7%	90,8%			
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	2020-12-31	2019-12-31	Eget kapital per stamaktie	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsresultat	2 654	1 293	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	26 197	23 808
Återläggning:			Antal preferensaktier	2 343 750	2 343 750
Finansiella kostnader – Räntebärande skulder	1 371	1 471	Eget kapital per preferensaktie, kr	380	380
Förvaltningsresultat plus finansiella kostnader	3 848	2 764	Preferenskapital	891	891
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	2,8	2,4	Eget kapital exklusive preferenskapital	25 306	22 917
			Genomsnittligt antal stamaktier	13 204 000	13 204 000
			Eget kapital per stamaktie, kr	1 614	1 508
Soliditet inklusive aktieägarlån, %	2020-12-31	2019-12-31	Resultat per stamaktie, kr	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital inklusive räntebärande aktieägarlån	76 166	59 942	Årets totalresultat hänförligt till:		
Balansomslutning	161 310	128 606	Moderbolagets stamaktieägare, Mkr	1 668 864	4 378 184
Soliditet inklusive aktieägarlån, %	47,2%	46,6%	Genomsnittligt antal stamaktier	13 204 000	13 204 000
			Resultat efter skatt per stamaktie, kr	108	322
Nettoskuld	2020-12-31	2019-12-31			
Räntebärande skulder	75 081	61 947			
Likvida medel	-10 906	-10 687			
Nettoskuld	64 175	51 260			
Nettobelåningsgrad (LTV), %	2020-12-31	2019-12-31			
Nettoskuld	64 175	51 260			
Balansomslutning	161 310	128 606			
Nettobelåningsgrad (LTV), %	39,8%	39,9%			
Substansvärde på balansdagen, Mkr	2020-12-31	2019-12-31			
Eget kapital	76 166	59 942			
Uppskjuten skatteskuld	5 446	3 640			
Substansvärde	81 611	63 582			



## KS KONCERNSTRUKTUR

### KS 1 Andelar i intressebolag och joint ventures

#### Redovisningsprinciper

Intresseföretag och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Enligt kapitalandelsmetoden redovisas initialt investeringen i ett joint venture till anskaffningsvärde. Investeringens redovisade värde justeras för att redovisa förändringar i Heimstadens andel av det gemensamma företagens nettotillgångar sedan förvärvstidpunkten. Goodwill avseende joint venture ingår i det redovisade värdet på investeringen och testas inte separat för nedskrivning.

Resultaträkningen återspeglar Heimstadens andel av resultatet av joint ventures. Varje förändring i övrigt totalresultat (OCI) för dessa investerare presenteras som en del av Heimstadens OCI. Dessutom, när det har skett en förändring som redovisas direkt i joint ventures kapital, redovisar Heimstaden sin andel av eventuella förändringar, i tillämpliga fall, i rapporten över förändringar i eget kapital. Orealiserade vinster och förluster till följd av transaktioner mellan Heimstaden och joint ventures elimineras i den utsträckning som intresset i joint ventures är.

Den sammanlagda andelen av Heimstadens joint ventures vinst eller förlust visas i resultaträkningen utanför rörelseresultatet och representerar resultat efter skatt och innehav utan bestämmande inflytande i dotterbolagen till joint venture.

De gemensamma företagens finansiella rapporter upprättas för samma rapporteringsperiod som för Heimstaden. Vid behov görs justeringar för att anpassa redovisningsprinciperna till Heimstadens.

Efter tillämpning av kapitalandelsmetoden avgör Heimstaden om det är nödvändigt att redovisa en nedskrivning av sin investering i varje joint venture. Vid varje rapporteringsdatum avgör Heimstaden om det finns objektiva bevis för att investeringen i varje joint venture behöver skrivas ner. Om det finns sådana bevis, beräknar Heimstaden nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det gemensamma företagens återvinningsvärde och dess redovisade värde och redovisar sedan förlusten som "Andel av vinst i joint ventures" i resultaträkningen.

När gemensam kontroll upphör över ett joint venture mäter och redovisar Heimstaden alla kvarvarande investeringar till verkligt värde. Varje skillnad mellan det redovisade värdet på det gemensamma företaget vid förlust av gemensam kontroll och verkligt värde på den kvarhållna investeringen och avkastningen från avyttringen redovisas i resultatet.

Andelar i intressebolag och joint ventures	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	333	123
Årets investering	1	14
Årets utdelning	-20	-
Resultatandel	56	196
<b>Utgående balans</b>	<b>370</b>	<b>333</b>

#### Specifikation av koncernens innehav av andelar i intressebolag

Bolag	Org	Säte	Antal aktier	Andel i %	Kapitalandelens värde
Rosengård Fastighets AB	559085-4708	Malmö	25 000	25	195
Byggrätt Norr AB	559207-4859	Skellefteå	94	19	-
					<b>195</b>

#### Specifikation av koncernens innehav av andelar i joint ventures

Bolag	Org	Säte	Antal aktier	Andel i %	Kapitalandelens värde
A Place 2 A/S	39754134	Charlottenlund	5 000	50	58
Udviklingselskabet af 31. oktober AS	39104369	Herning	5 000	50	4
Atriet A/S	41938927	Herning	5 000	50	1
Gamlebro AB	556791-3990	Norrköping	500	50	15
Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	559175-4915	Stockholm	500	50	97
Magnolia Projekt 5222 AB	559175-4907	Stockholm	500	50	0
					<b>175</b>

Rapport över totalt resultat	Totalt (100%)		Heimstadens ägarandel	
	2020	2019	2020	2019
Hysesintäkter	163	150	45	40
Fastighetskostnader	-116	-106	-33	-29
<b>Driftsöverskott</b>	<b>47</b>	<b>44</b>	<b>12</b>	<b>11</b>
Finansnetto	-67	25	-31	15
Värdeförändring	172	185	49	46
Skatt	-40	-45	-10	-11
<b>Resultat</b>	<b>112</b>	<b>207</b>	<b>20</b>	<b>61</b>

Specifikation över finansiell ställning	Totalt (100%)		Heimstadens ägarandel	
	2020	2019	2020	2019
Tillgångar	2 861	2 545	1 062	904
Eget kapital	899	873	291	278
Skulder	1 962	1 672	771	626

### 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.

## Rapporter över totalresultat – moderbolaget

	Not	2020	2019
Intäkter	MB-IK 1	262	147
Centrala administrationskostnader	MB-IK 2 MB-IK 3 MB-T 1	-219	-135
<b>Rörelseresultat</b>		<b>43</b>	<b>12</b>
Resultat från andelar i dotterbolag		–	1 539
Utdelning från andelar i dotterbolag	MB-IK 4	34	3 597
Nedskrivning av andelar i dotterbolag	MB-IK 4	–	-3 396
Ränteintäkter	MB-IK 5	23	73
Räntekostnader	MB-IK 5	-378	-106
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-278</b>	<b>1 717</b>
Bokslutsdispositioner	MB-IK 6	–	-2
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-278</b>	<b>1 714</b>
Skatt	MB-S 1	–	–
<b>Årets resultat</b>		<b>-278</b>	<b>1 714</b>
Årets resultat enligt resultaträkningen		-278	1 714
Övrigt totalresultat		–	–
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-278</b>	<b>1 714</b>

## Rapporter över finansiell ställning – moderbolaget

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	MB-T 1	1	1
Andelar i dotterbolag	MB-T 2	18 563	15 281
Långfristiga fordringar, dotterbolag		322	200
Övriga finansiella anläggningstillgångar	MB-T 3	2	1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 888</b>	<b>15 483</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar, dotterbolag	MB-T 4	1 456	636
Övriga kortfristiga fordringar		28	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74	63
Likvida medel	MB-FS 1	3 002	6 122
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 560</b>	<b>6 837</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 448</b>	<b>22 321</b>

## Rapporter över finansiell ställning – moderbolaget

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	MB-EK 1	78	78
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		729	729
Hybridobligation		3 867	2 975
Balanserad vinst (inkl årets resultat)		13 706	14 202
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>18 302</b>	<b>17 906</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 380</b>	<b>17 984</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån	MB-FS 2	3 986	3 000
Räntebärande skulder		319	200
Långfristiga skulder, dotterbolag	MB-FS 3	714	959
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 019</b>	<b>4 159</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder, dotterbolag	MB-OS 1	–	99
Leverantörsskulder		5	6
Övriga kortfristiga skulder		–	47
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	MB-OS 2	44	26
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>49</b>	<b>178</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 448</b>	<b>22 321</b>

## Rapporter över förändringar i eget kapital – moderbolaget

	Antal utestående aktier	Aktiekapital	Överkursfond	Hybridobligation	Balanserad vinst	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>15 547 750</b>	<b>78</b>	<b>729</b>	<b>2 975</b>	<b>14 202</b>	<b>17 984</b>
Årets resultat	-	-	-	222	-499	-278
Emission hybridobligation	-	-	-	1 030	-	1 030
Överkurs, hybridobligation	-	-	-	-30	30	0
Emissionskostnader	-	-	-	-8	-	-8
Återköp, hybridobligation	-	-	-	-100	20	-80
Utdelning	-	-	-	-222	-47	-269
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>671</b>	<b>3</b>	<b>674</b>
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>15 547 750</b>	<b>78</b>	<b>729</b>	<b>3 867</b>	<b>13 706</b>	<b>18 380</b>
<b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>	<b>15 547 750</b>	<b>78</b>	<b>729</b>	<b>-</b>	<b>12 580</b>	<b>13 386</b>
Årets resultat	-	-	-	45	1 670	1 714
Emission hybridobligation	-	-	-	3 000	-	3 000
Emissionskostnader	-	-	-	-25	-	-25
Utdelning	-	-	-	-45	-47	-91
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 930</b>	<b>-47</b>	<b>2 884</b>
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	<b>15 547 750</b>	<b>78</b>	<b>729</b>	<b>2 975</b>	<b>14 202</b>	<b>17 984</b>

## Rapporter över kassaflöde – moderbolaget

	Not	2020	2019
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-311	1 717
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		222	-1 794
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-89</b>	<b>-77</b>
<b>Förändring rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-23	108
Förändring av kortfristiga skulder		-17	59
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-128</b>	<b>90</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterbolag		-	-72
Avyttring av dotterbolag		-	7 619
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>7 547</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utbetald utdelning		-47	-47
Emission hybridobligation		1 000	3 000
Ränta hybridobligation och emissionskostnader	MB-FS 4	-280	-70
Erhållna lån från dotterbolag		-4 521	-5 804
Erhållna lån		1 107	700
Amortering av lån		-2	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 742</b>	<b>-2 221</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
Likvida medel vid årets början		6 122	706
Valutakursdifferens likvida medel		-252	-
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 000</b>	<b>6 122</b>
<b>Upplysningar om räntor</b>			
Betald ränta uppgår till		112	97
Erhållen ränta uppgår till		17	19

# 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) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. 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.

### MB-A 2 Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen (se not [A.2](#) Koncernredovisningens upprättande) med följande undantag och tillägg.

#### Andelar i dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvävsrelaterade kostnader och eventuell tilläggsköpeskillning. När det finns en indikation på att andelar i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posterna "Resultat från andelar i dotterbolag".

#### 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 i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. 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 underliggande investment grade. Moderbolagets fordringar på dess dotterbolag är efterställda externa långgivares 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.

#### Koncernbidrag och aktieägartillskott

I Sverige är koncernbidrag avdragsgilla, till skillnad från aktieägartillskott. Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Aktieägartillskott redovisas som en ökning av andelar i koncernföretag och prövas för nedskrivningsbehov.

#### 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

Under 2020 var det inga nya redovisningsstandarder som har haft en signifikant påverkan på moderbolagets finansiella rapporter.

### MB-A 5 Koncernuppgifter

Heimstaden AB (publ) ägs till 86,21 procent av Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge. Fredensborg AS är dotterbolag till Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, med säte i Norge. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Det utländska moderbolagets koncernredovisning finns att tillgå hos Fredensborg 1994 AS, Stensberggata 27, 0170 Oslo, Norge, epost: post@fredensborg.no

### MB-A 6 Upplysningar om närstående

#### Närståenderelationer

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 1994 AS. Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflytande över dotterbolag enligt [MB-T 2](#) Andelar i dotterbolag.

Transaktioner och mellanhavanden mellan moderbolaget och andra koncernbolag	2020	2019
Försäljning till dotterbolag	0	0
Inköp från dotterbolag	71	17
Ränteintäkter från dotterbolag	6	1
Räntekostnader till dotterbolag	0	7
Utdelning från dotterbolag	34	3 597
Utdelning till dotterbolag	0	0
Fordringar på närstående (koncernbolag)	1 778	836
Skulder till närstående (koncernbolag)	714	1 058



**Sammanställning över närstående relationer**

Heimstaden AB:s nettofordringar på dotterbolag uppgick vid räkenskapsårets utgång till 1 064 Mkr (0).

Under året har fastigheter om 0 Mkr (600) i Norge förvärvat ifrån Heimstadens systerkoncern 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.

**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 för avgångsvederlag, se not **MB-IK 3** Personal och ledande befattningshavare. VD och vVD äger andelar i dotterbolaget Heimstaden Bostad AB och har därigenom under 2019 erhållit utdelning samt deltagit i nyemission. Styrelseledamot Stefan Attefall har under året erhållit ersättning för konsultarvode om 1 Mkr (1).

**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	2020	2019
Revisionsuppdrag	2	2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	1	1
Övriga uppdrag	0	0
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

Revisionsuppdraget avser granskning av finansiella rapporter och bokföring. Övriga certifieringstjänster avser främst granskning av kvartalsbokslut och bokföring.

**MB-IK 3** Personal och ledande befattningshavare

	2020	2019
<b>Medelantal anställda</b>		
Medelantal anställda	46	33
varav kvinnor	21	15

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

<b>VD (styrelseledamot)</b>		
Grundlön	2	2
Förmåner	0	0
Pensionskostnader	1	1
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>2</b>

<b>vVD (styrelseledamot)</b>		
Grundlön	2	1
Förmåner	0	0
Pensionskostnader	1	1
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>2</b>

**Styrelseledamot, John Giverholt**

Styrelsearvode	0	–
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>–</b>

**Övriga ledande befattningshavare:**

Grundlön	4	4
Förmåner	0	0
Pensionskostnader	1	1
<b>Summa</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

Ingen övrig ersättning har utgått till styrelsens ledamöter under räkenskapsåret eller föregående år.

<b>Övriga anställda:</b>		
Löner och ersättningar	37	20
Pensionskostnader	4	1
<b>Summa</b>	<b>41</b>	<b>21</b>

Sociala kostnader	16	8
-------------------	----	---

**Styrelseledamöter och ledande befattningshavare**

Styrelseledamöter	4	4
varav kvinnor	0	–
VD och ledande befattningshavare	6	6
varav kvinnor	3	3

**Ersättningar**

Mellan bolaget och VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhålls avgångsvederlag motsvarande 18 månadslöner. 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 förvävsrelaterade 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.

	2020	2019
Utdelning	34	3 597
Nedskrivning	-	-3 396
<b>Summa</b>	<b>34</b>	<b>201</b>

**MB-IK 5** Ränteintäkter och räntekostnader

Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:	2020	2019
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	23	18
<b>Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod</b>	<b>23</b>	<b>18</b>
Räntekostnader lån	-112	-96
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-10	-10
<b>Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod</b>	<b>-122</b>	<b>-106</b>
Avgiftsintäkter – kostnader	-	-
Valutakursdifferenser, finansiella poster	-256	55
<b>Summa</b>	<b>-256</b>	<b>55</b>
Summa resultat från finansiella poster	-355	-33

**MB-IK 6** Bokslutsdispositioner

	2020	2019
Erhållna koncernbidrag	-	-
Lämnade koncernbidrag	-	-2
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-2</b>

**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.

	2020	2019
Uppskjuten skatt	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Redovisat resultat före skatt	-278	1 715
Skatt enligt gällande skattesats	59	-367
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-	-726
Ej skattepliktiga intäkter	7	1 099
Ej avdragsgillt räntenetto	-109	-21
Skatteeffekt av hybridkapital	43	15
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-</b>

**MB-T** TILGÅNGAR**MB-T 1** Materiella anläggningstillgångar

Inventarier	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8	8
Årets investeringar	1	-
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>9</b>	<b>8</b>
Ingående avskrivningar	-7	-5
Årets avskrivning	-1	-2
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8</b>	<b>-7</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

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

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader. Det redovisade värdet prövas kontinuerligt mot det verkliga värdet i dotterbolagets tillgångar och skulder. I de fall redovisat värde på andelarna överstiger dotterbolagets verkliga värde, sker nedskrivning som belastar resultaträkningen.

Föregående års nedskrivning i Heimstaden avser det verkliga värdet i bolaget Heimstaden Danmark AS, efter att utdelning har gjorts från detsamma. I de fall en nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	15 281	3 339
Årets förvärv	0	72
Årets försäljning	0	-6 050
Lämnade tillskott	3 281	21 317
Nedskrivning	0	-3 396
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>18 563</b>	<b>15 281</b>

**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	18 397
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 Danmark Ejendomme A/S	35852093	Köpenhamn	500 000	100	0
Heimstaden Danmark A/S	35524525	Köpenhamn	500 000	100	43
Heimstaden Investment A/S	41639768	Köpenhamn	500 000	100	15
Heimstaden AS	934 631 005	Oslo	106 505	100	2
Heimstaden Invest AS	819 499 632	Oslo	1 000	100	1
Heimstaden Nederland B.V.	60 625 449	Amsterdam	100	100	72
Heimstaden GmbH	HRB211632	Berlin	25 000	100	14
Heimstaden Investment CEE s.r.o	8824410	Prag	1	100	5
<b>Total</b>					<b>18 563</b>

**MB-T 3** Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

**MB-T 4** Fordringar hos dotterbolag

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	636	15 058
Årets förändring	820	-14 422
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 456</b>	<b>636</b>

Fordringar på koncernbolag avser löpande avräkning mellan moder- och dotterbolag.

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

	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Vid årets början	78	17 906	17 984
Hybridobligation	-	721	721
Utdelning, preferensaktier	-	-47	-47
Årets resultat	-	-278	-278
<b>Vid årets slut</b>	<b>78</b>	<b>18 302</b>	<b>18 380</b>

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

**Förslag till vinstdisposition**

Utdelning till aktieägare, SEK	1 046 875 000
Utdelning till nye aktieägare, SEK	80 000 000
Överkursfond, SEK	728 649 810
Hybridobligation, SEK	3 920 000 000
Balanserade vinstmedel, SEK	12 526 496 175
<b>Summa</b>	<b>18 302 020 985 kr</b>

Det föreslås att de utdelningsbara medel som årsstämman förfogar över, 18 302 020 985 kronor, disponeras så att utdelning betalas med 75,73462587 kronor per stamaktie, totalt 1 000 000 000 kronor, och, i enlighet med bolagsordningen, 20 kronor per preferensaktie (eller 2,00 kronor per preferensaktie om årsstämman beslutar enligt styrelsens förslag om aktiesplit), totalt 46 875 000 kronor. Det föreslås också att utdelning ska betalas med 20 kronor per preferensaktie (eller 2,00 kronor per preferensaktie om årsstämman beslutar enligt styrelsens förslag om aktiesplit) med avseende på de preferensaktier, högst 40 000 000, som kan komma att emitteras av styrelsen med stöd av det av styrelsen till årsstämman föreslagna bemyndigandet att emittera preferensaktier, totalt 80 000 000 SEK.

Ovanstående förslag innebär att högst 1 126 875 000 kronor av de utdelningsbara medel, 18 302 020 985 kronor, som står till bolagsstämmans förfogande tas i anspråk för vinstutdelning. Återstående belopp, 17 175 145 985 kronor, ska överföras i ny räkning.

Utdelning till preferensaktieägare ska betalas kvartalsvis med 5 kronor per betalningsdatum (eller med 0,50 kronor per betalningsdatum om årsstämman beslutar i enlighet med styrelsens förslag om aktiesplit). I enlighet med bolagsordningen ska avstämningsdagarna för utdelning vara 5 juli 2021, 5 oktober 2021, 5 januari 2022 och 5 april 2022. 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 utdelningen 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.

**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 underkonton 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

	2020-12-31	2019-12-31
Personalkostnader	14	16
Upplupen ränta	2	2
Övriga poster	28	9
<b>Summa</b>	<b>44</b>	<b>26</b>

**MB-OS 3** Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Borgensförbindelser	-	4 126
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>4 126</b>

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

**MB-FS** FINANSIELLA SKULDER**MB-FS 1** Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Banktillgodohavanden och kassa	3 002	6 122
<b>Summa</b>	<b>3 002</b>	<b>6 122</b>

I likvida medel ingår främst banktillgodohavanden. Förändring av likvida medel framgår av kassaflödesanalysen.

Det finns outnyttjade kreditavtal om 0 Mkr (0).

**MB-FS 2** Obligationslån

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Låneförfall, år</b>		
Inom 1 år efter balansdagen	1 250	-
Inom 1-5 år efter balansdagen	2 750	3 200
Upplåningskostnader	-14	-
<b>Summa</b>	<b>3 986</b>	<b>3 200</b>

**MB-FS 3** Skulder till dotterbolag

Samtliga skulder förfaller inom 2 till 5 år.

**MB-FS 4** Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

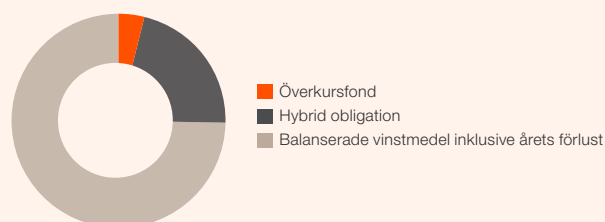
	2019-12-31	Kassaflöde	Valutadiff	2020-12-31
Obligation	3 000	867	-	3 867
Räntebärande skulder	200	119	-	319
<b>Summa</b>	<b>3 200</b>	<b>986</b>	<b>-</b>	<b>4 186</b>

	2018-12-31	Kassaflöde	Valutadiff	2019-12-31
Obligation	2 500	500	-	3 000
Räntebärande skulder	-	200	-	200
<b>Summa</b>	<b>2 500</b>	<b>500</b>	<b>-</b>	<b>3 200</b>

## Förslag till vinstdisposition

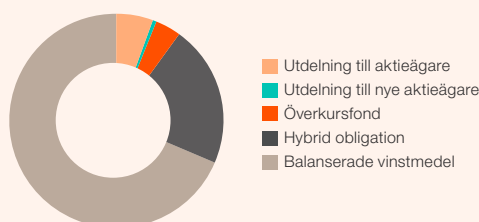
Enligt moderbolagets balansräkning står följande vinstmedel till årsstäm-  
mans förfogande:

SEK	
Överkursfond	728 649 810
Hybrid obligation	3 920 000 000
Balanserade vinstmedel	13 930 985 671
Årets förlust	-277 614 495
<b>Summa</b>	<b>18 302 020 985</b>



Styrelsen föreslår att utdelning till aktieägarna lämnas enligt följande:

SEK	
Utdelning till aktieägare	1 046 875 000
Utdelning till nye aktieägare	80 000 000
Överkursfond	728 649 810
Hybrid obligation	3 920 000 000
Balanserade vinstmedel	12 526 496 175
<b>Summa</b>	<b>18 302 020 985</b>



### Vinstutdelningsförslag

Det föreslås att de utdelningsbara medel som årsstämman förfogar över, 18 302 020 985 kronor, disponeras så att utdelning betalas med 75,73462587 kronor per stamaktie, totalt 1 000 000 000 kronor, och, i enlighet med bolagsordningen, 20 kronor per preferensaktie (eller 2,00 kronor per preferensaktie om årsstämman beslutar enligt styrelsens förslag om aktiesplit), totalt 46 875 000 kronor. Det föreslås också att utdelning ska betalas med 20 kronor per preferensaktie (eller 2,00 kronor per preferensaktie om årsstämman beslutar enligt styrelsens förslag om aktiesplit) med avseende på de preferensaktier, högst 40 000 000, som kan komma att emitteras av styrelsen med stöd av det av styrelsen till årsstämman föreslagna bemyndigandet att emittera preferensaktier, totalt 80 000 000 SEK.

Ovanstående förslag innebär att högst 1 126 875 000 kronor av de utdelningsbara medel, 18 302 020 985 kronor, som står till bolagsstämmans förfogande tas i anspråk för vinstutdelning. Återstående belopp, 17 175 145 985 kronor, ska överföras i ny räkning.

Utdelning till preferensaktieägare ska betalas kvartalsvis med 5 kronor per betalningsdatum (eller med 0,50 kronor per betalningsdatum om årsstämman beslutar i enlighet med styrelsens förslag om aktiesplit). I enlighet med bolagsordningen ska avstämningsdagarna för utdelning vara 5 juli 2021, 5 oktober 2021, 5 januari 2022 och 5 april 2022. 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**

Detta yttrande har upprättats i enlighet med 18 kap. 4 § aktiebolagslagen och utgör styrelsens bedömning av om den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen.

Styrelsen föreslår att vinstutdelning ska lämnas med 75,73462587 kronor per stamaktie. Styrelsen föreslår vidare att vinstutdelning ska lämnas med 20 kronor per preferensaktie (eller 2,00 kronor per preferensaktie om årsstämman beslutar enligt styrelsens förslag om aktiesplit), totalt 46 875 000 kronor. Styrelsen föreslår även att vinstutdelning ska lämnas med 20 kronor per aktie (eller 2,00 kronor per preferensaktie om årsstämman beslutar enligt styrelsens förslag om aktiesplit) avseende de preferensaktier som kan komma att emitteras av styrelsen med stöd av bemyndigandet i enlighet med styrelsens förslag till årsstämman). Totalt uppgår utdelningen till högst 1 126 875 000 kronor vilket utgör cirka 13,5 procent av koncernens resultat för räkenskapsåret 2020. Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets respektive koncernens soliditet från cirka 78,4 procent till cirka 77,3 procent respektive från cirka 47,2 procent till cirka 46,8 procent. Soliditeten är betryggande på både kort och lång sikt.

Bolagets och koncernens ekonomiska ställning per den 31 december 2020 framgår av årsredovisningen för år 2020. Per den 31 december 2020 uppgick det fria egna kapitalet i bolaget till 18 302 020 985 kronor. Inga tillgångar eller skulder har värderats till verkligt värde enligt 4 kap. 14 a § årsredovisningslagen (1995:1554).

Den verksamhet som bedrivs i bolaget och koncernen medför inte risker utöver vad som förekommer eller kan antas förekomma i branschen eller de risker som är förenade med bedrivande av näringsverksamhet. Styrelsen har beaktat bolagets och koncernens konsolideringsbehov genom en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och bolagets och koncernens möjligheter att på sikt infria sina åtaganden. Bolagets och koncernens ekonomiska ställning ger inte upphov till annan bedömning än att bolaget och koncernen kan fortsätta sin verksamhet och förväntas fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt samt ha förmåga att göra de investeringar som är nödvändiga. Styrelsens bedömning är att storleken på det egna kapitalet, även efter föreslagna utdelningar, står i rimlig proportion till omfattningen på bolagets och koncernens verksamhet samt de risker som är förenade med verksamhetens bedrivande.

Mot bakgrund och med beaktande av det ovan angivna anser styrelsen att de föreslagna vinstutdelningarna är försvarliga med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen på att utdelningarna ska vara försvarliga med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets och koncernens 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, 17 mars 2021

Patrik Hall  
Verkställande direktör

Ivar Tollefsen  
Ordförande

Magnus Nordholm  
Styrelseledamot

John Giverholt  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 mars 2021  
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 2020 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 76–83 respektive 149–175. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 8–9, 44–47, 62–65, 68–73 samt 90–143 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 2020 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 2020 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 76–83 respektive 149–175. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapporten över totalresultat och rapporten över finansiell ställning för moderbolaget och rapporten över totalresultat och rapporten över finansiell 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 2020 till 144 428 Mkr. Värderingarna görs genom en kombination av ortsprisanalys och marknadssimulering av framtida kassaflöden. Fastigheterna värderas per 2020-12-31 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 processen för fastighetsvärderingen, bland annat genom att utvärdera värderingsmetoden. Vi har med stöd av våra interna fastighetsvärderingsspecialister granskat ett urval av de externa fastighetsvärderingarna och bedömt rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har granskat indata avseende hyresnivåer och driftkostnader och beräkningar i de externa värderingarna på fastighetsnivå för ett urval av förvaltningsfastigheterna. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet. Vi har granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

**Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen**

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 3–7, 11–43, 48–61, 66–67 samt 84–89. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

**Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

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

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

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

**Revisorns ansvar**

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

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](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 2020 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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](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 76–83 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 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 149–175 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs 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 28 maj 2020 och har varit bolagets revisor sedan 15 april 2015.

Norrköping den 17 mars 2021  
Ernst & Young AB

Peter von Knorring  
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor



# Hållbarhetsrapport 2020

Våra väsentliga hållbarhetsområden är rapporterade i enlighet med GRI Standards, tillämpningsnivå Core. I GRI-index finns hänvisning till var i årsredovisningen informationen finns. I några fall har all information som GRI-ramverket kräver inte kunnat redovisas, dessa undantag framgår av GRI-index på sidorna 159–160.

Information om väsentlighet och avgränsning, hållbarhetsstyrning samt uppföljning för respektive väsentligt hållbarhetsområde framgår av hållbarhetsnoterna på sidorna 161–175. En översikt av Heimstadens väsentliga risker och riskhantering inklusive miljö- och klimatrisker finns på sidorna 68–73.

Informationen är beskriven i enlighet med GRI Standard 103 och alla standarder som används är publicerade 2016, med undantag av GRI 303: Vatten och avloppsvatten och GRI 403: Hälsa och säkerhet, som publicerades 2018 och GRI 306: Avfall, som publicerades 2020. Rapporteringen avser hela koncernen om inte annat anges. Hållbarhetsrapporten tas fram en gång per år. Detta är Heimstadens fjärde hållbarhetsrapport och den andra som är baserad på GRI Standards. Informationen är inte granskad av extern part. Vi har däremot konsulterat en extern expert, med särskild GRI-expertis, för att granska GRI-innehållet inför publicering.

En del av den information som ska lämnas i enlighet med ÅRL 6:11 finns beskriven i andra delar av årsredovisningen. En beskrivning av bolagets affärsmodell finns på sidan 5–6, samt 14–19, och information om Heimstadens risker och riskhantering finns på sidorna 68–73.

## CDP (tidigare Carbon Disclosure Project)

Under 2020 skickade Heimstaden Bostad in sin första CDP-rapport, för räkenskapsåret 2019. CDP-rapporten fick poängen C. CDP har det mest omfattande systemet för insamling av miljödata och har högt anseende. För företag är det viktigt eftersom institutionella investerare använder rapporterad data som underlag för investeringsbeslut. En viktig del av Heimstadens övergripande strategi är att bidra till, inspirera och berika samhället med hållbara åtgärder, lösningar och kommunikation. Vi tycker att transparens är viktigt och offentliggör därför vår miljöpåverkan. Heimstaden Bostad har också genomfört sin första kartläggning av utsläpp i Scope 3, som omfattar år 2019 och som återfinns på sidan 166.

## Klimatrelaterade upplysningar

Heimstaden redovisar sina klimatrelaterade upplysningar utifrån rekommendationer från Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) för första gången, de återfinns på sidorna 154–157.

## EU-taxonomi

Heimstaden har under 2020 börjat förbereda sig för att kunna redovisa i enlighet med EU-taxonomin för räkenskapsåret 2021, både när det gäller en bedömning av taxonomikraven, statusen på vår fastighetsportfölj i förhållande till taxonomikraven och tröskelvärden, samt genom att inta ett mer strategiskt förhållningssätt vid prioritering av investeringar i våra fastigheter.

## FN:s Global Compact

Under 2019 anslöt sig Heimstaden till FN:s Global Compact och förband sig att följa dess tio principer om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption. Denna hållbarhetsrapport utgör vår så kallade "Communication on Progress" till FN och i GRI-index finns hänvisning till var i rapporten informationen presenteras.

## Hållbarhetsstrategi

Sustainable Mindset är en av Heimstadens fyra strategiska hörnstenar och stöds av en underliggande hållbarhetsstrategi och koncernövergripande hållbarhetsmål. Vi har en pågående process för att utveckla nya klimatmål, vilket är en komplex uppgift på grund av vår starka tillväxt på nya marknader. Vi har anslutit oss till Science Based Targets initiative (SBTi) och vi kommer att skicka våra nya klimatmål till SBTi för validering så fort de är fastställda. Målen förväntas vara färdiga och godkända av styrelsen tidigt 2021. Våra klimatmål kommer att täcka Scope 1, 2 och 3. Vi har ett starkt fokus på hållbarhet och vi arbetar strategiskt och holistiskt med dessa frågor. Följaktligen utgör ekonomiska, miljömässiga och sociala faktorer grunden för vår långsiktiga närvaro på de orter och i de samhällen vi verkar. Heimstaden arbetar dagligen med olika hållbarhetsaspekter, men för att förtydliga och kunna följa upp arbetet har hållbarhetsstrategin tagits fram. Strategin är ett verktyg i omställningen till ett ännu mer ansvarsfullt företagande. Den utgår från Heimstadens strategiska hörnstenar, våra värderingar, uppförandekoder och policyer, och följer även externa riktlinjer och ramverk för hållbarhet. Hållbarhet är en integrerad del i vår affärsstrategi och verksamhet. För att tydliggöra detta har vi tagit fram en ansvarsfördelning som sträcker sig över hela verksamheten, från styrelse och ledande befattningshavare till chefer och enskilda medarbetare. För mer information om vår hållbarhetsstyrning, mål och utfall se hållbarhetsnoterna på sidorna 161–175.

### Bygger kapacitet för hållbarhet

Heimstaden bygger kontinuerligt upp sin kapacitet avseende hållbarhet, såväl organisatoriskt som redovisningsmässigt. Vi har ett starkt fokus på att implementera vår strategi och att leverera utifrån våra koncernmål. Vi tillsatte flera nya roller på koncernnivå under 2020: Head of Group Energy Management, Group Environmental Manager, Group Sustainability Controller och Group Sustainability Reporting Manager. För att säkerställa att vi arbetar enhetligt i hela organisationen har vi också utsett hållbarhetschefer i våra större landsorganisationer.

### Hållbar finansiering

Under 2019 utvecklade Heimstaden ett ramverk för Gröna obligationer för Heimstaden Bostad. Heimstaden Bostads ramverk för gröna obligationer följer Green Bond Principles. Det Gröna ramverket har erhållit en 'second opinion' från Cicero Shades of Green med bedömningen Medium Green, och betyget Excellent för Governance. I november 2020 emitterade Heimstaden Bostad framgångsrikt sin första gröna seniora obligation med ett nominellt belopp om SEK 1 200 MSEK. Likviden från den gröna obligationen kommer finansiera och refinansiera projekt med miljömässigt hållbara syften i enlighet med det upprättade gröna obligationsramverket.

### Intressentinvolvering

Vi undersöker och analyserar våra intressenters förväntningar på Heimstadens verksamhet, det är en förutsättning för att vi ska nå våra mål och skapa långsiktigt hållbara värden. Därför för vi löpande en dialog med våra viktigaste intressenter. I vårt arbete med att identifiera intressenter har vi utgått från dem vi har långsiktiga relationer med och som påverkas av och/eller har påverkan på vår verksamhet. De huvudintressenter vi har identifierat är kunder, leverantörer, långgivare och investerare, medarbetare, samhällsaktörer och ägare. Urvalet av nyckelintressenter för dialog har gjorts utifrån tillgänglighet och intresse att medverka.

I dialogerna bad vi respektive intressent att lyfta fram vilka hållbarhetsområden de ser som högst prioriterade för Heimstaden. Genom att sammanställa och värdera informationen från dialoger som genomförts åren 2017–2020 har vi identifierat vilka frågor våra intressenter anser är viktiga. Detta kompletterar vi med information från omvärldsanalyser, aktuell lagstiftning, riskbedömningar och våra hållbarhetsmål samt styrdokument. Vi involverar också interna nyckelpersoner med specifik kunskap från olika delar av företaget. Resultatet har blivit en stor mängd information som vi, enligt GRI:s principer, har värderat kvalitativt. För att få fram de mest väsentliga frågorna att redovisa, har vi utvärderat i vilken grad dessa områden påverkar intressenterna och hur väsentliga de är för Heimstaden. Heimstadens faktiska påverkan på människor, miljö, klimat, ekonomi samt samhället i stort har beaktats vid prioriteringen. Hänsyn har även tagits till Heimstadens vision och affärsstrategi.

Som ett resultat har följande hållbarhetsområden bedömts som väsentliga att fokusera på i Heimstadens GRI-rapport: ekonomiskt resultat, anti-korruption, energi, växthusgasutsläpp, anställningar, hälsa och säkerhet, avfall samt lokalsamhället. Avfall och lokalsamhället identifierades som väsentliga GRI-områden 2020. På sidorna 161–175 beskriver vi väsentligheten för varje hållbarhetsområde. Prioriterade hållbarhetsfrågor har validerats av personer i Heimstadens ledning.

Utöver de hållbarhetsfrågor som bedömts väsentliga utifrån ett GRI-perspektiv arbetar Heimstaden strukturerat och långsiktigt med vatten och mänskliga rättigheter.

Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen är Katarina Skalare, Chief Sustainability Officer.



## Styrning av hållbarhetsarbetet

Vårt hållbarhetsarbete genomsyrar hela verksamheten och styrs av gemensamma policyer, riktlinjer, övergripande mätbara mål och detaljerade handlingsplaner. Heimstaden följer försiktighetsprincipen som är integrerad i Heimstadens miljöpolicy och som kommer att följas upp via det kommande miljöledningssystemet. Aktiviteter följs upp på årlig basis och rapporteras regelbundet till ledningsgruppen och styrelsen. Heimstadens verkställande direktör har det yttersta ansvaret för allt hållbarhetsarbete,

Chief Sustainability Officer har ansvar för strategiutveckling, implementering, uppföljning och rapportering av koncernens hållbarhetsarbete i nära samarbete med Group Energy Management och Group Controlling. Vi har ett starkt fokus på att implementera vår strategi och att leverera utifrån våra koncernmål.

### Externa regelverk och åtaganden

- Aktiebolagslagen
- Miljölagstiftning
- Arbetsmiljölagstiftning
- Diskrimineringslagstiftning
- Boverkets byggregler
- Övriga tillämpliga lagar och regler
- FN:s 17 globala hållbarhetsmål
- FN:s Global Compact
- Miljöcertifiering – Miljöbyggnad Silver

### Interna styrdokument

- Heimstadens fyra strategiska pelare
- Hållbarhetsstrategi
- Heimstaden Bostads Green Bond Framework
- Vår kultur
- Uppförandekod för medarbetare
- Uppförandekod för samarbetspartners
- Goes Without Saying policy
- Lika rättigheter policy
- Arbetsmiljöpolicy
- Miljöpolicy
- Visselblåsarpolicy
- Inköpspolicy
- Sanktionspolicy

# Intressentdialoger och förväntningar

## Möjligheter till dialog

Kunder	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kundtjänst och löpande dialog</li> <li>• Kundnöjdhetsundersökning</li> <li>• Lokala event</li> </ul>
Leverantörer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vid upphandling av ramavtal, beställningar och möten med leverantörer</li> <li>• Vid revidering av hållbarhetskrav i samband med omförhandling/omtecknande av avtal</li> </ul>
Långivare och investerare	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Enskilda möten med banker och kapitalmarknaden</li> <li>• Finansiell rapportering</li> <li>• Kapitalmarknadspresentationer</li> <li>• Emission av Grön obligation</li> </ul>
Medarbetare	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Medarbetarsamtal</li> <li>• Ledarskapsutveckling</li> <li>• Medarbetarundersökningar</li> <li>• Arbetsmiljögrupper</li> <li>• Verksamhetsplanering</li> <li>• Interna konferenser och möten</li> </ul>
Samhällsaktörer	<p>OFFENTLIG SEKTOR</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dialogforum i samband med stadsplanering och dialoger med utvecklare</li> <li>• Dialogforum gällande miljö- och sociala frågor i lokalsamhället</li> <li>• Kommundialoger</li> <li>• Dialoger vid etablering på nya marknader</li> </ul> <p>IDEELL SEKTOR</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Engagemang och närvaro vid möten med intresse- och branschorganisationer</li> <li>• Nätverksträffar</li> </ul> <p>UNIVERSITET OCH HÖGSKOLA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arbetsmarknadsdagar</li> <li>• Företagspresentationer för studenter</li> <li>• Projekt-/examensarbeten</li> <li>• Praktikplatser</li> </ul>
Ägare	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Möten med ägarrepresentanter</li> <li>• Styrelsemöten</li> <li>• Årsstämma</li> <li>• Möten med aktieägare</li> </ul>



## Viktiga frågor:

- Trivsamt och tryggt boendemiljö
- Prisvärda lägenheter
- God service
- Tillgänglighet till kollektivtrafik och närservice

- Materialanvändning
- Arbetsvillkor hos leverantörerna
- Samverkan för ökad hållbarhet

- Långsiktig och stabil ekonomisk förvaltning
- Kundnöjdhet
- Energiförbrukning
- Utsläpp av växthusgaser
- Klimatförändringar
- Anpassning till Parisavtalet och EU-taxonomin

- Ansvarsfulla och etiska affärsmetoder
- Stabil och långsiktig arbetsgivare som erbjuder bra anställningsvillkor och arbetsmiljö
- Närvarande ledarskap
- Engagemang i lokalsamhället

- Samhällsengagemang och socialt ansvar
- Trygghet och säkerhet i lokalsamhället
- Utsläpp av växthusgaser
- Klimatförändringar
- Materialanvändning
- Transporter och utsläpp
- Karriärmöjligheter
- Biologisk mångfald och ekosystemtjänster
- Delningsekonomi
- Praktikmöjligheter

- Samhällsengagemang och socialt ansvar
- Kundnöjdhet
- Långsiktig stabil avkastning med hänsyn till människor, etik och miljö
- Hållbar tillväxt
- Transparent rapportering

## Våra åtgärder:

- Arbete för kontinuerliga förbättringar
- Ett brett utbud av lägenheter i olika prisklasser
- Rapportering för området Lokalsamhällen finns på sidorna 167–169

- Ständigt förbättringsarbete
- Verktyg för att spåra resultat
- Rapportering om leverantörskedjan finns på sidorna 156 och 166

- Förbättrat kreditbetyg till BBB hos Standard & Poor's
- Kontinuerliga förbättringar avseende hållbarhetsresultat
- Förbättrad klimatstrategi och redovisningskapacitet (CDP, TCFD), sidorna 143–145, 148–151

- Hög etisk standard
- Starkt fokus på ledarskap, medarbetarutveckling och arbetsvillkor
- Läs mer på sidorna 162–165

- Heimstaden bidrar till en mer hållbar bostadsmarknad
- Heimstaden bygger hållbara, trygga och inkluderande stadsdelar och lokalsamhällen
- Heimstaden erbjuder praktikplatser och sommarjobb till studenter
- Rapportering finns på sidorna 167–169

- Heimstaden har ett starkt fokus på miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning
- Heimstaden genererar långsiktigt värde till sina aktieägare genom att säkerställa en effektiv verksamhet, positiv kundupplevelse och långsiktigt hållbara fastigheter.
- Rapportering finns på sidorna 167–169

## Klimatåtgärder 2020

Heimstaden bedriver sitt hållbarhetsarbete genom en stark intern organisation som har de rätta färdigheterna, verktygen och resurserna på plats för att följa upp, styra och förbättra resultatet. En concernövergripande hållbarhetsorganisation skapades i samband med vår kraftiga europeiska expansion 2019–2020. På koncernnivå består hållbarhetsorganisationen av en hållbarhetsfunktion med fem roller, samt en Sustainability Controller som ingår i Group Controlling och en Head of Energy Management, som ingår i Group Operations. Heimstaden har rekryterat lokala hållbarhetschefer i Nederländerna, Tjeckien och Sverige.

Vi tog ett stort kliv framåt under året när vi genomförde en kartläggning av Scope 3 utsläpp och skickade in vår första CDP-rapport, som erhöll betyg C. Heimstadens målsättning är att förbättra CDP-betyget över tid, men det aktuella resultat visar att Heimstaden kommit långt i hållbarhetsarbetet på kort tid. Därutöver har vi framgångsrikt integrerat hållbarhetsstrategin och ökat klimatfokus i vår nyligen förvärvade verksamhet i Tjeckien. Detta har lett till långsiktiga ambitiösa planer för att på sikt fasa ut kolberoende genom att byta till mer hållbara energilösningar som värmepumpar, värmeåtervinningssystem och genom att påverka energileverantörer att förbättra energimixen i fjärrvärmem.

### TCFDs rekommendationer

TCFD<sup>1</sup> lanserade sina rekommendationer för redovisning av klimatrelaterade finansiella risker 2017. De riktar sig både till bolag och investerare i syfte att åtgärda bristen på information kring företags arbete och hantering av klimatförändringen och dess konsekvenser. TCFD:s rekommendationer är kategoriserade i fyra områden: styrning, strategi, riskhantering, mätetal och mål. Detta är första gången Heimstadens klimatagenda beskrivs utifrån TCFD:s rekommendationer.

### Styrning mot klimatneutralitet

Styrelsen har det övergripande ansvaret för risker och möjligheter relaterade till klimatet, samt för att årligen fastställa en strategisk agenda för bolaget. Vi har ett livslångt perspektiv på fastigheter, vår strategiska klimatagenda omfattar strategi och mål för verksamheten på lång- (2030–2050) och kort sikt (2–5 år). Styrelsen genomför en årlig granskning av företagets hållbarhetsstrategi och arbete för att minska negativ påverkan på klimatet samt vår anpassning till ett förändrat klimat.

Ägarna ställer höga krav på att den avkastning som levereras är långsiktigt stabil och att den genereras med hänsyn till människor och miljö. De förväntar sig också att klimatfrågor utgör en integrerad del av verksamheten. Åtterrapporeringen till ägarna om hur arbetet fortlöper sker genom ägarrepresentanterna i styrelsen, men även genom löpande dialoger med hållbar-

hetsansvariga i ägarorganisationerna. Hållbarhetsstrategin har fram till räkenskapsåret 2020 behandlats årligen som ett ärende på styrelsens dagordning. För närvarande pågår ett projekt i syfte att ytterligare tydliggöra styrelsens roll gällande styrning och hantering av risker och möjligheter där även hållbarhetsrisker omfattas. VD ansvarar för att presentera, förankra och följa upp hållbarhetsarbetet vid styrelsemöten.

Ansvaret för det löpande arbetet med klimatrelaterade frågor (planering, styrning, åtgärder och uppföljning) följer organisationsstrukturen med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter. Klimatrelaterade frågor ingår i såväl övergripande affärsplan som i underliggande enheters planer och omfattar fastställda mål på kort och lång sikt. Målen följs regelbundet upp av ledning och styrelse.

### Strategi för minskade koldioxidutsläpp

Som europeiskt bostadsföretag stöder Heimstaden EUs mål att vara klimatneutralt 2050, men lokalt överväger vi skarpere mål i linje med nationella mål i de länder vi verkar. För att säkerställa att vår ambition på klimatområdet är tillräcklig och sker i enlighet med Parisavtalets mål om att begränsa den globala uppvärmningen till under två grader har vi anslutit oss till Science Based Targets initiativ (SBTi). Så snart vi fastställt våra nya klimatmål kommer de att skickas till SBTi för validering.

Heimstaden har ett livslångt perspektiv på sina fastigheter och verksamhet. Därför är det viktigt att bolagets strategi också spänner över områden som på lång sikt kan få väsentlig påverkan på bolaget, som exempelvis ett förändrat klimat. Sustainable Mindset är därför en av Heimstadens fyra strategiska hörnstenar och stöds av en underliggande hållbarhetsstrategi och concernövergripande hållbarhetsmål. Den strategiska planen fastställs årligen och omfattar de faktorer som har störst påverkan på bolaget och bedöms vara lämpliga utifrån befintliga och framtida förutsättningar. Bolaget utvärderar för närvarande sina långsiktiga klimat- och energimål efter inträdet på marknader utanför Norden. Vi kommer att sätta ambitiösa klimatmål som inte enbart påverkar våra egna beslut, utan även våra hyresgästers, leverantörers och samarbetspartners beslut. Klimatfrågan ska också vara en central del vid investeringar. Vårt befintliga (och framtida) fastighetsbestånd ska löpande ses över och anpassas utifrån klimatpåverkan.

Strategiska frågor av regulatorisk karaktär med stor påverkan på bolaget, exempelvis EU-taxonomin, beslutas på ägarnivå. Bolagets hållbarhetsstrategi och mål beslutas av styrelsen. Heimstadens holistiska ansats gällande hållbarhet och klimatfrågor de senaste två åren har lett till en mognare organisation avseende förmåga och kompetens, samt stärkt bolagets hållbarhetsstyrning, strategi, riskhantering och rapportering.

<sup>1</sup> Task Force on Climate-related Financial Disclosures

### Möjligheter

Övergången till ett samhälle med låga koldioxidutsläpp innebär också möjligheter för Heimstaden. Genom att byta till förnybara energikällor, investera i energieffektivitet och förnybar elproduktion samt satsningar på biologisk mångfald kommer Heimstaden att minska sina växthusgasutsläpp och driftskostnader samt öka andelen energieffektiva byggnader anpassade till klimatförändringarna. I fastighetsutvecklingsprojekt har vi ökat fokus på energi, vatten, material, återvinning av byggmaterial och på avfallshantering. Det kommer att leda till utsläppsminskningar, positiva ekonomiska effekter samt minskad vattenanvändning.

EU och nationella myndigheter erbjuder olika former av stöd för att påskynda omställningen till ett samhälle med låga koldioxidutsläpp, vilket gör att det kommer att finnas många möjligheter att söka offentliga medel för investeringar, innovationer och energieffektiviseringsåtgärder. Heimstaden kommer att undersöka möjligheterna att söka medel till omställningsprojekt för att exempelvis prova nya tekniker och genom innovationsprojekt utveckla nya produkter och tjänster.

### Utmaningar

Heimstaden är transparent och öppen med att det finns mer att göra för att fullt ut adressera och hantera klimatutmaningarna, inte minst med tanke på vår snabba tillväxt i Europa. Enligt Eurostat svarade hushållen i Europa för cirka 26 procent av energianvändningen år 2018. Därtill anses cirka tre fjärdedelar av Europas fastighetsbestånd vara ineffektiva energimässigt. I Sverige stod förnybar energi för drygt 42 procent av den totala energianvändningen år 2017, medan Tjeckien stack ut på andra delen av skalan; andelen fasta fossila bränslen (stenkol, brunkol, andra kolprodukter) var den näst

högsta i EU (36,5 procent). Hur hushållens totala energianvändning kommer att påverkas till följd av pandemin och att människor i stor utsträckning arbetar hemifrån har vi ännu inte svaret på.

### Klimatåtgärder

Heimstaden adresserar klimatförändringar genom hållbara energilösningar, energi- och vatteneffektivitet samt åtgärder för biologisk mångfald. Bolaget har ett livslångt perspektiv på fastigheter, vilket innebär att vi ser ett värde i att bevara och varsamt renovera äldre byggnader. En central funktion för energifrågor, Group Energy Management, inrättades 2020 och arbetet med att bygga upp lokal intern teknisk kompetens i alla länder påbörjades för att säkerställa optimerad energianvändning. Idag har Heimstaden en fullfjädrad teknisk organisation med uppföljningsverktyg och processer på energiområdet i Sverige och Norge. För närvarande bygger vi upp kapacitet i övriga länder med målet att sprida bästa praxis gällande lokala energilösningar som optimerar energianvändningen och minskar koldioxidutsläppen. Denna metod är optimal för att uppnå resultat eftersom vi kombinerar kunskap om lokala möjligheter och förutsättningar med hela koncernens gemensamma kompetens inom energiområdet - vilket innebär att vi sprider de mest effektiva lösningarna. Förutom teknisk effektivitet i verksamheten utreder denna organisation även möjligheterna till ökad användning av fossilfri energi på respektive marknad, både genom investeringar och påverkansarbete mot energibolag i Europa att ställa om sin produktion.

Heimstaden beräknar sina utsläpp i Scope 1, Scope 2 och Scope 3. Utsläpp av växthusgaser har beräknats i enlighet med GHG-protokollets (GHG Protocol) metod. En sammanställning av Heimstadens utsläpp av växthusgaser inom Scope 1 och Scope 2 för 2020 samt Scope 3 för 2019

## Heimstadens fokus:

- Förbättra energicertifikat, Energy Performance Certificates (EPC)
- Energieffektivitetsåtgärder
- Optimering och tekniska investeringar
- Omställning till fossilfria energilösningar
- Investeringar i solceller och e-mobilitet
- Åtgärder för biologisk mångfald
- Olika partnerskap
- Nudgingprojekt för hyresgästerna

## Nybyggnation

- Intensitet i CO<sub>2</sub>e
- Primärenergikrav 20 procent bättre än nationella krav på netto-nollenergihus
- Miljövarudeklarationer (Environmental Product Declaration, EPD)
- Livscykelanalyser
- Åtgärder för biologisk mångfald

finns i hållbarhetsnoterna 305-1 till 305-3 på sidorna 165–166. Där finns också nyckeltalet för koldioxidavtryck i ton koldioxidekvivalenter per miljoner SEK i intäkter (market based). En beskrivning av miljö- och klimatrelaterade projekt vi ska driva under 2021 finns på sidan 33.

### Hantering av klimatrisker

Bedömning och hantering av klimatrelaterade risker är en del av Heimstadens årliga riskhanteringsprocess. I processen ingår att göra strategiska prioriteringar och vid behov omprioritera utifrån den vikt risken tillskrivs beroende på faktorer som tekniska framsteg, organisatorisk tillväxt, inträden på nya geografiska marknader samt ny lagstiftning och nya riktlinjer. Att skapa förståelse för klimatriskerna genom att aktivt testa verksamhetens resiliens över tid är viktigt för att upprätthålla finansiell stabilitet och för att tillvarata de affärsmöjligheter som klimatåtgärder och klimatanpassning medför. Ledningen har utformat process och instruktioner samt fördelat ansvar för riskhantering och arbetet följs upp löpande. Vidare görs en bedömning av de identifierade riskerna utifrån sannolikhet och påverkan. Väsentliga risker presenteras därefter för styrelsen.

Heimstaden följer TCFD:s rekommendationer och delar upp klimatrelaterade risker i två övergripande kategorier: omställningsrisker och fysiska risker. Med omställningsrisker menas de politiska, regulatoriska och tekniska risker som en övergång till ett samhälle med lägre koldioxidutsläpp kan innebära. De fysiska riskerna kan vara akuta eller systemiska, och kan innebära direkt skada på tillgångar eller indirekt skada såsom avbrott i leverantörskedjan.

Heimstaden har identifierat och analyserat både de fysiska och omställningsriskerna genom att använda olika klimatscenarier. Riskerna har sedan bearbetats av ett riskteam bestående av ledande befattningshavare från alla verksamhetsfunktioner.

Heimstadens väsentliga klimatrelaterade risker presenteras på sidan 71. Bolaget har ett pågående projekt för utveckling av riskhanteringen och som täcker in alla relevanta riskområden. Att utveckla finansiella nyckeltal som kommer att användas för att mäta och hantera klimatrelaterade risker och möjligheter utgör en del av processen.

### Scenarioplanering

Heimstadens strategi för att identifiera relevanta klimatrelaterade risker och möjligheter baseras på data från FN:s klimatpanel IPCC:s (Intergovernmental Panel on Climate Change) scenarion RCP<sup>1</sup> 2,6 och RCP 8,5, både i ett kortsiktigt (2040) och långsiktigt (2100) perspektiv. Ett RCP om 2,6 innebär en tydlig klimatpolitisk styrning för minskade utsläpp, negativa utsläpp till år 2100 och en global temperaturökning på 0,5–1,5 grader. Ett RCP om 8,5 innebär i stället en svag klimatpolitisk styrning med fortsatta höga utsläpp och en global temperaturökning på 3,5–5,0 grader. Vår analys omfattade också andra faktorer såsom nederbördsmonster och stigande havsnivåer. Resultatet från analysen kommer att integreras i våra verksamhetsprocesser, styrning, projekt- och portföljplanering.

Som stöd i riskhanteringsprocessen har Heimstaden använt data från EU-kommissionen och Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut, SMHI. Denna data omfattar förhöjda medeltemperaturer, stigande havsnivåer, extrem hetta och kraftiga regn inom båda RCP-scenarierna.

### Fokus framåt

Heimstaden planerar att undersöka lokala klimatrelaterade fysiska risker, och dess finansiella påverkan, kopplat till vårt fastighetsbestånd på alla våra marknader under 2021.

<sup>1</sup> Representative Concentration Pathway

## Långsiktig potentiell klimatpåverkan på marknader där Heimstaden äger fastigheter:

- Centraleuropa – värmeböljor, skogsbränder och torka förekommer oftare.
- Nordeuropa – håller på att bli betydligt fuktigare och översvämningar vintertid kan bli vanligare.
- Urbana områden – exponering för värmeböljor, översvämningar och stigande havsnivåer.

Källa: <https://ec.europa.eu/clima/change/consequences>

## Inledande scenarioanalys

Heimstaden har genomfört en första skrivbordsbaserad uppskattning och analys av klimatförändringarnas potentiella effekter. Analysen baseras på IPCC:s RCP 2,6- och RCP 8,5-scenarier och har kartlagts i förhållande till resultaten från det regionala klimatmodelleringssystemet RCA<sup>1</sup> och RCA4<sup>1</sup>. Båda scenarierna har gjorts utifrån IPCC:s perspektiv på kort sikt (2040) och lång sikt (2100). Nästa steg blir att förbättra analysen och dess resultat genom att analysera vår fastighetsportfölj mer lokalt i de olika länderna och beräkna ekonomiska konsekvenser. Resultatet av detta steg kommer utgöra underlag för vidare utveckling av Heimstadens klimatstrategier, mål, åtgärder och mått.

	Kort sikt 2040	Kort sikt 2040	Lång sikt 2100	Lång sikt 2100		
RPC	2,6	8,5	2,6	8,5		
	Lagstiftning	Teknik	Marknad	Anseende	Brådskande	Systematisk
Förhöjd medeltemperatur	värdet av finansiella tillgångar påverkas	energieffektiva tekniska lösningar	ökad kostnad för koldioxidutsläpp påverkar anskaffningsvärdet för tjänster och varor	energikrav i miljöcertifieringar	försämrad mänsklig hälsa	ökad behov av fastighetsunderhåll
	kostnad för koldioxidutsläpp	fossilfria värmesystem	förändrade marknadspriser för tjänster och varor	sämre bostäder	hotade ekosystem	försämrad vattenkvalitet
	ökade kostnader för skatt och försäkringar				sämre tillgång på produkter från skogsbruk	
Stigande havsnivå	omöjligt att försäkra fastigheter som påverkas	ökad efterfrågan på skademinimerings-system	vissa fastigheter kan bli omöjliga att hyra ut	prissättning av mark och fastigheter påverkas	fastighetsrelaterade skador	vissa platser blir oboeoliga
Extrem hetta	lagstiftning om värmekontroll i relation till hyresgästers hälsa	ökad behov av kylsystem		lägre kundnöjdhet	skogsbränder	hälsoproblem, ökad dödlighet, torka och vattenbrist
Kraftiga regn	lagstiftning om översvämningskontroll	efterfrågan på tekniska lösningar som är motståndskraftiga mot vatten och stormar		hyresgästernas personliga tillhörigheter blir förstörda	mindre översvämnningar starka tidvattenströmmar	återkommande översvämnningar som förstör tillgångar och hyresgästernas ägodelar

Heimstadens kategorisering och analys av scenarier har möjliggjorts genom användning av Rosaby Centres klimatscenarier bearbetade av SMHI, samt SMHIs egna scenarioanalyser.

Källa: <http://www.smhi.se/klimat/framtidens-klimat/klimatscenarier>

<sup>1</sup> Rosaby Centres regionala atmosfäriska klimatmodell



På sidorna 161–175 har vi kopplat våra väsentliga hållbarhetsområden till FN:s delmål för hållbar utveckling.

## FN:s Global Compact

Under 2019 anslöt Heimstaden sig till FN:s Global Compacts initiativ för ansvarsfullt företagande och åtar sig därmed att följa dess tio principer inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption.



## Medlemskap och åtaganden

- FN:s Global Compact
- Sveriges Allmännyttan
- Sweden Green Building Council
- Fastighetsägarna
- Norsk Eiendom (norsk organisation för fastighetsbolag)
- Ejendom Danmark (dansk organisation för fastighetsbolag)
- Association of Real Estate Agents, Tjeckien
- Rental Housing Association, Tjeckien
- Association for the Development of the Moravian-Silesian Region, Tjeckien
- Association for Real Estate Market Development, Tjeckien
- Chamber of Commerce of the Moravian-Silesian Region, Tjeckien
- IVBN (nederländsk organisation för fastighetsbolag)
- BeBo – Energimyndighetens nätverk för energieffektiva flerbostadshus
- Studentbostadsföretagen
- Lokal Färdplan Malmö, för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor 2030 (LFM30)
- Kraftsamling för en sund byggbransch
- Rotterdam Climate Agreement, Nederländerna

GRI standards	Kommentar/Utestående information	FN:s Global Compact	Sida
<b>GRI 102: Generella standardupplysningar 2016</b>			
102-1 Organisationens namn			2
102-2 Varumärken, produkter och tjänster			14-19
102-3 Lokalisering av huvudkontor			2
102-4 Verksamhetsländer			48
102-5 Ägarskap och bolagsform			3
102-6 Marknader			48-61
102-7 Organisationens storlek			7-11, 103-108
102-8 Arbetsstyrka			25
102-9 Leverantörskedja			31, 172
102-10 Betydande förändringar i organisationen och leverantörskedjan			8-9
102-11 Tillämpning av försiktighetsprincipen		7	151
102-12 Externa initiativ		7	175
102-13 Medlemskap			158
102-14 Uttalande från högsta beslutsfattare			12-13
102-16 Värderingar och etiskt uppförande		1-10	5, 14-19
102-18 Styrningsstruktur			76-83
102-40 Intressentgrupper			151-152
102-41 Andel anställda som omfattas av kollektivavtal		3	171
102-42 Identifiering och urval av intressentgrupper			150
102-43 Intressentdialog			150
102-44 Viktiga frågor för respektive intressentgrupper			151-152
102-45 Enheter som ingår i rapporteringen			99
102-46 Process för att definiera redovisningens innehåll			150
102-47 Identifierade väsentliga områden			150
102-48 Reviderad information			150
102-49 Väsentliga förändringar			150
102-50 Rapportperiod			149
102-51 Datum för senaste redovisning	2020-04-09 för räkenskapsåret 2019		
102-52 Redovisningscykel			149
102-53 Kontaktperson för redovisningen och dess innehåll			150
102-54 Rapportering enligt GRI-index			149
102-55 GRI-index			159-160
102-56 Externt bestyrkande	Ej externt granskad		
103-1 Väsentliga aspekters avgränsningar inom organisationen			161-175
103-2 Hållbarhetsstyrning			161-175
103-3 Uppföljning			161-175

GRI standards	Indikator	Kommentar/Utestående information	FN:s Global Compact	Sida
<b>Ekonomi</b>				
Ekonomiskt resultat	201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde			161
Anti-korruption	205-3 Antal bekräftade fall av korruption		2, 6, 10	162
<b>Miljö</b>				
Energi	302-1 Energiförbrukning i verksamheten		8-9	163–164
	302-3 Energiintensitet		8-9	163–164
Vatten	303-5 Vattenförbrukning			171
Utsläpp av växthusgaser	305-1 Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)		8-9	165–166
	305-2 Indirekta växthusgasutsläpp från köpt energi (Scope 2)		8-9	165–166
	305-3 Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)		8-9	165–166
	305-4 Växthusgasutsläppsintensitet			165–166
Avfall	306-3 Genererat avfall			167
<b>Socialt</b>				
Anställningar	401-1 Personalomsättning		3-6	168–169
Hälsa och säkerhet i arbetet	403-1 Ledningssystem för arbetsrelaterad hälsa och säkerhet			170
	403-2 Riskidentifiering, riskvärdering och incidentutredning			170
	403-3 Företagshälsovård			170
	403-4 Anställdas deltagande, konsultation och kommunikation kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet			170
	403-5 Anställdas utbildning kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet			171
	403-6 Främjande av anställdas hälsa			171
	403-7 Förebyggande och begränsande av arbetsrelaterade hälso- och säkerhetsproblem			171
	403-9 Arbetsrelaterade skador			171
Mänskliga rättigheter	406-1 Diskrimineringsincidenter			
	414-1 Leverantörsbedömning av nya leverantörer		1-10	172
Lokalsamhället	413-1 Insatser med påverkan på lokalsamhället			173–175



# Ekonomiskt resultat

201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde

## Väsentlighet och avgränsning

Vi bygger förtroende bland dem som investerar i Heimstaden: medarbetare, kunder, aktieägare, leverantörer samt banker och kreditratinginstitut genom långsiktig och lönsam tillväxt som har genererats med hänsyn till människor och planeten. Vår fortsatta tillväxt är avhängig deras förtroende. Vi har som europeiskt bostadsbolag stor påverkan på samhället och på människors tillgång till bostäder till ett överkomligt pris under livets olika skeden. Vår vision är att förenkla och förgylla livet för människor genom omtänksamma boenden. Vårt uppdrag är att förvärva, utveckla och förvalta hyresfastigheter. Vi säkerställer att vi har medarbetare som känner sig delaktiga, trivs och mår bra. Ett konkurrenskraftigt medarbetarerbjudande är avgörande för vår framgång. Heimstaden bidrar till lokalsamhället på alla berörda marknader genom bolagsskatt, moms och sociala avgifter. Våra samägare i Heimstaden Bostad består av institutionella investerare och en stor del av vårt resultat investeras i människors framtida pensioner.

## Hållbarhetsstyrning

Vår strategi är att förvärva, bygga, förädla och långsiktigt förvalta fastig-



heter. Därför baseras investeringsbeslut på att det finns en befolkningstillväxt och en positiv ekonomisk utveckling som skapar långsiktig efterfrågan på bostadsfastigheter i de orter där vi har verksamhet. Under 2020 har vi fortsatt arbetet med att bygga in hållbarhetsperspektiv från grunden i styrning, strategi och verksamhet och fokusera vårt arbete där vi kan göra störst skillnad.

## Uppföljning

Vi mäter och utvärderar löpande effektiviteten i vår finansiella styrning och följer upp våra ekonomiska mål som en del i vårt löpande redovisningsarbete.

## SKAPAT OCH FÖRDELAT DIREKT EKONOMISKT VÄRDE (GRI 201-1)

Ekonomiskt flöde till och från olika intressenter

SEK Mkr	2020	2019	2018
<b>SKAPAT DIREKT EKONOMISKT VÄRDE</b>			
<b>Hyresgäster</b>			
Hyresintäkter	6 992	4 863	3 393
<b>Ekonomiskt värde som har skapats från hyresintäkter</b>	<b>6 992</b>	<b>4 863</b>	<b>3 393</b>
<b>EKONOMISKT VÄRDE SOM HAR FÖRDELATS</b>			
<b>Medarbetare</b>			
Löner (inklusive sociala kostnader och pensionsavsättningar)	569	365	275
<b>Kostnader för anställda</b>	<b>569</b>	<b>365</b>	<b>275</b>
<b>Samhälle</b>			
Leverantörer (inklusive moms)	3 769	3 205	2 129
Bolagsskatt (aktuell skatt)	395	259	145
Uppskjuten skatt	1 892	1 443	396
<b>Ekonomiskt värde för samhället</b>	<b>6 056</b>	<b>4 907</b>	<b>2 670</b>
<b>Ägare</b>			
Utdelning (utbetalningsår)	1 232	647	123
Nyemission	13 596	20 167	12 300
<b>Transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>14 828</b>	<b>20 814</b>	<b>12 423</b>
<b>BEHÅLLET EKONOMISKT VÄRDE</b>	<b>12 731</b>	<b>19 111</b>	<b>12 626</b>

Beräkningen är baserad på rapporterad finansiell information i årsredovisningen och har gjorts i enlighet med GRI:s riktlinjer. Avsikten är att på ett enkelt sätt visa hur Heimstaden skapar värde för sina intressenter och i det ekonomiska system där organisationen verkar. Tabellen ger en översikt över det direkt mätbara penningvärdet som Heimstaden bidrar med till sina intressenter och på vilket sätt bolaget därmed bidrar till samhällsutvecklingen.

## Anti-korruption

205-3 Antal bekräftade fall av korruption samt vidtagna åtgärder

### Väsentlighet och avgränsning

För oss är det av största vikt att bedriva verksamheten ansvarsfullt utifrån våra värderingar och med hög affärsetik. På så sätt bidrar vi till ett demokratiskt och hållbart samhälle där affärer görs på lika villkor. Detta är även en förutsättning för att bygga förtroende hos våra intressenter i allmänhet och ägare, banker och investerare i synnerhet.

### Hållbarhetsstyrning

Heimstaden har en stark styrning med en tydlig hållning avseende transparens, god affärssed och nolltolerans vad gäller korruption och annat oetiskt handlande i hela vår värdekedja. Det innebär att vi ställer krav inte bara på vår egen organisation utan även på våra samarbetspartners. Vi har undertecknat FN:s Global Compact och i linje med vårt åtagande arbetar vi aktivt med anti-korruption. Vår Uppförandekod för medarbetare, Goes Without Saying-policy, Uppförandekod för samarbetspartners och vår sanktionspolicy utgör stommen i vårt arbete med anti-korruption både internt och i vår värdekedja. HR funktionen ansvarar för utbildning i vår uppförandekod för medarbetare. Inköpsfunktionen och beställare i verksamheten har ansvar för att ställa krav på leverantörer och entreprenörer, samt för kontroll av efterlevnad av Uppförandekod för samarbetspartners. Vi följer upp detta genom en självutvärdering i vårt upphandlingssystem.



Heimstaden har en visselblåsarfunktion där medarbetare och externa intressenter kan anmäla eventuella missförhållanden eller avvikelser avseende uppförandekoden. Vår visselblåsarpolicy anger hur upplevda rapporterade oegentligheter behandlas, följs upp och kommuniceras.

### Uppföljning

#### ANTI-KORRUPTION (KONCERNNIVÅ) (GRI 205-3)

	2020	2019
Antal rapporterade fall	0	2
Antal bekräftade fall	0	0

Inga fall rapporterades till visselblåsarfunktionen under året.

# Energi

302-1 Energianvändning i verksamheten

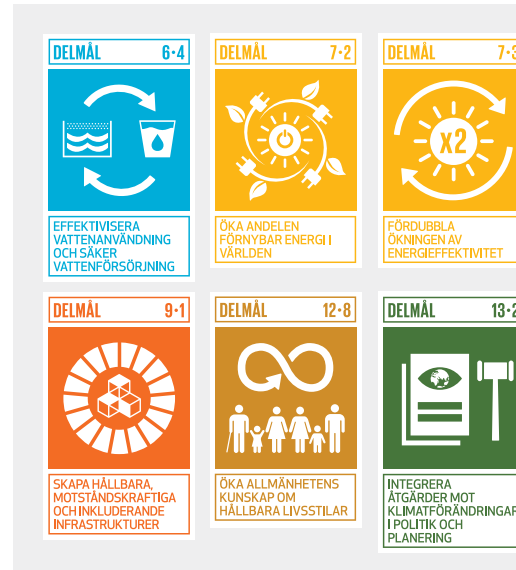
302-3 Energiintensitet

## Väsentlighet och avgränsning

Fastighetssektorn står för 40 procent av energiförbrukningen i EU:s medlemsländer. Heimstaden har ett starkt fokus på hållbara energilösningar och på minskad energianvändning. Energieffektiva åtgärder och fossilfri energi är också viktiga för våra intressenter och det påverkar våra hyresgästers möjligheter att leva hållbart. Vi använder energi till uppvärmning och el i våra fastigheter. Eftersom vi inte har tillgång till information om hyresgästernas egna avtal med energileverantörer omfattar denna rapport endast den energi Heimstaden har köpt in. Rapporten omfattar den el som används i gemensamma utrymmen och i mindre utsträckning den el som används i lägenheterna. Energianvändning för uppvärmning upphandlas ofta av Heimstaden och inkluderas därför i redovisningen för Sverige, Tyskland, Norge, Tjeckien och för en stor del av våra fastigheter i Danmark. I Nederländerna står våra kunder i de flesta fall själva för avtalen med energileverantören, vilket gör att vi saknar tillgång till den typen av information för de flesta fastigheter. Detta gör att vår rapportering endast omfattar ett begränsat antal fastigheter i Nederländerna.

## Hållbarhetsstyrning

Vårt fokus när det gäller energi utgår från Heimstadens strategi samt stödande dokument i form av hållbarhetsstrategi och miljöpolicy. Läs mer om vår hållbarhetsstyrning och hållbarhetsstrategi på sidorna 149–151. Vi rekryterade en Head of Group Energy Management under 2020 som spelar en viktig roll i att säkerställa en enhetlig energioptimering i alla länder och att Heimstadens energirelaterade mål uppfylls. Vi har en pågående process för att ta fram nya klimatmål, vilket är en komplex uppgift på grund av vår kraftiga tillväxt på nya marknader. Vi har anslutit oss till Science Based Targets initiative (SBTi) och vi kommer att skicka våra nya klimatmål till SBTi för validering så fort de är fastställda. Vi har satt som mål att minska mängden köpt energi med 2 procent per år till år 2025 (i jämförbart fastighetsbestånd). Genom åtgärder såsom installation av smarta styrsystem, byggnadstekniska åtgärder för att minska värmeförlusten och kravställande vid nybyggnation sänker vi energianvändningen. Fastighetsförvaltningen har ansvaret för energianvändningen och val av energislag. Vi har under flera år sammanställt månatlig energistatistik för svenska fastigheter som vi analyserar löpande. Vi har implementerat ett liknande system i Norge och Nederländerna i slutet på 2020. Vi arbetar löpande med energieffektiviseringar och utbildar vår personal i energieffektiv drift. Läs mer om vår nya Group Energy Management-funktion på sidorna 35 och 155.



I Sverige certifieras alla våra nybyggnationer enligt Sweden Green Building Councils Miljöbyggnad Silver, i Danmark bygger vi i energiklass A, varav vissa byggnader även kommer att vara miljöcertifierade. I våra svenska, norska och nederländska fastigheter använder vi enbart ursprungsmärkt förnybar el i befintligt bestånd. Vi går även över till att köpa in 100 procent ursprungsmärkt förnybar el i Danmark, Tjeckien och Tyskland under 2021. Vi har ett koncernmål om att installera solceller på alla nybyggnationsprojekt, där det är tillämpligt.

## Uppföljning

Av våra fastigheter är 1 procent certifierade med Miljöbyggnad Silver, Miljöbyggnad Brons eller "BREEAM, very good" per den 31 december 2020.

I Danmark, Tjeckien och Tyskland sker avräkningen för värme endast en gång om året, vilket innebär att energianvändningen för hela året 2020 inte finns för alla fastigheter i tabellen på sida 164. I dessa fall används data för 2019 års energianvändning.

## ENERGIANVÄNDNING I FASTIGHETERNA I MWh (GRI 302-1)

	Totalt		Sverige		Norge		Danmark		Nederländerna		Tyskland		Tjeckien
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
<b>Värme (icke förnybar)</b>													
Fjärrvärme	351 156	30 620	21 065	17 948	0	1 440	12 110	11 232	0	0	1 804	0	316 176
Naturgas	6 711	2 600	0	1 231	0	0	527	536	3 022	833	2 514	0	648
Olja	492	521	38	80	0	113	0	0	124	0	330	328	0
Total icke förnybar energi	358 359	33 741	21 103	19 259	0	1 553	12 638	11 768	3 146	833	4 648	328	316 824
Av vilka icke förnybara bränslen (naturgas, olja)	7 203	3 121	38	1 311	0	113	527	536	3 146	833	2 844	328	648
<b>Värme (förnybar)</b>													
Förnybar och återvunnen fjärrvärme	277 246	267 735	218 474	228 988	12 477	12 956	28 811	25 791	0	0	196	0	17 288
Biogas	1 917	1 414	1 917	1 414	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa förnybar	279 163	269 149	220 390	230 402	12 477	12 956	28 811	25 791	0	0	196	0	17 288
Av vilka förnybara bränslen (biogas)	1 917	1 414	1 917	1 414	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa uppvärmning</b>	<b>637 522</b>	<b>302 890</b>	<b>241 493</b>	<b>249 661</b>	<b>12 477</b>	<b>14 509</b>	<b>41 449</b>	<b>37 559</b>	<b>3 146</b>	<b>833</b>	<b>4 844</b>	<b>328</b>	<b>334 112</b>
<b>Kyla</b>													
Fjärrkyla	203	224	203	224	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Ei</b>													
Elförbrukning	71 536	69 390	50 844	51 429	13 659	14 523	3 647	2 934	1 155	444	60	60	2 171
Av vilka förnybara bränslen	68 240	68 247	50 844	51 429	13 659	14 523	2 339	1 894	1 155	369	32	32	211
<b>Summa energiförbrukning</b>	<b>709 261</b>	<b>372 504</b>	<b>292 540</b>	<b>301 314</b>	<b>26 136</b>	<b>29 032</b>	<b>45 096</b>	<b>40 493</b>	<b>4 302</b>	<b>1 277</b>	<b>4 904</b>	<b>388</b>	<b>336 283</b>
<b>Producerad el</b>													
Installerad effekt (solceller), kW	374	329	374	329	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Producerad mängd solel, MWh	456	28	394	0	0	0	62	28	0	0	0	0	0

Data för 2020 inkluderar av Heimstaden inköpt energi inom Heimstadens fastigheter i Sverige, Norge och delvis Danmark under 2020. För övriga fastigheter är inte energianvändningen tillgänglig ännu och därför används värden för 2019 till Nederländerna, Tyskland, Tjeckien och delvis Danmark. I Tyskland inkluderas endast inköpt värme i 25 av 50 fastigheter och inköpt el i en fastighet i tabellen, eftersom Heimstaden inte ägde fastigheterna under året 2019 och därför inte har tillgång till den fullständiga datan för året 2019. Fastigheter där hyresgästerna har egna energiavtal är inte inkluderade, då det inte är möjligt för Heimstaden att få energidata i dessa fall. Den totala energianvändningen för 2020 har ökat på grund av nya förvärv under året, som bland annat inkluderar vårt förvärv av cirka 4 000 fastigheter i Tjeckien.

ENERGIPRESTANDA I kWh/m<sup>2</sup> (GRI 302-3)

	2020	2019
Energiprestanda i kWh/m <sup>2</sup>	145	150

Energiprestandan baseras på energianvändning inom Heimstadens fastigheter, vilket anges i tabellen "Energianvändning i fastigheterna i MWh". Nämnaren består av den uthyrningsbara ytan i de fastigheter där Heimstaden tecknar energiavtalet och täljaren består av energianvändning under ett helt år. Fastigheter där hyresgästerna har egna energiavtal är inte inkluderade, då det inte är möjligt för Heimstaden att få energidata i dessa fall. Även fastigheter som saknar energidata för ett helt år är exkluderade från intensitetssiffrorna. Energianvändningen per kvadratmeter har minskat mellan åren 2019 och 2020 dels på grund av energieffektiviseringsåtgärder och dels för att det har varit ett varmt år.

# Utsläpp av växthusgaser

- 305-1 Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)
- 305-2 Indirekta växthusgasutsläpp från köpt energi (Scope 2)
- 305-3 Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)
- 305-4 Växthusgasutsläppsintensitet

## Väsentlighet och avgränsning

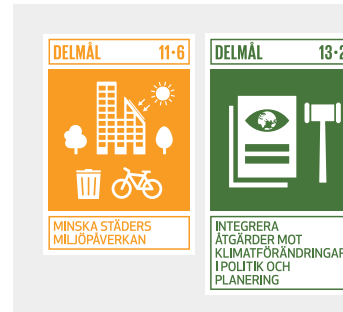
Fastighetssektorn står för runt 36 procent av utsläppen av växthusgaser i EU:s medlemsländer. Klimatförändringen är en av vår tids största samhällsutmaningar. Frågan står högt upp på dagordningen i FN, EU och dess medlemsländer, hos finanssektorn och samhället i stort. Utsläpp av växthusgaser har en negativ påverkan på klimatförändringar och därigenom på lokalsamhällets närmiljö och levnadsvillkor, på medborgare och för våra kunder. Att fokusera på att minska utsläpp är den enda vägen framåt och stärker dessutom förtroende för oss bland kommuner, banker och institutionella investerare och ökar möjligheter för extern finansiering.

Utsläpp av växthusgaser sker i hela värdekedjan, från exempelvis leverantörer, entreprenörer och kunder. Den största andelen utsläpp genereras av energianvändning i våra fastigheter och även nybyggnation, ombyggnation och renovering. Vi kan minska utsläppen av växthusgaser genom att välja förnybar energi och fokusera på energieffektiva fastigheter. I Nederländerna, Danmark och Norge har vi dock en begränsad inverkan på val av energislag, eftersom en del av lägenheterna ingår i bostadsägarföreningar. Detta innebär att Heimstaden endast äger vissa lägenheter i fastigheten. Bostadsägarföreningar ansvarar för byggnadens energisystem och gemensamma utrymmen.

## Hållbarhetsstyrning

Vårt miljöarbete är baserat på Heimstadens strategiska hörnstenar och underliggande hållbarhetsstrategi och miljöpolicy. Du kan läsa om vår hållbarhetsstyrning och -strategi på sidorna 146–151.

Heimstaden har en strategi för att minska utsläpp av växthusgaser. Vi har en pågående process för att ta fram nya klimatmål, vilket är en komplex uppgift på grund av vår starka tillväxt på nya marknader. Vi har anslutit oss till Science Based Targets initiative (SBTi) och vi kommer att skicka våra nya klimatmål till SBTi för validering så fort de är fastställda. Målen förväntas vara fastställda och godkända av vår styrelse tidigt 2021. Vi har ett delmål för koncernen om 100 procent ursprungsmärkt förnybar el till 2021 i det befintliga beståndet, vilket redan har uppnåtts i Sverige, Norge och Nederländerna. Vi går även över till att köpa in 100 procent ursprungsmärkt förnybar el i Danmark, Tjeckien och Tyskland under 2021. Vår driftsorganisation har ansvar för att följa upp energianvändningen i våra fastigheter och har ansvar för att implementera åtgärder för att minska våra



utsläpp av växthusgaser. En oljepanna i en fastighet i Spandau i Tyskland konverterades till en gaspanna 2020 och i Sverige byttes två oljepannor ut mot fjärrvärme.

Nybyggnation sker främst i Sverige och certifieras med Sweden Green Building Councils Miljöbyggnad, nivå Silver. Miljöbyggnad täcker tre huvudsakliga områden: energiförbrukning, inomhusmiljö och material. Silvernivå säkerställer att byggnadens energiförbrukning är minst 20 procent lägre än Sveriges NZEB (Nearly Zero-Energy Buildings) i linje med EU-taxonomin. Heimstaden genomför livscykelbedömningar med schablonvärdet (LCA) för nybyggnation enligt metodik i Miljöbyggnad. Livscykelbedömning genomförs också vid utvärdering av tekniska installationer och energiprestandaåtgärder. Heimstaden kommer under 2021 börja efterfråga miljövarudeklarationer (Environmental Product Declarations, EPD) från tillverkare för att kunna beräkna det faktiska utsläppet av koldioxidekvivalenter som projekten genererar. Beräkningen med EPD:er ligger sedan till grund för Heimstadens baslinje, vilken blir utgångsläget för att identifiera och minska våra koldioxidutsläpp i nybyggnation. Under 2019 gick vi med i initiativet Lokal Färdplan Malmö, ett projekt som hanterar och vägleder i omställningen mot klimatneutralt byggande och förvaltande av fastigheter till 2030. År 2020 gick vi med i Rotterdam Climate Initiative, som fokuserar på att minska koldioxidutsläpp i Rotterdamområdet med 50 procent i förhållande till basåret 1990, till stor del genom att uppmuntra och utveckla avskiljning och lagring av koldioxid.

## Uppföljning

Heimstaden Bostad har utfört en Scope 3-kartläggning som täcker in räkenskapsåret 2019 och lämnade in sin första CDP-rapport 2020 (innehållande Scope 1, Scope 2 och Scope 3). Heimstaden Bostads CDP-rapport fick betyget C. Vi kommer att genomföra en Scope 3-kartläggning för räkenskapsåret 2020 under 2021.

Tabellen på sida 166 visar Heimstadens utsläpp av växthusgaser för Scope 1 och Scope 2 per land baserat på energianvändningen i fastigheter.

## UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER SCOPE 1&amp;2 (GRI 305-1, 305-2, 305-4)

	Totalt		Sverige		Norge		Danmark		Nederländerna		Tyskland		Tjeckien
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Scope 1 i ton CO <sub>2</sub>	1 508	673	10	274	0	30	108	110	653	171	604	88	133
Scope 2 Market based i ton CO <sub>2</sub>	120 857	24 055	16 255	20 250	75	86	4 572	3 656	0	43	529	20	99 426
Scope 2 Location based i ton CO <sub>2</sub>	121 367	27 533	16 859	23 335	228	958	3 808	3 096	432	124	532	20	99 508
Scope 1&2 utsläpp i ton CO <sub>2</sub> /Mkr (Market based)	18	5											
Scope 1&2 utsläpp i ton CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	25	10											

Heimstadens utsläpp av växthusgaser för Scope 1 och Scope 2 är baserat på energi inköpt av Heimstaden. Heimstadens utsläpp av växthusgaser ökade på grund av många nyförvärv under 2020 (se tabell "Energianvändning i fastigheterna i MWh" på sidan 158). Utsläpp av växthusgaser i Scope 1 kommer från naturgas och olja för uppvärmning. Scope 2 täcker in fjärrvärme och elanvändning i fastigheterna. Eftersom de flesta av våra fastigheter är lokaliserade i Tjeckien och Sverige, står vår verksamhet i dessa länder för större delen av växthusgasutsläppen. I båda länderna används fjärrvärme i stor utsträckning. Beräkningen har utförts enligt GHG-protocol med metoden financial control approach. För beräkningen av växthusgasutsläpp år 2020 har emissionsfaktorer från år 2019 används. Dessa är hämtade från respektive värmeleverantör. Gaser som ingår i beräkningarna är CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub> och i vissa fall N<sub>2</sub>O och köldmedier, där fjärrvärmeleverantörer har inkluderat dessa i sina beräkningar. Växthusgasutsläppen per kvadratmeter ökade jämfört med föregående år på grund av förvärvet av den tjeckiska portföljen, där energimixen domineras av fossila bränslen. Nämnaren består av den uthyrningsbara ytan i de fastigheter där Heimstaden tecknar energivtalet och täljaren består av växthusgasutsläpp under ett helt år. Fastigheter som saknar helårsdata är därför exkluderade från intensitetssiffrorna.

Vår Scope 3-kartläggning omfattade kategorierna i tabellen nedan. I de flesta fall har vi använt emissionsfaktorer baserade på schablonvärden på grund av brist på uppmätt data. Inköpta varor är exempelvis baserat på storlek och typ av nybyggnation. Vi har som målsättning att stegvis ersätta dessa schablonvärden med uppmätt data genom kravställande på våra leverantörer och entreprenörer. Det är Heimstadens första Scope 3-kartläggning och därmed kommer år 2019 att bli vårt basår.

## SCOPE 3-UTSLÄPP PER LAND ÅR 2019 I TON KOLDIOXID (GRI 305-3)

Kategori	Totalt	Sverige	Norge	Danmark	Tyskland	Nederländerna
1. Inköpta varor och tjänster (kopplade till nybyggnation, ombyggnation och fastighetsförvaltning etc.)	193 529	112 957	6 838	69 627	4 044	63
2. Kapitalvaror (förvärvade nya byggnader)	25 520	0	0	25 520	0	0
3. Energi- och bränslerelaterade utsläpp (utsläpp uppströms från elektricitet, uppvärmning och bränsle)	1 995	1 680	134	167	7	7
4. Uppströmstransport och distribution (servicebilar som används av Heimstaden AB)	384	249	27	104	3	1
5. Avfall som generats (mängd, transport och hantering)	1 280	829	91	347	11	2
6. Affärsresor (bil-, flyg-, tåg- och taxiresor)	172	79	24	47	0	22
7. Anställdas pendlning (medarbetaresor till och från arbetet)	293	164	34	52	0	43
8. Leasade tillgångar – leasade av Heimstaden (kontor, bilar eller andra maskiner)	119	63	0	16	0	40
11. Användning av sålda produkter (inga avyttrade fastigheter 2019)	0	0	0	0	0	0
12. Slutbehandling av sålda produkter (avfall från rivning av byggnader som såldes 2019)	0	0	0	0	0	0
13. Leasade tillgångar – av hyresgäster (energi och avfall från hyresgäster)	15 455	7 227	1 677	5 985	413	153
<b>Summa</b>	<b>238 747</b>	<b>123 248</b>	<b>8 825</b>	<b>101 865</b>	<b>4 478</b>	<b>331</b>

Kategori 9, Utgående transporter; kategori 10, Bearbetning av sålda produkter; kategori 14, Franchise och kategori 15, Investeringar är inte del av vår verksamhet och därmed inte inkluderade i Heimstadens Scope 3-utsläpp. Alla fastigheter som förvärvats under 2020 ska i enlighet med GHG-protocol inkluderas i kategori 2, Kapitalvaror. Vi har valt att endast inkludera förvärvade nya byggnader i denna kategori, vilket ligger i linje med UK GBC, Guide to Scope 3 Reporting in Commercial Real Estate. I Nederländerna och Tyskland är endast en fastighet inkluderad i kartläggningen. Tjeckien är inte inkluderat eftersom vi förvärvade fastigheterna 2020. Beräkningen har utförts enligt GHG-protocol med metoden financial control approach. Vi har använt oss av externa konsulter som handledare för denna bedömning. De genomförde också beräkningarna.

# Avfall

306-3 Genererat avfall

## Väsentlighet och avgränsning

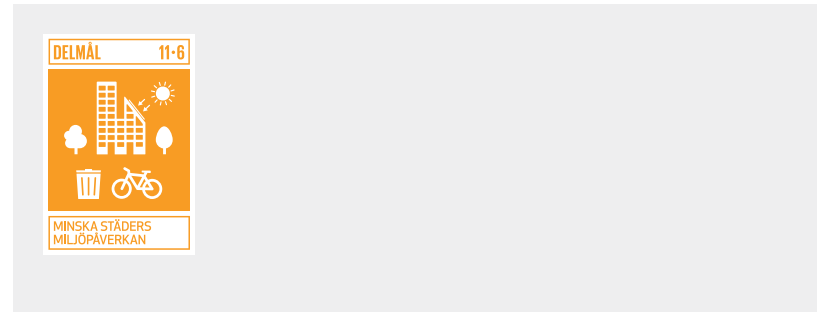
Det har skett en dramatisk ökning i den årliga globala resursutvinningen under det senaste seklet. Genom att öka kunskap och göra medvetna val kan materialförbrukningen minska och återanvändning och återvinning öka. Det bidrar till att bevara naturresurser och skydda miljön. Avfall genereras främst inom nybyggnation, ombyggnation, renoveringsprojekt och fastighetsförvaltning. Heimstaden ska minska mängden avfall som produceras i projekt genom att ställa krav på våra entreprenörer. Våra hyresgäster producerar också avfall. Genom att erbjuda flera sorteringskärl för olika ändamål, ska mängden osorterat avfall minskas och återvinning och återanvändning öka.

## Hållbarhetsstyrning

Vårt miljöarbete är baserat på Heimstadens strategiska hörnstenar och underliggande hållbarhetsstrategi och miljöpolicy.

Vi har beslutat att för alla svenska nybyggnationsprojekt med start 2021 ska det finnas utrymme för minst fyra sopsorteringskärl i köket för att underlätta källsortering för våra hyresgäster.

För närvarande skärper vi våra särskilda krav på entreprenörer som genomför nybyggnationer och större renoveringsprojekt för Heimstaden.



Nyproduktionskraven på entreprenörer träder i kraft under andra kvartalet 2021. Dessa omfattar bland annat krav på en minskad mängd förpackningsmaterial, retursystem för lastpallar, återvunnen fyllnadsmassa samt att allt avfall måste sorteras på byggnadsplatsen och att minst 80 procent av avfallet måste återvinnas. Heimstaden kräver också en rapport om hur entreprenören planerar inköp och produktion för att minska avfallsproduktionen. Kraven kommer att implementeras i samtliga länder efter att de har anpassats till landspecifika förutsättningar.

## Uppföljning

Vi har samlat in data utifrån schablonvärden för år 2019. Vår målsättning är att samla in dessa data direkt från entreprenörer och avfallshandlingsföretag i framtiden.

## GENERERAT AVFALL 2019, I TON

	Totalt	Sverige	Norge	Danmark	Tyskland	Nederländerna
Summa avfallsvikt som generats av hyresgäster	39 066	25 554	2 267	10 992	197	56

Data speglar 2019 och inkluderar följande fastigheter: Sverige: 29 283 lägenheter (omkring 2 012 000 m<sup>2</sup>), Danmark: 9 469 lägenheter (omkring 843 000 m<sup>2</sup>), Norge: 4 582 lägenheter (omkring 222 000 m<sup>2</sup>), Nederländerna: 131 lägenheter (omkring 5 000 m<sup>2</sup>), och Tyskland: 484 lägenheter (omkring 28 000 m<sup>2</sup>). Undantag: I Tyskland förvärvades 50 fastigheter sent i december 2019, i Nederländerna förvärvades 536 fastigheter under 2019. Data för Tjeckien är inte inkluderade i data för 2019 eftersom vi förvärvade den tjeckiska portföljen 2020. Vikten på avfallet som generats av hyresgäster beräknas utifrån schablonvärden i relation till antalet lägenheter. Avfall som genererats av entreprenörer i ny- och ombyggnation är inte inkluderat men avslutade byggprojekt under 2019 omfattade 100 000 m<sup>2</sup> i nybyggnation och 5 000 m<sup>2</sup> i ombyggnation.

## Anställningar

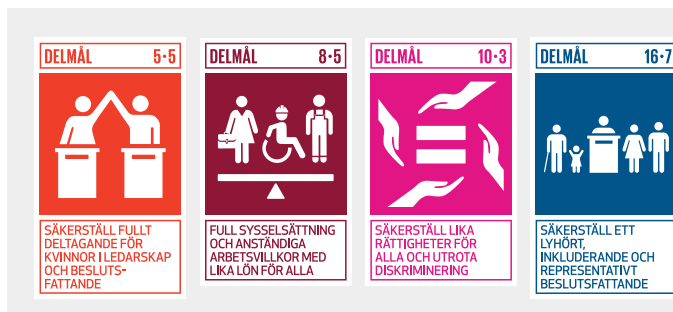
401-1 Personalomsättning

### Väsentlighet och avgränsning

På Heimstaden vill vi erbjuda en god arbetsmiljö genom engagemang, delaktighet, tillfredsställelse och allmänt välbefinnande bland våra medarbetare. Det arbetet bidrar till att vi är en attraktiv arbetsgivare som kan rekrytera och behålla kompetent personal som levererar utifrån de löften vi ställer till kunder och andra intressenter. Avgörande för att vi ska kunna lyckas är en trygg, god, utmanande och rolig arbetsplats där människor kan bidra och utvecklas.

### Hållbarhetsstyrning

Vi har undertecknat FN:s Global Compact och i linje med vårt åtagande arbetar vi aktivt med att skapa goda arbetsvillkor. HR-funktionen ansvarar för utveckling av policyer som tydliggör Heimstadens förpliktelser som arbetsgivare, riktade både till våra befintliga medarbetare samt möjliga blivande medarbetare. Chefer och medarbetare har, tillsammans med HR, ett gemensamt ansvar för att hålla dessa policyer aktuella och att följa dem. Våra implementerade koncernpolicyer är: Uppförandekod för medarbetare, Uppförandekod för samarbetspartners, Goes Without Saying policyn, Our Culture, Work Health & Safety policyn, policyn för Lika rättigheter, policyn för Sommarvikarier & Praktikanter, policyn för Trygghet och säkerhet, Visselblåsarpolicyen med tillhörande visselblåsarfunktion samt Sanktionspolicyen. Dessa policyer är koncernövergripande och gäller för alla våra marknader. Utöver dessa finns det ytterligare policydokument som är specifika för att vi ska uppfylla de nationella lagkrav och riktlinjer som finns på respektive marknad. Lagstiftning kan ändras och nya nationella krav tillkomma, därav sker revidering och underhåll av våra policyer kontinuerligt och medarbetare bjuds in att delta minst en gång per år. Detta gäller särskilt vår Uppförandekod för medarbetare och Goes



Without Saying policy. Vår workshop om kultur, värderingar och etik kunde inte genomföras under 2020 på grund av covid-19. Istället kommer en koncernövergripande webbaserad kurs som delvis berör dessa ämnen att lanseras under första kvartalet 2021. Förutom detta har ett pilotkoncept med namnet Leadership on the Go lanserats 2020. Var sjätte vecka samlas chefer i Sverige och Norge för att lära sig mer och för att diskutera ett aktuellt ämne. I år har vi täckt in lönesättning, rekrytering, ledarskap på distans, utvecklingssamtal och hur man presenterar och diskuterar prestationer, såväl goda som dåliga.

### Uppföljning

En gång i månaden genomför vi en medarbetarundersökning i Sverige, Norge, Danmark, Nederländerna och Tjeckien, via det digitala mätverktyget WinningTemp. Tyskland började under tredje kvartalet 2020, eftersom vi nu har fler än tio medarbetare där. Vi redovisar tempen på ledarskap, arbetsglädje samt total temperatur där samtliga följande parametrar ingår: ledarskap, arbetsglädje, meningsfullhet, autonomi, arbetssituation, delaktighet, personlig utveckling, teamkänsla, engagemang, lika rättigheter/behandling och trygghet.



## MEDARBETARUNDERSÖKNINGEN WINNINGTEMP

	Mål (till 2023)	2020	2019
Temperatur (ledarskap, arbetsglädje och total temperatur)	8,5 (skala 1 till +10)	7,8	7,0
eNPS (employee Net Promoter Score)	65 (skala -100 till +100)	34	40

Ett identifierat glapp i styrningen är att vi bitvis haft låg svarsfrekvens i WinningTemp. År 2020 har den genomsnittliga svarsfrekvensen legat på 65 procent (69 procent år 2019). Vi arbetar mycket med att förbättra detta, t.ex. genom att uppmana till ökad återkoppling i arbetsteamerna och att aktivt svara på kommentarer i verktyget. När vi tar oss in på nya marknader börjar vi från början, vilket innebär en utmaning för att nå det övergripande målet. Vårt inträde på nya marknader har gjort att siffrorna har gått ner under 2020, vilket har gett oss goda idéer kring vilka områden vi ska börja arbeta med 2021.

## NYANSTÄLLDA PER ÅLDER, KÖN OCH LAND

Antal nya medarbetare	2020		2019	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
<b>Sverige</b>				
under 30	15	7	7	12
30–50	29	31	22	22
över 50	5	7	5	11
<b>Norge</b>				
under 30	6	13	5	6
30–50	10	11	2	8
över 50	0	1	1	0
<b>Danmark</b>				
under 30	8	8	7	13
30–50	11	15	14	20
över 50	5	8	2	10
<b>Nederländerna</b>				
under 30	12	5	0	2
30–50	22	28	1	8
över 50	7	9	0	0
<b>Tyskland</b>				
under 30	1	1	0	0
30–50	5	7	0	0
över 50	0	0	0	0
<b>Tjeckien</b>				
under 30	16	37	0	0
30–50	31	40	0	0
över 50	8	14	0	0
<b>Totalt</b>				
<b>under 30</b>	58	71	19	33
<b>30–50</b>	108	132	39	58
<b>över 50</b>	25	39	8	21

## TOTAL PERSONALOMSÄTTNING PER ÅLDER KÖN OCH LAND

Personalomsättning	2020		2019	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
<b>Sverige</b>				
under 30	5	3	4	3
30–50	8	16	11	11
över 50	10	7	4	10
<b>Norge</b>				
under 30	2	8	1	4
30–50	0	4	2	7
över 50	1	1	0	2
<b>Danmark</b>				
under 30	7	5	3	4
30–50	5	5	4	2
över 50	1	7	0	0
<b>Nederländerna</b>				
under 30	0	0	0	2
30–50	1	4	2	4
över 50	0	1	0	0
<b>Tyskland</b>				
under 30	0	0	0	0
30–50	1	2	0	0
över 50	0	2	0	0
<b>Tjeckien</b>				
under 30	5	17	0	0
30–50	19	18	0	0
över 50	5	7	0	0
<b>Totalt</b>				
<b>under 30</b>	19	33	8	13
<b>30–50</b>	34	49	19	24
<b>över 50</b>	17	25	4	12

Data om medarbetare avser både medarbetare i Heimstaden Bostad AB och Heimstaden AB. Vi fördubblade antalet medarbetare under 2020 genom förvärvet av den tjeckiska portföljen. Under 2020 har vi rekryterat fler medarbetare även i andra länder.

## Hälsa och säkerhet i arbetet

403-1 Ledningssystem för arbetsrelaterad hälsa och säkerhet

403-2 Riskidentifiering, riskvärdering och incidentutredning

403-3 Företagshälsövård

403-4 Anställdas deltagande, konsultation och kommunikation kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet

403-5 Anställdas utbildning kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet

403-6 Främjande av anställdas hälsa

403-7 Förebyggande och begränsande av arbetsrelaterade

hälso- och säkerhetsproblem

403-9 Arbetsrelaterade skador

### Väsentlighet och avgränsning

Våra medarbetares välmående, hälsa och säkerhet är av största vikt för Heimstaden och även viktigt i relation till de entreprenörer vi anlitar samt för våra övriga intressenter, såsom investerare och banker. För våra medarbetare i förvaltningen finns risker för fysisk belastning och risker relaterade till psykosociala faktorer. De huvudsakliga riskerna på våra kontor är stress, arbetsbelastning och ergonomi.

### Hållbarhetsstyrning

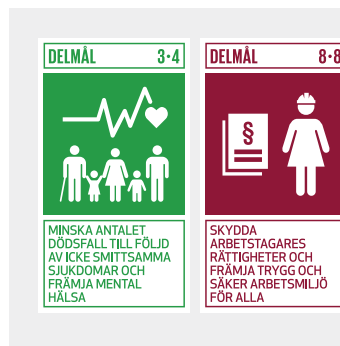
Många av våra policyer på koncernnivå hanterar riktlinjer kopplat till hälsa och säkerhet, inklusive vår Arbetsmiljöpolicy, policyn för Lika rättigheter, vår Visselblåsarfunktion och -policy samt vår Resepolicy. Utöver dessa finns det ytterligare policydokument som är specifika för att vi ska uppfylla de nationella lagkrav och efterlevnadskrav som finns på respektive marknad. Lagstiftning kan ändras och nya nationella krav tillkomma, därav sker revidering och underhåll av policyer årligen.

Eftersom tät dialog mellan chef och medarbetare är den viktigaste arbetsmiljöaspekten utgör distansledarskap en risk när vi växer som företag.

Detta kan vi motverka genom att utbilda chefer och medarbetare om hur man arbetar med distansledarskap/medarbetarskap. En särskild webbaserad instruktörsledd utbildning som fokuserar på detta har erbjudits lokalt på våra olika marknader under 2020. Detta är något vi arbetar med kontinuerligt och inte bara med anledning av covid-19.

### 403-1 Ledningssystem för arbetsrelaterad hälsa och säkerhet

Heimstaden utvecklar ett koncerngemensamt incidentrapporteringsystem som kommer lanseras i mars 2021. Fram till dess gör vi en lokal uppföljning i respektive land och aggregerar data för WinningTemp, eNPS, sjukfrånvaro och skador i en månadsrapport på koncernnivå. Vi följer lagkrav som inkluderar exempelvis chefsutbildning när det gäller ansvar för hälsa och säkerhet, riskbedömningar och incident- och olycksrapportering internt och externt. I Sverige har Heimstaden även en trygghets- och säkerhetspolicy med instruktioner om hur man ska undvika farliga situationer. Medarbetare, extraanställda, praktikanter och studenter omfattas av vår hantering av hälsa och säkerhet. Alla medarbetare kan rapportera incidenter, men endast HR har tillgång till rapporterade incidenter i syfte att skydda integriteten. Vi uppmuntrar våra chefer regelbundet om incidentrapportering.



### 403-2 Riskidentifiering, riskvärdering och incidentutredning

Vi håller arbetsmiljömöten flera gånger per år med representanter för de anställda och arbetsgivarrepresentanter. Alla personer som är utsedda att arbeta i våra arbetsmiljökommittéer eller som skyddsombud genomgår en särskild utbildning. Efterfrågan och kraven ser inte likadana ut i samtliga länder och respektive land tar ansvar för att säkerställa att Heimstaden arbetar i linje med nationell arbetssäkerhet och riskförebyggande. Vi har på grund av covid-19-pandemin implementerat riktlinjer och processer som exempelvis onlinemöten för att övervaka covid-19-situationen på våra respektive marknader. Vi har också gjort mätningar för att förstå hur våra medarbetare uppfattar våra åtgärder via WinningTemps månatliga undersökningar.

Verksamheterna i alla länderna har krav på att rapportera arbetsplatsolyckor och -incidenter till externa lokala myndigheter, utöver intern rapportering inom koncernen, genom att använda lokala verktyg och processer. De följs upp månatligen och rapporteras till styrelsen kvartalsvis. Identifierade åtgärder sammanställs i handlingsplaner och delegeras till utsedda personer. I uppföljande möte kontrolleras framstegen.

En gång i månaden använder vi vårt digitala mätverktyg WinningTemp för att övervaka den psykosociala arbetsmiljön i hela koncernen. Cheferna för respektive avdelning får resultatet presenterat för sig på månadsbasis. Svaren är anonyma. På vår hemsida har vi en visselblåsarfunktion som kan användas anonymt och som hanteras av HR för att säkerställa att det inte finns någon spårbarhet eller några repressalier. Processen med att ta emot och hantera visselblåsarfall kommer att ses över under 2021 för att efterleva den nya EU-lagstiftningen som träder i kraft i december 2021.

### 403-3 Företagshälsövård

Det finns ingen hälsa- och säkerhetskommitté på koncernnivå inom Heimstaden.

### 403-4 Anställdas deltagande, konsultation och kommunikation kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet

Heimstadens kommunikation med medarbetare kring hälsa och säkerhet sköts lokalt genom intranätet och cheferna. Medarbetarnas möjligheter att delta varierar lokalt och hanteras oftast genom ombud, WinningTemp eller deras chef.

**403-5 Anställdas utbildning kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet**

Utbildningen omfattar frågeställningar kring hur man arbetar på tak, arbete med elektricitet, hantering av kemikalier, tunga lyft och allmän trygghet och säkerhet. Närmaste chef har ansvar för att bedöma behoven av utbildning bland medarbetarna. Utbildningen är obligatorisk för de som bedöms behöva det i syfte att säkerställa en säker arbetsplats. Frekvensen på utbildningen beror till exempel på validering av certifieringar. Den kan hållas på plats eller webbaserat av interna utbildare. Utbildningen är kostnadsfri för medarbetarna och äger rum på arbetstid. Utbildningseffekten utvärderas inte på koncernnivå.

**403-6 Främjande av anställdas hälsa**

De medicinska och hälsofrämjande tjänster som erbjuds medarbetare varierar lokalt, men läkarbesök, mediciner och friskvård är de vanligaste tjänsterna som erbjuds. I vissa länder finns det även frivilliga friskvårdstjänster som hanterar icke-arbetsrelaterade hälsorisker som till exempel stöd för att sluta röka.

**403-7 Förebyggande och begränsande av arbetsrelaterade hälso- och säkerhetsproblem**

Att förebygga arbetsmiljörelaterade skador görs genom incidentrapporte-

ring, utbildning kring hälsa och säkerhet och de erbjudna förmånerna för att främja medarbetarnas hälsa.

**Uppföljning**

För att alltid säkerställa hög kvalitet inom området Hälsa och säkerhet arbetar vi löpande med att förbättra rutiner samt att sprida information om arbetsmiljöfrågor. Vårt mål är noll procent arbetsrelaterad sjukfrånvaro och noll procent arbetsrelaterade skador år 2023.

**HÄLSA OCH SÄKERHET (KONCERNNIVÅ) (GRI 403-9)**

	2020	2019
Dödsolyckor	0	0
Olyckor	31	32
Incidenter	14	20
Sjukfrånvaro	5,3%	3,5%

Vi definierar incidenter som en situation som innebar eller kunde leda till avbrott, förlust, nödläge eller kris. Data om medarbetare avser både medarbetare i Heimstaden Bostad AB och Heimstaden AB.

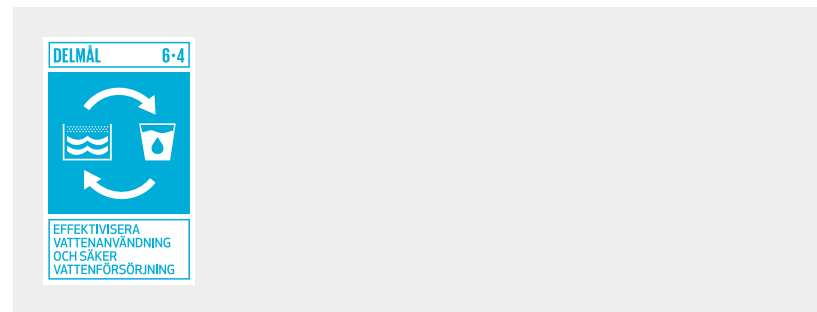
## Vatten

**303-5 Vattenförbrukning****Väsentlighet och avgränsning**

Vatten måste behandlas som en värdefull resurs. Det finns ingen vattenstress i de länder där Heimstaden är verksam, men vattenbrist kan uppstå i framtiden som en konsekvens av klimatförändringar, till exempel förändrade vädermönster inklusive torra eller översvämningar, ökad mängd utsläpp och ökad mänsklig efterfrågan av vatten. Heimstadens egen vattenanvändning är en mindre andel av användningen i våra fastigheter. Det mesta används av våra kunder för exempelvis personlig hygien, tvätt, matlagning etc. Vi har dock ett ansvar för att stötta våra kunder i att leva hållbart genom att erbjuda ansvarsfull vattenhantering och vattneffektiv utrustning.

**Hållbarhetsstyrning**

Heimstadens hållbarhetsfokus är baserat på våra strategiska hörnstenar och underliggande hållbarhetsstrategi och miljöpolicy. Vi har satt ett vattenbesparingsmål för att minska vår vattenanvändning med 1 procent per kvadratmeter och år fram till 2030 (i motsvarande portfölj). I Sverige analyserar vi vattenanvändningen per fastighet på månadsbasis. Blandare och duschutrustning ersätts med nya effektiva sådana vid lägenhetsrenoveringar. Ett pilotprojekt för smart vattenmätning (SmartVatten) har inletts i Nederländerna, Norge och Sverige. Det utvärderas för att ta ställning till ytterligare utvidgning 2021.

**Uppföljning**

I Danmark, Nederländerna och Tjeckien sammanställs vattenstatistiken en gång om året, vilket innebär att vattenanvändningsvärden för hela året 2020 inte finns för alla fastigheter i tabellen nedan. I dessa fall används data för 2019 års vattenanvändning.

**VATTENFÖRBRUKNING (303-5)**

	2020	2019
Summa vattenförbrukning	6 955 106 m <sup>3</sup>	3 437 108 m <sup>3</sup>
Fastigheternas vattenintensitet	1,2 m <sup>3</sup> per m <sup>2</sup>	1,3 m <sup>3</sup> per m <sup>2</sup>

Data för 2020 inkluderar vattenanvändning i Sverige, Norge och delvis Danmark under 2020. För övriga fastigheter är inte vattenförbrukningen tillgänglig ännu och därför används vattenförbrukningsvärden för 2019 till Nederländerna, Tyskland, Tjeckien och delvis Danmark. I Tyskland inkluderas endast 25 av 50 fastigheter i tabellen, eftersom Heimstaden inte ägde fastigheterna under året 2019 och därför inte har tillgång till den fullständiga datan för året 2019. Den totala vattenförbrukningen för 2020 har ökat på grund av nyförvärv, till exempel av den tjeckiska portföljen år 2020.

## Mänskliga rättigheter

406-1 Diskrimineringsincidenter och vidtagna åtgärder  
141-4 Nya leverantörer som granskats avseende social påverkan

### Väsentlighet och avgränsning

Heimstaden ställer sig bakom FN:s konventioner om de mänskliga rättigheterna. Störst risk relaterad till brott mot mänskliga rättigheter har identifierats till leverantörskedjan. Av denna anledning lägger vi kraft på att hantera och kontrollera denna del av värdekedjan. Ett nyckelområde för våra medarbetare och kundrelationer är rätten till icke-diskriminering. För oss är icke-diskriminering, mångfald och jämställdhet en styrka och en förutsättning för vår utveckling och vår förmåga att möta hyresgästernas behov och önskemål.

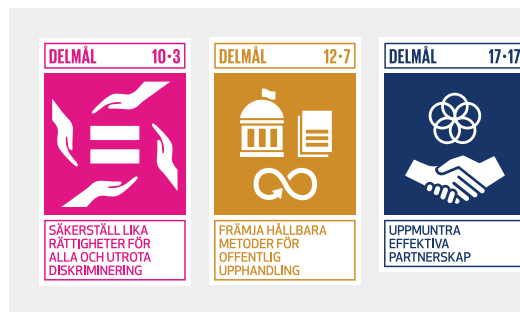
### Hållbarhetsstyrning

Heimstaden har undertecknat FN:s Global Compact där området mänskliga rättigheter ingår. Vi hanterar detta genom vår Uppförandekod för medarbetare, Goes Without Saying policyn, policyn för Lika rättigheter och vår Uppförandekod för samarbetspartners. Heimstaden har som mål att samtliga anställda ska utbildas i och skriva under vår uppförandekod för medarbetare. Vi har också ett mål om att 100 procent av våra leverantörer ska signera vår Uppförandekod för samarbetspartners. Vi har under 2020 implementerat en obligatorisk självskattning gällande hållbarhet för leverantörer i de nordiska länderna. Nästa steg blir att utöka den till att omfatta verksamhet i samtliga länder.

Området mänskliga rättigheter och icke-diskriminering ingår även explicit eller implicit i följande policier: Personalpolicy, Arbetsmiljöpolicyn, policy för Lika rättigheter, Integritetspolicy för anställda, policy för Trygghet och Säkerhet, Goes Without Saying policy samt Visselblåsarpolicy. HR ansvarar, tillsammans med respektive chef, för att medarbetarna har kännedom om och efterlever uppförandekoder och policier.

### Mänskliga rättigheter och icke-diskriminering

Heimstaden har nolltolerans för diskriminering. Vår styrning omfattar vår Uppförandekod för medarbetare, Goes Without Saying policyn, samt Arbetsmiljöpolicyn som fokuserar på rätten till en trygg och säker arbetsplats, rätt till likabehandling, rätt till kollektivavtal och föreningsfrihet. Vi arbetar med kollektivavtal i Sverige och Tjeckien, som är våra största marknader räknat i antal medarbetare och bostäder, och som omfattar 69 procent av våra medarbetare. Vårt arbete med icke-diskriminering utgår från de sju diskrimineringsgrunderna: kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning och ålder.



### Mänskliga rättigheter i leverantörskedjan

Att integrera krav gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, hälsa och säkerhet, miljö och anti-korruption i leverantörskedjan är en viktig del av hållbarhetsarbetet. Vi utvecklar processer och rutiner för att ställa krav och för att övervaka efterlevnad av dessa bland leverantörerna. I arbetet ingår att säkerställa att leverantörer skriver under vår Uppförandekod för samarbetspartners. Vi har implementerat ett system med självskattning och vi genomför en årlig hållbarhetsriskbedömning av våra nya leverantörer för centralt förhandlade ramavtal avseende: mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, hälsa och säkerhet, miljö och anti-korruption.

### Uppföljning

#### DISKRIMINERINGSINCIDENTER (KONCERNNIVÅ)

	2020	2019
Antal rapporterade fall	1	1
Antal bekräftade fall	0	0

Heimstaden följer diskrimineringslagstiftningen och har nolltolerans mot diskriminering. Under året rapporterades det en diskrimineringsincident genom vår visselblåsarfunktion. Ärendet har inte varit av den art att det motiverar en djupare utredning, utan har efter initial utredning avskrivits. Samma gäller för det rapporterade fallet år 2019.

Hittills har 168 av våra leverantörer i Sverige signerat Uppförandekod för samarbetspartners. Vi arbetar för att införliva en liknande process i övriga länder. Vi har under 2020 genomfört granskningar kopplat till mänskliga rättigheter, anti-korruption, arbetsvillkor, hälsa och säkerhet samt miljörelaterade aspekter på 100 procent av våra totalt 35 nya leverantörer med ramavtal i Sverige, Danmark och Norge. Resultaten av granskningen visar att majoriteten av våra nya leverantörer har kommunicerat tillräcklig information om hur de hanterar frågor relaterade till mänskliga rättigheter, anti-korruption, arbetsvillkor, hälsa och säkerhet och miljö. Resterande företag får ett självskattningsformulär samt möjlighet att komplettera med relevant information. Baserat på mottaget material avser vi att besluta om eventuella åtgärder.

# Lokalsamhället

413-1 Aktivitet för lokal samhällsutveckling

## Väsentlighet och avgränsning

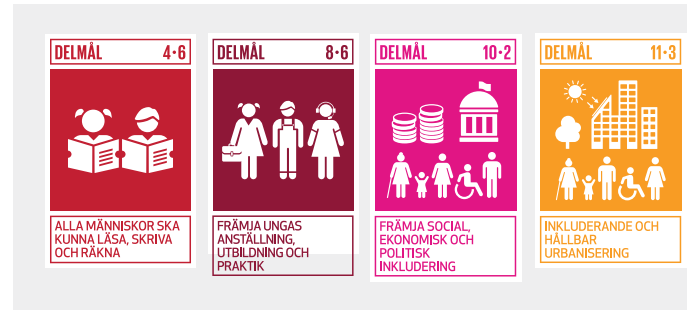
Den sociala dimensionen är avgörande i utvecklingen av hållbara samhällen. Heimstaden bygger trygga, inkluderande och livskraftiga stadsdelar och lokalsamhällen. Vår verksamhet påverkar många människor och det är människan vi utgår från i allt vi gör. Vi har ständigt hållbarhet i fokus, och Sustainable Mindset är en av våra fyra strategiska hörnstenar. Att ha ett hem är ett grundläggande behov för alla. Dessutom har boendet en stor ekonomisk och känslomässig påverkan på människors liv. Utvecklingen av bostadsmarknaden är viktig på många nivåer, till exempel för den allmänna ekonomiska utvecklingen, skatteintäkter, energianvändning och koldioxidutsläpp. Tillgången på bostäder är en samhällsviktig fråga och bostadsmarknaden är politiskt viktig.

## Hållbarhetsstyrning

Heimstadens vision är att förgylla och förenkla livet genom omtänksamma boenden – Friendly Homes. Vi erbjuder mer än 100 000 hem spridda över Europa och har ett viktigt samhälls- och miljöansvar på alla marknader där vi har verksamhet. Heimstaden anser att det är viktigt med bra lagstiftning som både motiverar och förbinder hyresvärdar att bidra till en välfungerande och hållbar bostadsmarknad.

Heimstaden vill, förutom att bidra till en mer hållbar bostadsmarknad, inspirera hyresgäster, samarbetspartners, konkurrenter och allmänheten att bidra ännu mer. I våra löpande kontakter med politiska intressenter, både på statlig och lokal nivå, delar vi med oss av erfarenheterna av hållbarhetsåtgärder i vår verksamhet och understryker vikten av att vi i den privata sektorn är en viktig del av lösningen för att skapa en mer välfungerande bostadsmarknad och ett bättre samhälle. Vi erbjuder vår kompetens vid behov i till exempel expertgrupper som utformar nya regelverk, genom föreläsningar om branschen och i artiklar i pressen. Vi har även föreslagit förbättringar i lagstiftningen som ska gynna hyresgäster eller miljön eftersom vi har en stark tro på en välfungerande reglering.

Heimstaden tillhandahåller hyreslägenheter för alla faser i livet – från studentboende till bostäder utformade för äldre med behov av extra omsorg. Ett hem är mer än själva lägenheten och vi utvecklar för närvarande en kundupplevelsestrategi som utöver lägenhetens fyra väggar innefattar fastigheten, dess omgivning och hela bostadsområdet. Vår verksamhet berör olika intressenter. Vi bedriver den på ett ansvarsfullt sätt i linje med våra värderingar och policyer samt för att få och upprätthålla våra intressenters förtroende. Ett av Heimstadens övergripande mål är att bidra till samhället samt att inspirera och berika det. Bland våra delmål ingår områden som kundvård, att främja god hälsa och säkra levnadsvillkor, trygga och inkluderande stadsdelar, boende och arbete till dem som har det svårt att få lägenhet eller komma in på arbetsmarknaden, samt åtgärder mot klimatförändringar genom hållbara energilösningar, energi- och vattenaktivitet samt åtgärder för biologisk mångfald. Heimstaden har en



stark styrning med en tydlig hållning vad gäller transparens, god affärssed och nolltolerans mot korruption och annat oetiskt handlande i hela vår värdekedja.

## Lycka och livskvalitet i hemmet

Heimstaden har under 2020 utfört kundundersökningar i alla verksamhetsländer – i Nederländerna och Tjeckien för första gången. Målet är att fastställa interna riktmärken på alla marknader och kunna fastställa kort- och långsiktiga förbättringsmål. Våra lokala organisationer strävar efter att leverera tjänster som överträffar våra hyresgästers förväntningar. Genom att följa handlingsplanen med konkreta projekt förbättrar vi kundnöjdhetsbetyget och uppnår Heimstadens gemensamma mål. Förutom de årliga undersökningarna har så kallade "puls-mätningar" implementerats i syfte att få veckovisa resultatuppföljningar inom vissa områden. Genom undersökningsdata och analyser kan vi fokusera på och vidta relevanta åtgärder för att förbättra kundupplevelsen. Vi kommer att vidareutveckla processen med kunderundersökningar och -insikter och under 2021 utveckla en koncernövergripande metodik och bästa praxis.

## Inkludering

Heimstaden höjde under 2020 målet för sociala kontrakt från 1 procent till 3 procent fram till 2023. Det är hyreskontrakt där lokala myndigheter och frivilligorganisationer hyr lägenheten för att i sin tur upplåta den åt personer i utanförskap, exempelvis hemlösa, nyanlända och personer med svårighet att på egen hand skaffa sig boende. I flera regioner har vi anställt bosocial samordnare med uppdrag att hantera frågor av social karaktär i våra bostadsområden. Ett annat ansvarsområde för samordnarna är att medverka i dialoger och möten med lokala myndigheter, räddningstjänst och andra fastighetsägare för att skapa trygga och säkra boendemiljöer.

Heimstaden har fastställt ett högre mål om att minst 3–4 procent av medarbetarna på årsbasis ska vara praktikanter med fokus på inkludering av människor i utanförskap senast 2023 (tidigare mål 2 procent). Detta mål är ännu inte helt implementerat.

Vi har under året drivit pilotprojekt inom vårt boendestödprogram i Sverige för att hantera ofrivillig ensamhet. Boendestödparen fokuserade på "äkta närvaro" genom personliga möten med våra kunder, vilket upplevs ge en positiv effekt på välbefinnande och mental hälsa. Pilotprojektet kommer nu att utvärderas.

## Unga vuxna

För oss är det viktigt att skapa möjligheter för ungdomar att få praktik och arbetslivserfarenhet. Vi har därför beslutat att erbjuda minst 100 jobb per år till praktikanter, studentmedarbetare och sommarjobbbara.

## Vårt stöd under covid-19-pandemin

Under 2020 drabbades samhället hårt av covid-19-pandemin och Heimstadens verksamhet har på olika sätt stöttat kunder och lokalsamhällen. Vi kan som bolag varken bota covid 19 eller utveckla ett vaccin, men vi står inte heller bredvid med händerna i fickorna. Här är olika exempel på vad vi har gjort:

*Sverige:* Heimstaden har stöttat kommersiella kunder som driver restauranger genom att köpa mat. Vi har dessutom erbjudit äldre hyresgäster (70+) gratis hemleveranser av mat och erbjudit potentiella kunder att få digitala visningar av lägenheterna.

*Tjeckien:* Heimstaden har stöttat kommersiella kunder som driver restauranger och caféer genom att köpa mat och dryck från dem, samt genom avtal med Ostrava University Hospital, levererat mat och dryck till sjukvårdspersonal som arbetar hårt för att bekämpa coronaviruset. Det regionala projektet #BoSmePartyja i Mähren-Schlesien arbetar för att stärka frivilligarbetet i området under covid-19-pandemin. Nästan sexhundra personer skrev på och erbjöd hjälp efter initiativet från borgmästaren Ivo Vondrák och andra representanter för projektet. Heimstaden har erbjudit gratis boende till dem som är oroliga för att de ska smitta sina nära och kära på grund av att de arbetar i en miljö med hög smittorisk. Vi har dessutom lanserat "Hello, You're Not Alone"-projektet som når ut till runt 5 500 äldre som bor i Heimstadens bostäder och som har blivit socialt isolerade på grund av pandemin. Tillsammans med 21 psykologistuderenter nådde vi genom detta projektet ut till ensamstående kunder över 65 år.

*Norge:* Många människor har påverkats ekonomiskt av pandemin och Heimstaden har stöttat drabbade kunder genom att erbjuda uppskov med hyran tills att de erhållit sitt statliga ekonomiska stöd.

*Nederländerna:* Heimstaden har, tillsammans med andra medlemmar i Association of Institutional Shareholders in Real Estate (IVBN), lyckats begränsa den årliga hyresökningen genom konsultationer med inrikesministeriet, Ministry of Internal Affairs. Heimstaden har dessutom stöttat kunder som har haft ekonomiska svårigheter under pandemin.

*Danmark:* Heimstaden utvecklade ett nytt coronasäkert koncept för digital kommunikation och lägenhetsvisningar (nybyggnation av fastigheten Richsgården, ungdomsbostäder). Heimstaden erbjöd tillsammans med MentorDanmark skraddarsydd läxhjälp för skolbarn, vilket innebar en lättnad för både medarbetare och kunder i en situation där skolorna har varit stängda och hemundervisning har varit den enda möjligheten.

## Uppföljning

### Resultat i kundnöjdhetsundersökning

I tabellen nedan presenteras varje lands resultat år 2020 för "Serviceindex" och "Tar kunden på allvar". De kommande åren har vi för avsikt att erbjuda jämförande historiska data med år 2020 som basår.

### SERVICEINDEX (SKALA 0-100)

	2020
Sverige	78,4
Danmark	74,4
Norge	74,5
Nederländerna <sup>1</sup>	55,7
Tjeckien	67,2

### TAR KUNDEN PÅ ALLVAR (SKALA 0-100)

	2020
Sverige	84,8
Danmark	76,5
Norge	84,4
Nederländerna <sup>1</sup>	52,8
Tjeckien	74,9

<sup>1</sup> Kundnöjdhetsresultaten för Nederländerna inkluderar svar från omkring 2/3 av våra kunder då delar av vår förvaltning är i serviceavtal med extern part.

När det gäller våra åtgärder kring kundfokus har vi sett stora förbättringar sedan vi började med undersökningarna. Ju längre vi har gjort mätningar i landet, desto bättre är resultaten. Detta har också inspirerat våra team att fokusera ännu mer på kunden. Effekten av antalet år som har uppmätts reflekteras i resultaten för 2020 i tabellen ovan, där nykomlingarna fick

### Fallstudie 1

Heimstaden Tjeckien lanserade i början av sommaren 2020 ett projekt vid namn Housing First tillsammans med en icke-statlig organisation Portavita med syftet att erbjuda bostad till ensamstående mödrar som befinner sig i en svår livssituation och behöver hjälp. Det är i de flesta fall kvinnor som blivit offer för mäns våld och som har bott på skyddade boenden eller under sämre förutsättningar.

### Fallstudie 2

Heimstaden Tjeckien kom på andra plats i tävlingen "The Award of the Governor of MSK Region for social responsibility" år 2020. Vi mottog samma pris 2019. Vinner vi guld nästa år för vårt arbete under pandemin?

lägre betyg medan Sverige, där vi har gjort mätningar under flera års tid, fick det högsta betyget.

### Lokalsamhället

De mål vi har satt för att skapa inkluderande boendemiljöer och lokalsamhällen samt arbetstillfällen för unga vuxna fastställdes 2019. Vi implementerar dessa mål i hela koncernen. Implementeringen har försenats på grund av att vi saknar egna medarbetare i vissa länder, skillnader i praxis, samt Heimstadens snabba tillväxt. Det betyder att vi endast har resultat för delar av vår verksamhet för 2019 och 2020.

### LOKALSAMHÄLLET

	Mål	2020	2019
Andel sociala kontrakt	Minst 3 % av lägenheterna – till 2023	2,0% <sup>1</sup>	1,6% <sup>2</sup>
Antal jobb för unga vuxna (studenter, sommarjobbbara eller praktikanter)	100 jobb till unga vuxna varje år	77	60 <sup>2</sup>

All information om medarbetare avser både medarbetare i Heimstaden AB och Heimstaden Bostad AB.

<sup>1</sup> Utfall på koncernnivå. I dagsläget har vi sociala kontrakt i Sverige, Danmark, Nederländerna och Tjeckien.

<sup>2</sup> Inkluderar endast Sverige

## Partnerskap och sponsring

Vi arbetar för att bidra till en positiv samhällsutveckling och en förbättrad social integration genom att skapa partnerskap som ökar inkludering och engagemang tillsammans med lokala organisationer. I tabellen nedan finns några exempel.

**Umeå Basketprojekt** "Vara med", Sverige – stöd mot ofrivillig ensamhet.

**Mentorprogram** i Linköping, Sverige, för barn i grundskolan i socialt missgynnade områden.

**Business Improvement District (BID)** Malmö och BID Sofielund, Sverige – brottsförebyggande insatser i utsatta områden.

### Svenska Röda Korset

**Drivkraft**, Sverige – erbjuder mentorer till både elever och deras föräldrar samt håller i läxhjälp på ett antal skolor varje vecka. Många av Heimstadens medarbetare är engagerade i detta initiativ.

**Projekt Udenfor**, Danmark – arbetar för att förbättra förhållandena för hemlösa genom att dela ut mat och dryck, kläder och sovsäckar.

**VildaKidz**, Sverige – erbjuder året runt-aktiviteter för barn i socioekonomiskt utsatta situationer.

**Giving People**, Sverige – arbetar för att motverka ekonomisk utsatthet och barnfattigdom i Sverige.

**Let's make love great again**, Sverige – en plattform för det goda och kärleksfulla. Vi bidrar till att boken "Värsta bästa nätet" kan delas ut till grundskoleelever. Boken tar upp frågan om näthat och hjälper unga att bli nätsmarta.

**Kyrkens Bymisjon**, Norge – arbetar bland annat med att bekämpa fattigdom, med barn och ungdomar, äldreomsorg, sjukvård och miljöåtgärder i Norge.

**Fretex**, Norge – Heimstaden skrev under 2020 ett avtal med Fretex om att samla in kläder för återvinning. Vi kommer att börja distribuera särskilt utformade återvinningspåsar för kläder till våra kunder 2021, ett exempel på hur vi arbetar för att vägleda våra kunder till en hållbar livsstil.

**Urtehaven** privat konstprojekt i Oslo, Norge – stöd till att skapa professionella väggmålningar på två väggar som vetter mot ett rekreativområde där vi har en lägenhetsbyggnad. Området är en brottsbelastad/socioekonomiskt utsatt stadsdel i Oslos stadskärna och målet är att arbeta med hållbar samhällsutveckling för att öka välbefinnandet bland invånarna i området.

**WeShelter**, Danmark – arbetar för att förbättra förhållandena för hemlösa med härbärgen, kamratstödare och finansiell rådgivning.

**Hellebro** (flyktningbro), Danmark – en ideell organisation som arbetar för att förbättra villkoren för unga hemlösa (18–29) genom att erbjuda dagverksamhet, härbärgen, kontorshotell och inlussningshem.

**Portavita**, Tjeckien – Heimstaden deltog i en nationell matinsamling genom organisationen Portavita. Portavita levererar maten till socioekonomiskt utsatta människor.

**Silesian Ostrava**, Tjeckien – vi besökte ett område där vi äger 90 lägenheter tillsammans med staden. Vi har huvudsakligen fokuserat på grannskapsrelationer och säkerställt fastighetens tekniska förutsättningar. Lokala socialarbetare och polisen besökte socioekonomiskt utsatta familjer.

**Colours of Ostrava**, Tjeckien – sponsring av en viktig musikfestival i Tjeckien.

**Sponsring av lokala lag**, Ostravaområdet, Tjeckien – AZ Havirov (ishockey), MFK Karvina (fotboll), SC Vitkovice (innebandy).

**Andra exempel från Heimstaden Tjeckien:** Vi driver medborgarhus för de äldre, organiserar julinsamlingar, tar hand om naturen i bergsregionen Beskiderna, stöttar entreprenörer och organiserar läger med rabatt för barn till våra kunder.

# Heimstaden

Ö Promenaden 7 A, 211 28 Malmö  
Organisationsnummer: 556670-0455  
040-660 20 00, [www.heimstaden.com](http://www.heimstaden.com)