

2019

Heimstaden Bostad AB Delårsrapport

JANUARI – MARS



Heimstaden

Perioden i korthet

januari – mars 2019

- Periodens hyresintäkter ökade till 953 mkr (628)
- Reella uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 98,9%
- Periodens driftnetto ökade till 489 mkr (269)
- Finansnettot uppgick till -209 mkr (-105)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 143 mkr (164)
- Värdeförändring i fastigheter uppgick till 1 738 mkr (661)
- Värdeförändring derivat uppgick till -313 mkr (18)
- Periodens resultat ökade till 1 185 mkr (763)
- Fastighetsförvärv i perioden uppgick till 3 732 mkr (728)
- Likvida medel ökade till 3 214 mkr (646)
- Outnyttjade krediter uppgick till 7 336 mkr (300)
- Resultat per stamaktie uppgick till 733 kr (517)

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

NYCKELTAL

Belopp i mkr	2019 3 mån jan-mar	2018 3 mån jan-mar	2018 12 mån jan-dec
Hyresintäkter	953	628	3 231
Fastighetskostnader	-465	-330	-1 480
Driftnetto	489	298	1 751
Övriga kostnader	-40	-29	-140
Finansiella intäkter	0	4	26
Finansiella kostnader, räntebärande skulder	-209	-109	-698
Övriga finansiella intäkter	-97	0	203
Förvaltningsresultat	143	164	1 142
Värdeförändringar	1 425	678	2 573
Skatt	-384	-79	-692
Periodens resultat	1 185	763	3 023
Övrigt totalresultat	842	304	-442
Totalresultat	2 027	1 066	2 581
Förvaltningsfastigheter, mkr	79 286	45 855	72 329
Överskottsgrad, %	51,3	47,4	54,2
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	96,9	98,6	97,4
Reell uthyrningsgrad bostäder (antal), %	98,9	–	98,5
Räntetäckningsgrad (ICR) - rullande 12, ggr	2,3	2,3	2,4
Belåningsgrad (LTV), %	55	55	54
Belåningsgrad säkerställda lån, %	32	55	35
Resultat per stamaktie	733	517	795

Heimstaden Bostads ”ambassadörer” blir fler och fler

Jag sitter just nu och skriver dessa rader med en riktigt bra och positiv känsla i magen. Vårt långsiktiga och fokuserade arbete med att investera i hållbara åtgärder, tillföra nyproducerade och ändamålsenliga lägenheter samt ständigt sträva efter att ge våra hyresgäster ett omtänksamt och uppskattat boende, ger tydliga och önskade resultat.

- Vår energiförbrukning och klimatpåverkan fortsätter minska genom investeringar, optimeringar och en motiverad och kompetent driftorganisation.
- Uthyrningen i vår nyproduktion, under Q1 främst i Köpenhamn, sker snabbt och effektivt och med positiv feedback avseende lägenheternas och närmiljöns kvalitéer.
- Rekrytering av kompetenta och engagerade medarbetare sker löpande. Många spontanansökningar inkommer till oss varje vecka från motiverade och engagerade människor, som gärna vill bli en del av vårt Heimstaden. Vi förstärker vår organisation i kundcenter, förvaltning, transaktion, projektledning, kort sagt inom alla verksamheter, detta i syfte att leverera en kostnadseffektiv och excellent kundupplevelse.

Resultatet av årets svenska NKI-undersökning (nöjd kund index) bekräftar att våra hyresgäster än mer uppskattar vår service och produkt. Bemötandet från vår kundservice och från våra lokala fastighetsskötare får toppbetyg. Toppbetyg får även hyresgästens trivsel i lägenheten.

Alla ni hyresgäster som deltagit i undersökningen, tack för era kommentarer, er positiva och negativa feedback och era förslag till förbättringar. Era synpunkter och förslag inarbetas nu i reviderad handlingsplan, för att vi just för er skall kunna ”förenkla och förgylla livet med omtänksamma boenden”.

Allt fler av våra hyresgäster, drygt 86%, har blivit ”ambassadörer” för Heimstaden och kan varmt rekommendera sina vänner och bekanta att bli hyresgäster hos Heimstaden. Tack, det värmer och förpliktigar.

Heimstaden har nu tagit nästa steg och genomför just nu och för första gången samma NKI-undersökning i våra danska och norska fastigheter. Vi ser med spänning fram emot att få hugga tag i alla förbättringsmöjligheter.



Tillväxt

Heimstaden Bostad fortsätter i övrigt sin tillväxtresa. Under Q1 har förvärv avtalats och/eller tillträtts i både Danmark och Sverige. Förvärv avser både befintliga och nyproducerade fastigheter.

Heimstaden Bostad har även ingått JV-avtal med Magnolia avseende bostadsutveckling i både Järfälla och Bro utanför Stockholm.

Vi ser nu med spänning fram emot att få regeringens och riksdagens besked om framtida investeringsbidrag för hyresrättsproduktion. Bibehålles investeringsbidraget på tidigare bidragsnivåer, lovar vi att förse marknaden med ändamålsenliga hyreslägenheter till en hyra det stora flertalet kan efterfråga.

Framgångsfaktor

Att Heimstaden Bostad har kunnat kombinera tillväxt med högre kundnöjdhet och en allt bättre överskottsgrad är ett gott betyg och det finns många att tacka för detta, nämligen våra drygt 400 medarbetare i Sverige, Danmark och Norge.

Tack för att ni dagligen möter våra kunder, entreprenörer och samarbetspartners med ett leende på läpparna. Tack för att ni har viljan att stödja och hjälpa varandra och de medmänniskor ni möter i ert arbete. Ni gör skillnad!

Du som läsare av denna Q1-rapport 2019 har nu på kommande sidor möjlighet att ta del av Heimstaden Bostads finansiella resultat, ställning och nyckeltal. Välkommen till Heimstadens värld!

Patrik Hall
VD Heimstaden Bostad

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen bredvid presenterar Heimstaden Bostad sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 mars 2019. Intjäningsförmågan är ej en prognos för innevarande år eller de kommande tolv månaderna utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning om den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer.

Aktuell intjäningsförmåga tar sin utgångspunkt i de fastigheter som ägdes per 31 mars 2019 och dess finansiering varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som Heimstaden Bostad har härfter. Transaktioner med tillträde efter den 31 mars är därmed inte inkluderade i beräkningen.

Heimstaden Bostads resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan, ej heller i posten Resultat från andelar i intressebolag.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, aktuella fastighetskostnader samt kostnader för administration. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå på balansdagen inklusive effekt av derivatinstrument.

Aktuell intjäningsförmåga per 31 mars 2019

Belopp i mkr	
Hysesintäkter	3 984
Fastighetskostnader	-1 669
Driftnetto	2 315
Centrala administrationskostnader	-155
Övriga rörelseintäkter	10
Övriga rörelsekostnader	–
Resultat från andelar i intressebolag	–
Resultat före finansiella poster	2 170
Finansiella intäkter	–
Finansiella kostnader, räntebärande skulder	-947
Förvaltningsresultat	1 223
Nyckeltal	
Överskottsgrad, %	58,1
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	2,3





Jagten 1, Malmö

Väsentliga transaktioner

Heimstaden Bostads bestånd förvaltas i tre olika geografiska segment – Sverige, Danmark och Norge. Det totala värdet på Heimstaden Bostads fastighetsportfölj uppgick till 79 286 mkr exklusive avtalade förvärv. Nedan återges de väsentliga transaktioner koncernen avtalat i det första kvartalet samt väsentliga transaktioner som avtalats i tidigare perioder men tillträtts i det aktuella kvartalet.

Den 27 mars

avtalade Heimstaden Bostad om att förvärva bostadsfastigheter i Danmark och Sverige från moderbolaget Heimstaden AB. Förvärvet innefattar förvaltningsfastigheter till ett värde av 4 797 mkr samt avtalade pågående och framtida byggprojekt med ett uppskattat fastighetsvärde på totalt 11 450 mkr, vid färdigställande. Den 31 december 2018 uppgick den totala investeringen i dessa byggprojekt till 145 mkr.

Den danska portföljen, som omfattas av förvärvet, består av 34 fastigheter med totalt 2 562 lägenheter motsvarande ca 200 000 kvm uthyrbar area.

De pågående och framtida projekten som omfattas av förvärvet utgörs av totalt ca 260 000 kvm uthyrbar yta där 220 000 kvm avser svenska fastigheter och ca 40 000 kvm avser danska fastigheter.





Våra segment

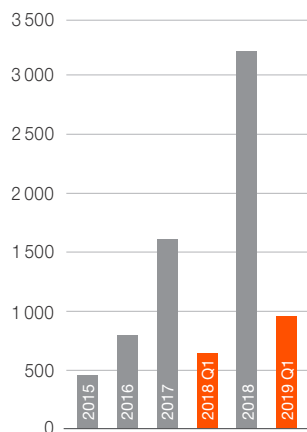
Koncernens fastighetsbestånd är indelat i olika geografiska förvaltningssegment.



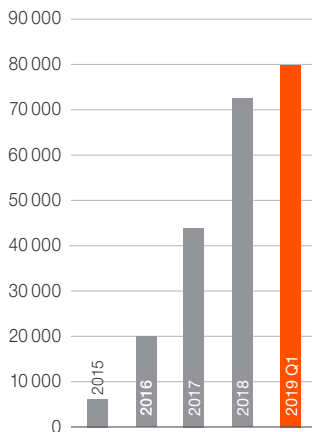
TOTALT HEIMSTADEN BOSTAD (JANUARI-MARS)

	Q1 2019	Q1 2018
Marknadsvärde, mkr	79 286	45 855
Hyresintäkter, mkr	953	628
Driftnetto, mkr	489	298
Överskottsgrad, %	51,3	47,4
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	96,9	97,8
Reell uthyrningsgrad bostäder (antal), %	98,9	–
Antal fastigheter	961	792
Area, kvm	2 774 696	1 965 330

UTVECKLING AV TOTALA HYRESINTÄKTER, Q1 (MKR)



UTVECKLING AV TOTALT MARKNADSVÄRDE, Q1 (MKR)



Sverige

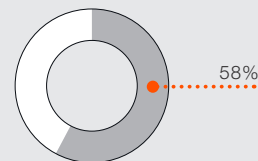
Den Svenska ekonomin fortsätter att utvecklas positivt med växande BNP och ökade disponibla inkomster. Sysselsättningen har ökat de senaste åren och under första kvartalet 2019 låg arbetslösheten på 6,7 procent. Ett stort inflöde av utlandsfödda balanserar sysselsättningsökningen.

Befolkningsökningen driver på efterfrågan av bostäder, framförallt i storstäderna, som genomgår en kraftig tillväxt som följd av den globala urbaniseringstrenden. Sverige har haft en tillväxt om ca 270 000 invånare de senaste två åren och befolkningen uppgår till 10,2 miljoner invånare. Enligt Boverket behöver det byggas 67 000 bostäder per år fram till 2025, med en nuvarande prognos om att endast 51 000 bostäder tillkommer under 2019. Med ett bostadsbyggande som inte når upp till efterfrågan skapas en fortsatt bostadsbrist. Boverkets prognos påvisar ett fallande byggande av bostadsrätter, men att hyresrätterna fortsatt påvisar en god efterfrågan. Byggtakten i Malmö var oförändrad under 2018 jämfört med 2017. Göteborg stod för en kraftig tillväxt under 2018 samtidigt som byggtakten i Stockholm minskade med 35%, enligt Boverket.

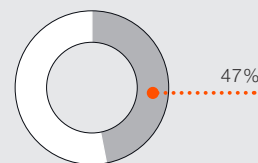
SVERIGE (JANUARI-MARS)

	Q1 2019	Q1 2018
Marknadsvärde, mkr	37 154	30 969
Hyresintäkter, mkr	550	482
Driftnetto, mkr	227	203
Överskottsgrad, %	41,2	42,0
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	97,6	98,5
Reell uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,3	–
Antal fastigheter	751	719
Area, kvm	1 917 541	1 751 820

HYRESINTÄKTER, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSVÄRDE, ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT





Oresundsterasene, Köpenhamn

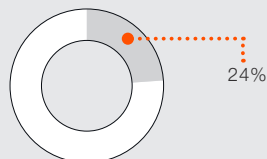
Danmark

Den danska ekonomin har utvecklats starkt under ett antal år. Sysselsättningen har ökat med cirka 1,5 procent i snitt på årsbasis. Arbetslösheten i mars 2019 uppgick till 5,3 procent, vilket är lägre än EU-snittet. I Danmark finns det 2,8 miljoner privatägda bostäder, endast 63 000 av dessa ligger i Köpenhamn vilket motsvarar cirka 2 procent av marknaden. I delar av Köpenhamn har bostadspriserna ökat med upp till 70 procent sedan 2012. Huvudorsaken till den kraftiga prisökningen är urbaniseringen. Liksom stora delar av västvärlden, genomgår Danmark en stark urbaniseringstrend där små orter avfolkas. Prognosen för befolkningstillväxten i Köpenhamn är en ökning med 100 000 invånare under de närmsta tio åren. Århus är Danmarks näst största stad och har ett väl utbyggt transportnät. Förutom att staden är känd som en mycket populär studentstad (50 000 studenter 2019) innehar den också en av norra Europas största industrihamnar. Odense är Danmarks tredje största stad och är liksom Århus en populär studentstad (30 000 studenter 2019). Kommunen stoltserar med att erbjuda över 100 000 arbetsplatser och en särskilt utmärkande tillväxtgren hittas inom robotik och automation.

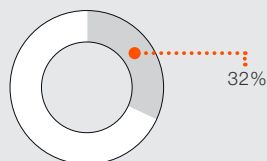
DANMARK (JANUARI-MARS)

	Q1 2019	Q1 2018
Marknadsvärde, mkr	25 360	6 295
Hyresintäkter, mkr	230	62
Driftnetto, mkr	156	44
Överskottsgrad, %	67,9	70,1
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	94,8	89,9
Reell uthyrningsgrad bostäder (antal), %	98,0	–
Antal fastigheter	127	23
Area, kvm	637 680	118 328

HYRESINTÄKTER,
ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSVÄRDE,
ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



Nedre gate 8, Norge

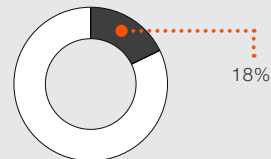
Norge

Den norska ekonomin fortsätter att utvecklas väl och har uppvisat en återhämtning efter några tidigare år med lägre oljepris och lägre aktivitet i olje- och gasssektorn som följd. Tillväxten har under de senaste åren drivits på av ett stigande oljepris, en stark privatkonsumtion och en högre export till följd av återhämtningen i världsekonomin. BNP per capita är bland den högsta i hela Europa. Sysselsättningen är god och arbetslösheten uppgick till låga 3,9 procent i mars 2019. Urbaniseringen är påtaglig även i Norge och i huvudstaden Oslo ökar befolkningen betydligt snabbare än för landet som helhet. Oslo stad är centralort i en tätbefolkad och snabbt växande region bestående av 46 kommuner med sammanlagt cirka 1,6 miljoner invånare och ett omfattande och varierat utbud av utbildning, arbetstillfällen, kultur och transporter. Cirka 80 procent av norrmännen bor i bostäder som ägs av dem själva och bostadsmarknaden har relativt få regleringar. Det begränsade utbudet av bostadsfastigheter med hyresrätt gör att det endast finns ett fåtal privata aktörer, utöver Heimstaden Bostad, som äger större bestånd av hyresfastigheter.

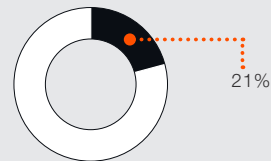
NORGE (JANUARI-MARS)

	Q1 2019	Q1 2018
Marknadsvärde, mkr	16 772	8 591
Hyresintäkter, mkr	174	83
Driftnetto, mkr	106	51
Överskottsgrad, %	61,0	61,8
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	95,1	95,0
Reell uthyrningsgrad bostäder (antal), %	97,4	–
Antal fastigheter	83	50
Area, kvm	219 475	95 182

HYRESINTÄKTER,
ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



MARKNADSVÄRDE,
ANDEL AV HEIMSTADEN TOTALT



Rapporter över totalresultat – koncernen

Belopp i mkr	Not	2019 3 mån jan–mar	2018 3 mån jan–mar	2018 12 mån jan–dec	Rullande 12 mån apr–mar
Hyresintäkter	4	953	628	3 231	3 556
Fastighetskostnader	5	-465	-330	-1 480	-1 614
Driftnetto		489	298	1 751	1 942
Centrala administrationskostnader		-41	-29	-140	-151
Övriga rörelseintäkter		2	2	14	14
Övriga rörelsekostnader		-1	-2	-14	-13
Resultat före finansiella poster		449	269	1 611	1 792
Finansiella intäkter	6	0	4	26	22
Finansiella kostnader, räntebärande skulder	6	-209	-109	-698	-798
Övriga finansiella kostnader	6	-97	–	203	106
Finansiella kostnader, nyttjanderättstillgångar		-1	–	–	–
Förvaltningsresultat		143	164	1 142	1 122
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	7	1 738	661	2 562	3 640
Värdeförändring finansiella instrument	8	-313	18	11	-319
Resultat före skatt		1 569	842	3 715	4 443
Aktuell skatt		-78	-33	-135	-181
Uppskjuten skatt		-306	-46	-557	-817
Periodens resultat		1 185	763	3 023	3 445
Övrigt totalresultat		842	304	-442	96
Totalresultat		2 027	1 066	2 581	3 541

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 953 mkr (628). Intäktsökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter i Norge och Danmark under 2018. För bostadsbeståndet uppgick hyresintäkten i genomsnitt till 1 396 kr per kvm tidsvägd yta (1 301). Ökningen är primärt driven av att hyresnivån per kvm generellt är högre i Danmark och Norge.

Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 96,9 procent (97,8) för perioden. Den något lägre nivån kan delvis förklaras av frivilligt tomställda lägenheter som ska renoveras till en högre standard, vilka därefter förväntas generera högre intäkter och marknadsvärde. Justerat för de avsiktligt tomställda lägenheterna var den reella uthyrningsgraden 98,9 procent.

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till -465 mkr (-330), förändringen beror främst på ökad fastighetsvolym

Driftnetto

Driftnettot uppgick under perioden till 489 mkr (298), vilket motsvarar en överskottsgrad om 51,3 procent (47,4). Den högre överskottsgraden förklaras primärt av förvärven i Danmark och Norge, men även av driftsoptimeringar i Sverige.

Centrala administrationskostnader

Kostnaden för central administration uppgick till -41 mkr (-29), ökningen förklaras främst av en organisation i tillväxt till följd av en större fastighetsportfölj.

Finansnetto

Finansiella intäkter under perioden var 0 mkr (4) och finansiella kostnader var -209 mkr (-109). De ökade finansiella kostnaderna förklaras främst av en större låneportfölj till följd av en större fastighetsportfölj. Genomsnittsräntan på balansdagen för den totala upplåningen, derivaten samt avgifter för utnyttjade krediter uppgick till 2,0 procent (1,78), ökningen förklaras i huvudsak av större genomförda obligationsemissioner, underliggande basräntor samt ökad räntesäkring.

Ca 57 procent (79) av låneportföljen byter ränta inom ett år. En momentan förändring av basräntan (Stibor, Cibor, Nibor) med 1 procent, allt annat lika, ökar Heimstaden Bostads räntekostnader, justerat för den upptagna räntesäkringen, årligen med ca 228 mkr vid en uppgång, och minskar med ca -78 mkr vid en nedgång.

Skillnaden i känslighet förklaras av räntesäkring samt att flera kreditavtal innehåller räntegolvsklausuler som begränsar ränteförändringar på nedsidan, genom att basräntan exempelvis inte kan bli negativ, samtidigt som kostnaden för utestående och köpta räntederivat kan öka med negativa marknadsräntor.

Övriga finansiella kostnader

Övriga finansiella kostnader uppgår till 97 mkr (0) och avser valutakursdifferenser för lån upptagna i moderbolaget. Lånen är denominerade i samma valuta som de utländska tillgångarna de finansierar, alter-

nativt är säkrade via valutaränteswappar till samma valutor som tillgångarna de finansierar. Valutaeffekter till följd av säkringen redovisas på raden värdeförändring finansiella instrument och valutakursdifferenser avseende tillgångarna i utländska dotterbolag redovisas på raden övrigt totalresultat. Koncernens valutarisk är begränsad till nettokapitalet i respektive valuta.

Finansiella kostnader, nyttjanderättstillgångar

I samband med övergången till IFRS 16 har tomträttsavgälden omklassificerats från Fastighetskostnader till Finansiella intäkter och kostnader, tomträttsavgälden som betalas redovisas i sin helhet som räntekostnad då dessa avtal betraktas som eviga avtal.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 143 mkr (164), det lägre resultatet förklaras primärt av valutakursdifferenser.

Värdeförändring finansiella instrument

Heimstaden Bostad använder sig, i enlighet med fastlagd finanspolicy och räntesäkringsstrategi, av räntederivat och valutaränteswappar i syfte att hantera koncernens ränte- och valutarisk. Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick i perioden till -313 mkr (18), varav realiserad uppgick till -313 mkr. Den nominella volymen av ränteswappar uppgick till 23 205 mkr och volymen av valutaränteswappar uppgick till 12 471 mkr.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per den 31 mars 2019 har hela fastighetsbeståndet genomgått en värdering. Sammantaget uppgick den realiserade värdeförändringen till 1 759 mkr (674). Samtliga av Heimstaden Bostads tre geografiska segment har utvecklats positivt under kvartalet, med värdeökningar på 1–3 procent. Det svenska beståndet uppvisade en realiserad värdeförändring på 978 msek motsvarande +2,7 procent, det danska en förändring på 301 msek närmast +1,2 procent och det norska en förändring på 480 msek eller +2,9 procent. Värdeförändringarna förklaras primärt av sänkta direktavkastningskrav och förbättrade driftnetton i de befintliga bestånden. Direktavkastningskraven i värderingen uppgick i genomsnitt till 3,80 procent, att jämföra med 3,65 procent vid utgången av 2018. Efter valutajusterings uppgick den totala värdeförändringen på fastigheter i resultaträkningen till 1 738 mkr (661).

Skatt

I koncernen redovisas utöver den aktuella skatten om -78 mkr (-33), uppskjuten skatt om -306 mkr (-46). Företrädesvis består den uppskjutna skatten av temporära skillnader mellan redovisat värde och koncernmässigt anskaffningsvärde hänförlig till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat utgörs av valutaomräkningsdifferenser som uppstår vid konsolideringen av koncernens utländska dotterbolag.

Rapporter över finansiell ställning – koncernen

Belopp i mkr	Not	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	9	79 286	45 855	72 329
Leasingavtal, nyttjanderätt		52	–	–
Finansiella derivatinstrument	10	–	–	18
Övriga finansiella anläggningstillgångar		104	210	150
Summa anläggningstillgångar		79 442	46 065	72 497
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter		689	–	680
Kundfordringar		26	17	17
Övriga kortfristiga fordringar		531	170	575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		272	69	201
Likvida medel		3 214	646	2 313
Summa omsättningstillgångar		4 732	902	3 786
SUMMA TILLGÅNGAR		84 174	46 967	76 283

Förvaltningsfastigheter

Per den 31 mars hade Heimstaden Bostads fastighetsbestånd ett marknadsvärde om 79 286 mkr, jämfört med 72 329 mkr vid årsskiftet 2018. Den totala värdeförändringen under perioden uppgick till 1 759 mkr (728) och resterande förändring av fastighetsportföljens bokförda värde utgörs av netto bolags- och fastighetstransaktioner, investeringar i befintligt bestånd samt valutakurseffekter.

För en mer utförlig beskrivning av Heimstaden Bostads metodik för värdering av fastigheter, se sidan 100-102 i Heimstaden Bostads årsredovisning för 2018.

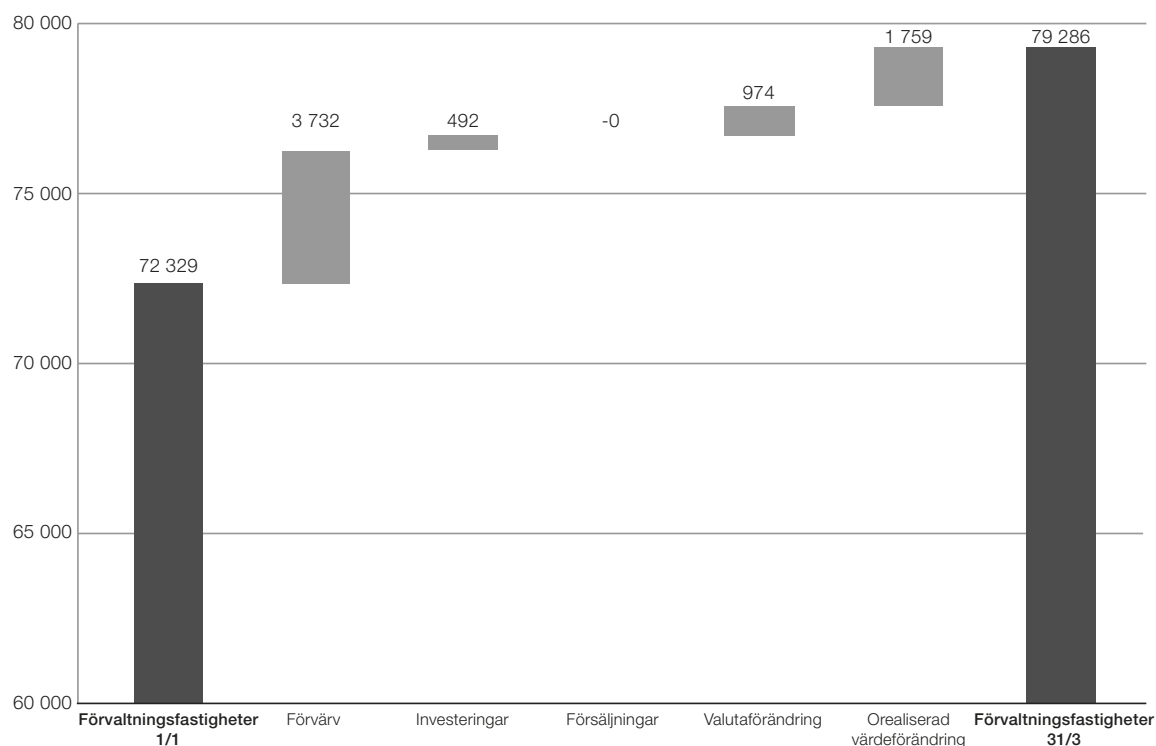
Övriga finansiella anläggningstillgångar

Övriga finansiella anläggningstillgångar avser förskottsbetalning och deponeringar för avtalade fastighetstransaktioner.

Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter

I samband med tidigare förvärv av norska förvaltningsfastigheter förvärvades även byggrätter och pågående byggprojekt. Posten, uppgående till 689 mkr, avser utveckling av ägarlägenheter i Oslo som skall avyttras vid färdigställande.

PERIODENS UTVECKLING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, MKR



Rapporter över finansiell ställning – koncernen

Belopp i mkr	Not	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		33 951	19 132	31 925
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande, säkerställda skulder		28 101	24 309	26 079
Långfristiga räntebärande, ej säkerställda skulder		18 000	0	14 558
Långfristig skuld, finansiell leasing		52	–	–
Finansiella derivatinstrument	10	295	11	0
Uppskjuten skatteskuld		1 652	1 061	1 356
Summa långfristiga skulder		48 100	25 381	41 993
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder		776	1 461	957
Leverantörsskulder		272	163	295
Aktuella skulder		147	124	119
Övriga kortfristiga skulder		529	423	620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		399	283	374
Summa kortfristiga skulder		2 123	2 454	2 365
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 174	46 967	76 283

Rapporter över förändring i eget kapital – koncernen

Belopp i mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital 2017-12-31	19	15 246	2 801	18 066
Övrigt totalresultat	–	–	304	304
Periodens resultat	–	–	763	763
Eget kapital 2018-03-31	19	15 245	3 867	19 132
Utdelning	–	–	-138	-138
Nyemission	6	2 848	–	2 854
Nyemission Pref B	1	8 559	–	8 560
Förändrad beskattning			2	2
Övrigt totalresultat	–	–	-746	-746
Periodens resultat	–	–	2 260	2 260
Eget kapital 2018-12-31	26	26 653	5 246	31 925
Övrigt totalresultat	–	–	842	842
Periodens resultat	–	–	1 184	1 184
Eget kapital 2019-03-31	26	26 653	7 272	33 951

Räntebärande skulder

Heimstaden Bostad hade vid periodens utgång räntebärande skulder uppgående till 46 881 mkr (41 594), av dessa är 62 procent säkerställda med pantbrev i fastigheter, vilket ger en belåningsgrad för säkerställda lån på 32 procent. Med avdrag för likvida medel har nettoskulden ökat med 5 283 mkr i perioden, till 43 663 mkr (39 279). I samma period har koncernens upplåning inklusive valutaeffekter ökat med 5 288 mkr primärt relaterat till förvärv av fastigheter i Sverige, Norge och Danmark.

Av räntebärande skulder avser 18 010 mkr (10 643) obligationslån, 16 824 mkr (14 797) hänförs till realkreditobligationer och 12 047 mkr (16 153) traditionella banklån. Outnyttjade kreditfaciliteter i bank uppgår på bokslutsdagen till 7 336 mkr (7 043).

Den genomsnittliga kapitalbindningen på Heimstaden Bostads räntebärande skulder uppgick till 10,3 år (7,2). Största andelen låneförfall i ett enskilt år uppgår till 22 procent (28) och inträffar 2021 (2020). Den genomsnittliga räntebindningstiden inkluderat effekten av derivat uppgår till 2,0 år (1,3).

Uppskjuten skatt

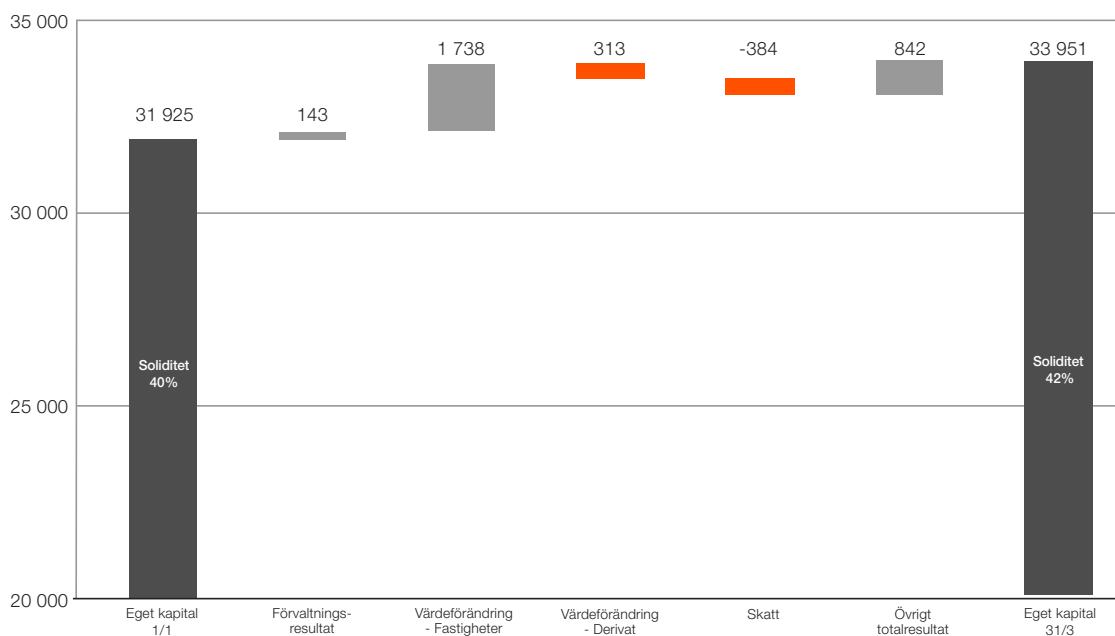
Uppskjuten skatt beräknas, med en nominell skatt på 20,6 procent i Sverige, 22 procent i Danmark samt 23 procent i Norge, på skillnader mellan redovisat värde och koncernmässigt anskaffningsvärde på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt, som är ett netto av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder, uppgick per 31 mars 2019 till 1 652 mkr (1 356) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Kvarvarande skattemässiga underskott i koncernen uppgår till 1 097 mkr (3).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 33 951 (31 925), vilket ger en soliditet på 42 procent (40). Förändringen i perioden hänförs till resultat samt valuta.

Heimstaden Bostad är exponerat mot en valutarisk kopplad till den danska och norska verksamheten samt en risk kopplad till euro avseende finansieringen. Obligationslån i euro har säkrats via valuta-ränteswappar till samma valuta som tillgångarna som lånen finansierar. Valutarisken kopplad till de utländska verksamheterna är begränsad till nettokapitalet i respektive valuta. Risker kan innebära en direkt effekt på resultatet och därigenom påverka eget kapital.

PERIODENS UTVECKLING AV EGET KAPITAL, MKR



Rapporter över kassaflöde – koncernen

Belopp i mkr	2019 3 mån jan – mar	2018 3 mån jan – mar	2018 12 mån jan – dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	1 568	842	3 715
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet;			
– Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 738	-661	-2 562
– Värdeförändring derivatinstrument	313	-18	-11
– Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	23	–	-126
Betald skatt	-77	-36	-149
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	89	127	867
Förändring rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar	-81	-89	300
Förändring av exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter	–	–	-883
Förändring av kortfristiga skulder	-396	85	112
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-388	123	396
Investeringsverksamheten			
Förvärv fastigheter	-1 512	-724	-13 994
Investering i fastigheter	-492	–	-1 265
Förvärv övriga anläggningstillgångar	–	–	-158
Erlagd handpenning förvärv	-144	–	-547
Försäljning av fastigheter	0	–	13
Förändring av finansiella tillgångar	0	–	210
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 148	-724	-15 741
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	0	–	11 414
Utdelning preferensaktier	0	–	-138
Förändring räntebärande skulder	3 428	451	5 738
Lösen räntederivat	0	–	-135
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 428	451	16 879
Periodens kassaflöde	892	-149	1 535
Likvida medel vid periodens början	2 313	763	763
Valutaeffekt i likvida medel	8	32	15
Likvida medel vid periodens slut	3 214	646	2 313

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick till 89 mkr (127). Efter en förändring av rörelsekapitalet på -477 mkr (-4) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 89 mkr (127). Det ökade rörelsekapitalet är till stor del en effekt av av expansionen i Norge och Danmark.

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -2 148 mkr (-724). Investeringsverksamheten utgörs av bolagstransaktioner, fastighetstransaktioner och investeringar i fastigheter där merparten är hänförligt till förvärv i Danmark.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 3 428 mkr (451) och förklaras av en förändring av räntebärande skulder. Förändringen är primärt hänförligt till en obligationsemission samt inlösen av lån med korta löptider.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 892 mkr (-149), likvida medel uppgick till 3 213 mkr (646) vid periodens utgång.



RAPPORTER ÖVER TOTALRESULTAT, MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2019 3 mån jan-mar	2018 3 mån jan-mar
Centrala administrationskostnader	-42	-31
Rörelseresultat	-42	-31
Resultat före finansiella poster	-42	-31
Ränteintäkter	85	–
Räntekostnader	-112	-12
Övriga finansiella intäkter	296	–
Övriga finansiella kostnader	-15	–
Värdeförändring räntederivat	-203	-4
Förvaltningsresultat	9	-47
Resultat före skatt	9	-47
Uppskjuten skatt	42	1
Periodens resultat	51	-46
Övrigt totalresultat	–	–
Totalresultat	51	-46

RAPPORTER ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, MODERBOLAGET

Belopp i mkr	2019-03-31	2018-03-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Andelar i dotterbolag	18 174	5 762
Uppskjuten skattefordran	44	7
Fordringar hos dotterbolag	15 067	–
Summa anläggningstillgångar	33 285	5 769
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos dotterbolag	12 508	11 463
Övriga kortfristiga fordringar	279	22
Likvida medel	2 390	16
Summa omsättningstillgångar	15 177	11 501
SUMMA TILLGÅNGAR	48 462	17 270
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	25 330	13 938
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	2 297	–
Obligationslån	18 010	–
Fiansiella derivatinstrument	212	30
Långfristiga skulder, dotterbolag	677	1
Uppskjuten skatt	–	1
Summa långfristiga skulder	21 197	32
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga skulder, dotterbolag	1 862	2 525
Övriga kortfristiga skulder	73	775
Summa kortfristiga skulder	1 935	3 300
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	48 462	17 270

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktiekapital	Balanserat vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital 2017-12-31	19	13 964	13 983
Periodens totalresultat	–	-45	-45
Eget kapital 2018-03-31	19	13 919	13 938
Nyemission	7	11 407	11 414
Utdelning, preferensaktie	–	-138	-138
Periodens totalresultat	–	65	65
Eget kapital 2018-12-31	26	25 253	25 279
Periodens totalresultat	–	51	51
Eget kapital 2019-03-31	26	25 304	25 330



Not 1 Redovisningsprinciper

Heimstaden Bostad koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av dessa (IFRIC). Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 och Årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar RFR2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast angivna årsredovisning, se Heimstaden Bostads årsredovisning 2018 sidan 92 och 114, med undantag av införandet av IFRS 16 Leasing per 1 januari 2019. Övriga nya och ändrade standarder bedöms för närvarande inte påverka Heimstaden Bostads redovisning i väsentlig omfattning.

Nya redovisningsprinciper

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

Enligt den nya standarden ska leasetagare redovisa 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 leasingsskuden. Erlagda leasingavgifter redovisas dels som betalning av ränta och dels som amortering av leasingsskuden.

Heimstaden Bostad har vid införandet av IFRS 16 per 1 januari 2019 redovisat en nyttjanderättstillgång samt en leasingsskuld motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. 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. Resultaträkningen har påverkats genom att tomträttsavgälden omklassificerats från Fastighetskostnader till Finansiella intäkter och kostnader, tomträttsavgälden som betalas redovisas i sin helhet som räntekostnad då dessa avtal betraktas som eviga avtal. Heimstaden Bostad har tomträtts- eller andra hyresavtal för mark i andra länder än Sverige. Heimstaden Bostads erfarenhet är att dessa avtal vanligtvis förlängs och hanteras därmed på samma sätt som svenska tomträtter.

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 leasingsskuden och dels som räntekostnad i resultaträkningen.

Kassaflödesanalyserna kommer inte att påverkas av införandet av IFRS 16 då dessa utgår från Förvaltningsresultat.

Heimstaden Bostad har valt att tillämpa den förenklade övergångsmetoden och kommer inte att tillämpa standarden retroaktivt. Jämförelsetal för 2018 har därmed inte räknats om, i enlighet med den förenklade metoden.

Not 2 Upplysningar om närstående

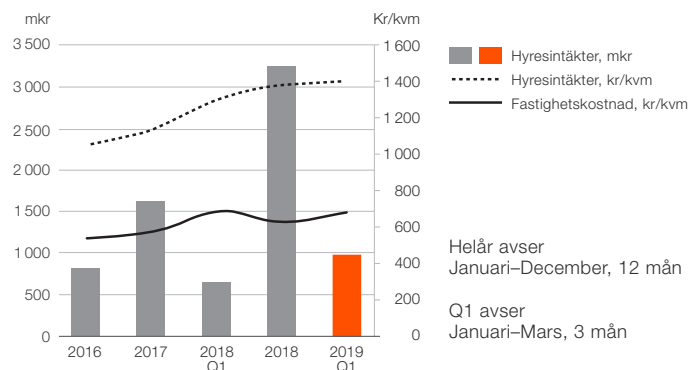
Heimstaden Bostads transaktioner med närstående framgår av noterna A8 och MB-A6 i Heimstaden Bostads årsredovisning för 2018.

Not 3 Händelser efter balansdagen

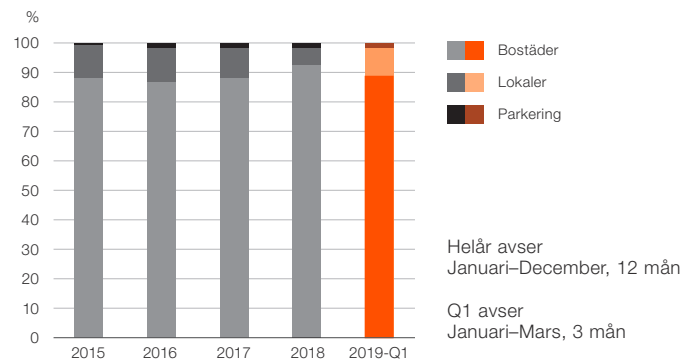
Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Not 4 Hyresintäkter

HYRESINTÄKTER



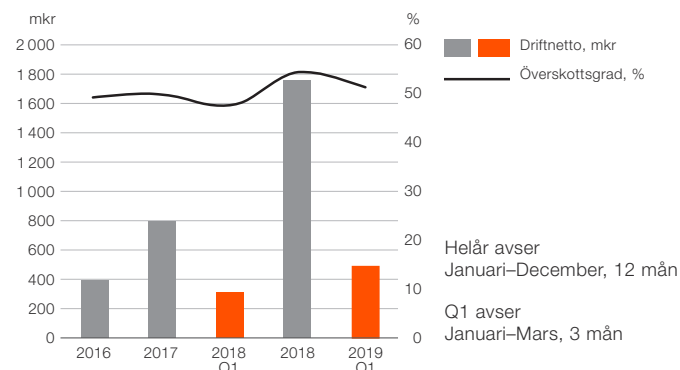
FÖRDELNING AV HYRESINTÄKTER



Not 5 Fastighetskostnader

	2019 3 mån jan-mar	2018 3 mån jan-mar	2018 12 mån jan-dec
Belopp i mkr			
Driftkostnader	-255	-222	-893
Reparation och underhåll	-83	-57	-270
Fastighetsadministration	-98	-42	-230
Fastighets-skatt	-28	-9	-85
Tomträttsavgäld	-1	-1	-2
Summa fsthgetskostnader	-465	-330	-1 480

DRIFTNETTO OCH ÖVERSKOTTSGRAD



Not 6 Finansiella intäkter och kostnader

Riskhantering, uppskattning och bedömningar

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt för att uppnå önskad riskprofil, som styrs av antagen Finanspolicy och uppsatta verksamhetsmål.

Heimstaden Bostads verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs i årsredovisningen för 2018, på sidorna 70–73. Inga väsentliga föränd-

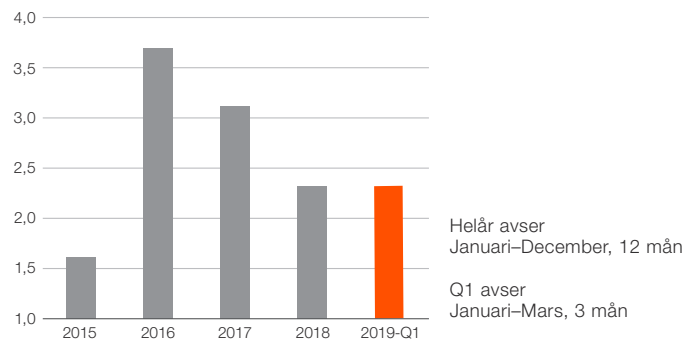
ringar har därefter uppstått som påverkar styrelsens och företagsledningens bedömning.

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposterna samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

Finansiell policy	Policy	2019-03-31
Räntetäckningsgrad (ggr, rullande 12 månader)	≥ 1,5	2,3
Soliditet (procent)	≥ 30%	40%
Kapitalbindning (månader)	≥ 15	124
Låneförfall (procent i enskilt år)	≤ 40%	22% (år, 2021)
Begränsning enskild långivare (procent)	≤ 40%	14% (Nykredit)
Räntebindning (år)	N/A	2,0
Räntesäkring (procent)	≥ 50%	54%
Belåningsgrad (procent)	45%–60%	55%
Likviditetsgrad*	≥ 125%	141%

* Definition enligt S&P guidelines

RÄNTETÄCKNINGSGRAD Q1 (ICR)



2019-03-31

År	Räntebindning lån inkl. valutaränteswappar			Räntebindning inkl. räntederivat ¹⁾		
	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %	Mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %
0–1	46 814	99,9	1,8	26 484	56,5	2,1
1–2	67	0,1	1,7	2 963	6,3	1,6
2–3	–	–	–	3 736	8,0	1,7
3–4	–	–	–	4 166	8,9	1,8
4–5	–	–	–	3 396	7,2	2,0
>5 år efter balansdag	–	–	–	6 136	13,1	1,1
Totalt	46 881	100,0	1,8	46 881	100,0	2,0

¹⁾ Kreditmarginalen är jämnt utspridd över förfallostrukturen

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen uppgår till: 0,25 år

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen inkl. derivat uppgår till: 1,97 år

Not 7 Värdeförändring förvaltningsfastigheter**Direktavkastningskrav**

År	Genomsnitt	Intervall
2018	3,65%	0,95% – 8,50%
2019	3,80%	1,11% – 8,29%

Not 9 Förvaltningsfastigheter**Förändring marknadsvärde förvaltningsfastigheter**

	Totalt	Sverige	Danmark	Norge
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2018-12-31	72 329	35 881	20 927	15 521
Försäljningar i perioden	–	–	–	–
Förvärv i perioden	3 732	–	3 732	–
Investeringar i perioden	492	295	117	79
Valutaförändring	974	0	283	691
Marknadsvärde efter transaktioner	77 527	36 176	25 059	16 292
Orealiserad värdeförändring	1 759	978	301	480
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2019-03-31	79 286	37 154	25 360	16 772

Not 10 Finansiella instrument**Förändring lånevolym**

Räntebärande lån 2018-12-31	41 593
Återbetalning lån	-3 604
FX effekt på lån	-201
Nyupplåning/övertagande av lån	9 093
Räntebärande lån 2019-03-31	46 881

År	Kapitalbindning lån			Kreditlöften	
	mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal	mkr	Andel, %
0–1 år	776	2	2,2	307	4
1–2 år	7 118	15	1,5	1 427	19
2–3 år	10 111	22	1,9	5 302	72
3–4 år	4 547	10	1,9	300	4
4–5 år	7 721	16	2,1	–	–
>5 år efter balansdag	16 608	35	1,1	–	–
Totalt	46 881	100,0	1,6	7 336	100

Den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden uppgår till: 10,3 år

Finansieringskälla

	Kredit	Säkerställda,	Andel, %	Outnyttjat kreditlöfte
Obligationer	18 010	–	38	–
Realkreditlån	16 824	100	36	–
Banklån	12 047	100	26	7 336
Totalt	46 881	62	100,0	7 336

Not 8 Värdeförändring derivat**Förändring marknadsvärde derivat**

Marknadsvärde derivat 2018-12-31	18
Förvärvat derivat	–
Lösta derivat	–
Valutaeffekt på derivat	-1
Orealiserade värdeförändringar	-312
Marknadsvärde derivat 2019-03-31	-295

Finansiella instrument

År	Typ	Förfall räntederivat			
		mkr	Andel, %	Ränta, % ¹⁾	
0–1 år	Betalar fast	2 875	12	0,05	
1–2 år	Betalar fast	2 896	13	0,21	
2–3 år	Betalar fast	4 236	18	0,28	
3–4 år	Betalar fast	3 666	16	0,44	
4–5 år	Betalar fast	3 396	15	0,61	
>5 år efter balansdag	Betalar fast	6 136	26	0,72	
Summa köpta swappar		23 205	100	0,43	

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

Finansiella instrument

År	Typ	Förfall valutaränteswap			
		mkr	Andel, %	Ränta, % ¹⁾	
0–1 år	Betalar rörlig	–	–	–	
1–2 år	Betalar rörlig	–	–	–	
2–3 år	Betalar rörlig	5 196	42	2,89	
3–4 år	Betalar rörlig	–	–	–	
4–5 år	Betalar rörlig	7 275	58	2,96	
>5 år efter balansdag	Betalar rörlig	–	–	–	
Summa köpta swappar		12 471	100	2,92	

¹⁾ Räntan indikerar den rörliga avtalade räntan på balansdagen.



Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som förekommer i moderbolaget och koncernens verksamhet.

Malmö den 10 maj 2019

Fredrik Palm
Styrelseordförande

Stefan Attefall
Styrelseledamot

Magnus Nordholm
Styrelseledamot

Ramsay Brufer
Styrelseledamot

Denna delårsrapport har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

NYCKELTAL

	2019 3 mån jan–mar	2018 3 mån jan–mar	2018 12 mån jan–dec
Fastighetsrelaterade uppgifter			
Hysesintäkter, mkr	953	628	3 231
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	96,9	97,8	97,4
Reell uthyrningsgrad bostäder (antal), %	98,9	–	98,6
Överskottsgrad, %	51,3	47,4	54,2
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	3 732	724	24 737
Fastighetsförsäljningar, mkr	–	–	-13
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	79 286	45 855	72 329
Antal fastigheter på balansdagen	961	792	916
Uthyrningsbar area på balansdagen, kvm	2 774 696	1 965 330	2 627 931
Antal bostadslägenheter på balansdagen	39 011	28 938	37 337
Andel bostadsyta på balansdagen, %	89	89	89
Finansiella uppgifter			
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	-389	123	396
Förvaltningsresultat, mkr	143	164	1 142
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	2,3	2,3	2,4
Soliditet, %	40,3	40,7	41,9
Belåningsgrad (LTV), %	55,1	54,8	54,3
Belåningsgrad säkerställda lån, %	32,4	54,8	35,4
Likviditetsgrad, %	141	–	125
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,0	1,7	1,8
Genomsnittlig räntebindningstid lån inkl derivat, år	2,0	1,3	2,6
Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år	10,1	7,0	8,1
Räntabilitet på eget kapital, %	11,6	15,8	14,0
Eget kapital på balansdagen, Mkr	33 951	19 132	31 925
Substansvärde på balansdagen, Mkr	35 603	20 193	33 281
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) på balansdagen, Mkr	35 898	20 203	33 281
DEBT/EBITDA, ggr (rullande 12m)	23	24	22
Data per aktie			
Resultat per stamaktie, kr	733	517	795
Eget kapital per stamaktie, kr	5 056	3 859	4 425
Eget kapital per preferensaktie A, kr	2 162 099	776 982	1 368 663
Eget kapital per preferensaktie B, kr	105 490	102 946	103 452
Antal utestående stamaktier vid periodens slut, st	2 429 449	1 796 144	2 429 449
Antal utestående preferensaktier A vid periodens slut, st	100	100	100
Antal utestående preferensaktier B vid periodens slut, st	203 360	117 760	203 360
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	2 429 449	1 796 144	2 204 519
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier A, st	100	100	100
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier B, st	203 360	117 760	175 177

Definitioner och ordlista

Uthyrningsgrad bostäder (antal), %

Uthyrda bostäder dividerat med totala antalet bostäder.

Reell uthyrningsgrad bostäder (antal), %

Uthyrda bostäder justerat för frivilliga vakanser hänförliga till standardförbättringar dividerat med totala antalet bostäder.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

Andel 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.

Belåningsgrad (LTV), %

Nettoskuld i förhållande till det bedömda marknadsvärdet av fastighetsportföljen.

Belåningsgrad säkerställda lån, %

Säkerställda lån som andel av totala tillgångar, i enlighet med Standard & Poor's definition.

Likviditetsgrad, %

Kassa inklusive tillgängliga kreditfaciliteter dividerat med prognostiserat nettolikviditetsbehov de kommande 12 månaderna, i enlighet med Standard & Poor's definition.

Nettoskuld

Räntebärande skulder minus finansiella tillgångar o 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

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) på balansdagen, mkr

Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatteskuld samt räntederivat.

DEBT/EBITDA, ggr

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 preferenskapitalet.

Eget kapital per preferensaktie, kr

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

Resultat per stamaktie

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

Definitioner samt härledning av nyckeltal finns på www.heimstadenbostad.com



Ekonomisk information

Delårsrapport april-juni 2019, publiceras 21 augusti 2019

Delårsrapport juli-september 2019, publiceras 25 oktober 2019

Denna information är sådan information som Heimstaden Bostad AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning.

Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 10 maj 2019 kl. 09:00 CET.

Patrik Hall, VD Heimstaden AB, 0705 – 85 99 56
Ingvor Sundbom, CFO Heimstaden AB, 0707 – 88 66 50

Heimstaden

Heimstaden Bostad AB (publ), Ö Promenaden 7 A, 211 28 Malmö
Organisationsnummer 556864-0873. Bolagets säte Malmö.
Tel. 040 - 660 20 00, Fax 040 - 660 20 01
www.heimstadenbostad.com